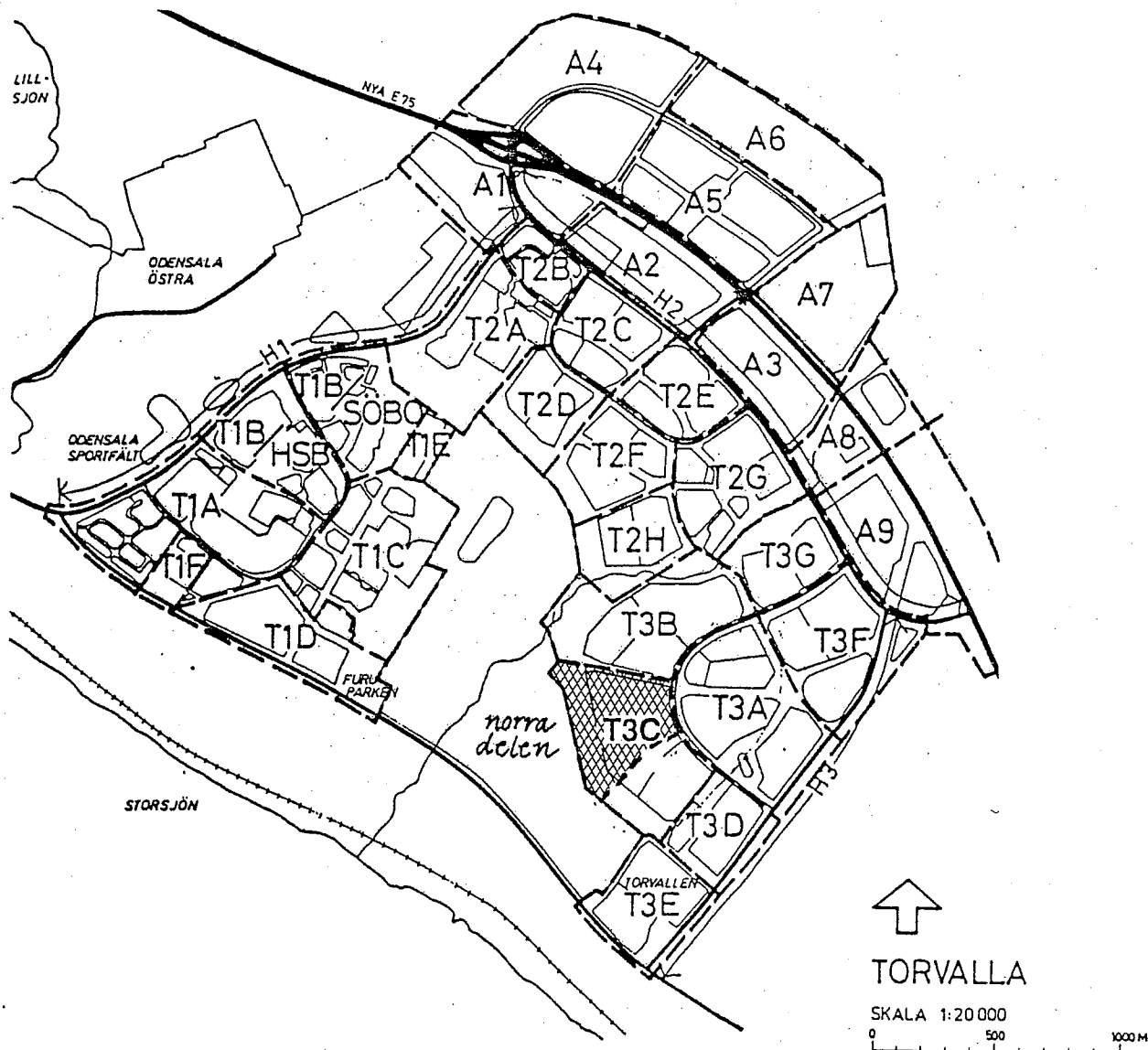


DETALJPLAN för

T3C norra delen, ÄNGSMON Bostäder och förskola

(Torvalla 8:38, 5:32 mfl. Brunflo, Östersunds kommun)



Östersunds Byggnadsnämndens i Östersund
Beslut den 13/2 1991, 573, 5872
p. 1. Östersunds vägnar
han G. L. L. L.
kon. sek.

DETALJPLAN

för

T3C norra delen, ÄNGSMON Bostäder och förskola

(Torvalla 8:38, 5:32 mfl. Brunflo, Östersunds kommun)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	" 14
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	" 16
DETALJPLANEKARTA	bil.
ILLUSTRATIONSKARTA	bil.

DETALJPLAN för

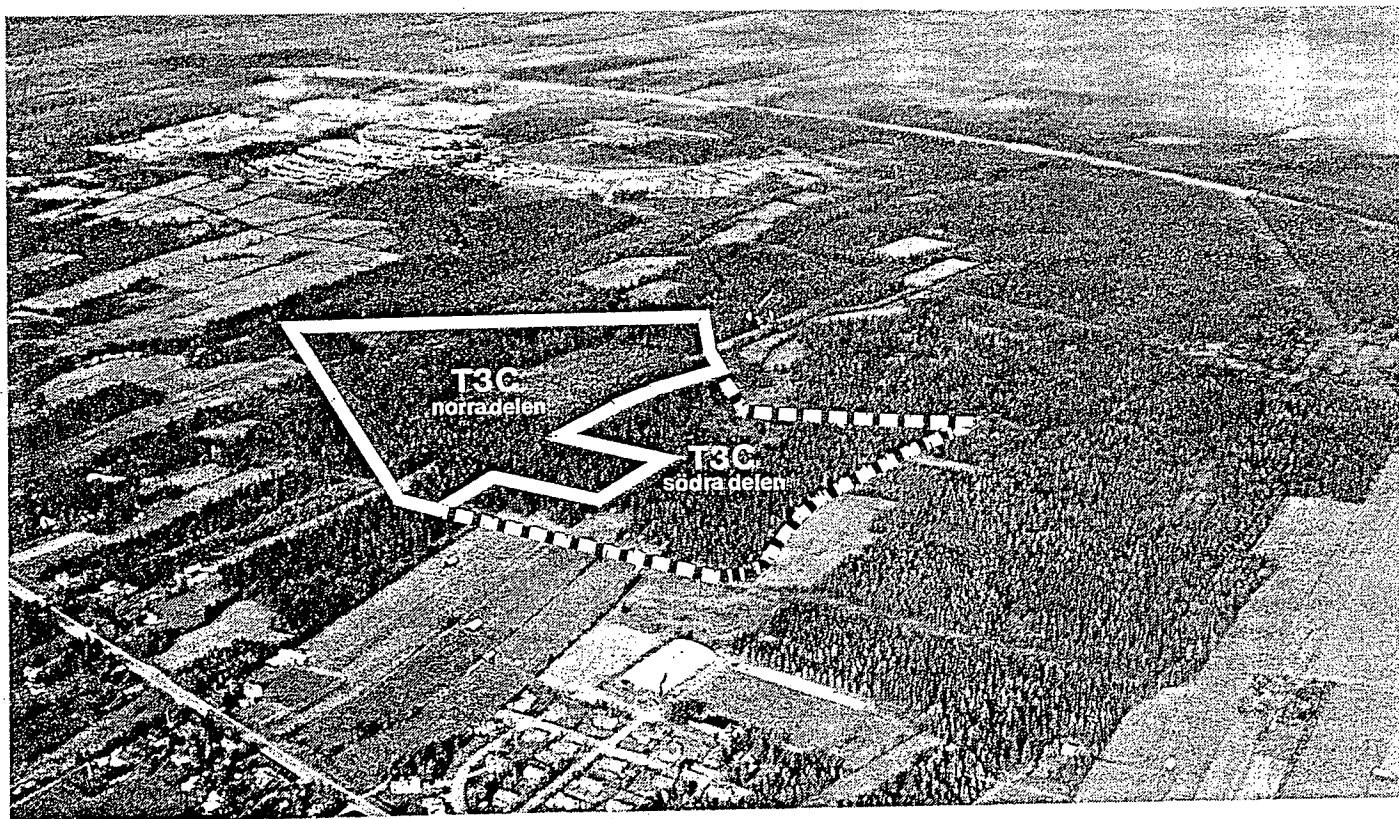
T3C norra delen, ÄNGSMON Bostäder och förskola

(Torvalla 8:38, 5:32 mfl. Brunflo, Östersunds kommun)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelserna på kartan. Till planhandlingarna hör dessutom illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.



SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planetappen T3C norra delen är en viktig del av planberedskapen för kommunens bostadsbyggande de närmaste åren och för utbyggnaden av barnomsorgen.

Huvuddrag

Planområdet består av skogsmark med svag lutning mot sydväst. Planförslaget visar huvudsakligen bostadsbebyggelse. Totalt inryms ca 190 bostadslägenheter fördelade på 120 lägenheter i flerbostadshus, ca 50 i radhus/kedjehus och en grupp med 20 friliggande småhus. Dessutom inryms ett reservområde och en 4-avdelnings förskola.

Planområdet utgör norra halvan av T3C-området. Ett planförslag för hela T3C har varit ute för samråd. Inför utställningsskedet delades detaljplanen T3C i två delar:

- T3C, södra delen
- T3C, norra delen

Detaljplanen för T3C södra delen vann laga kraft 19 juli 1990.

Sedan samrådet har förutsättningarna för förskolornas fördelning och placering i T3C ändrats. I stället för två st 2-avdelnings förskolor önskas en 4-avdelnings förskola. Denna förläggs till samma plats som den tidigare föreslagna 2-avdelnings förskolan i T3C södra delen, vid Rapsvägen. Även delar av intilliggande reservmark tas i anspråk. Den nya 4-avdelnings förskolan i T3C södra delen medför planändring i denna del och ändringen ingår i denna detaljplan för T3C norra delen.

PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i västra delen av T3, Ängsmon, se kartbild på omslaget. Det gränsar i öster mot den utbyggda uppsamlingsgatan, Jordbruksvägen, och det planlagda delområdet T3A. Norrut gränsar det mot det planlagda delområdet T3B och i väster mot jordbruksområdet. I söder och sydost går gränsen mot det planlagda delområdet T3C södra delen.

Areal, mark- ägoförhåll- anden

Planområdet omfattar ca 15 ha.
Kommunen äger all mark inom området.

Flerbostadshus föreslås i två kvarter utefter uppsamlingsgatan, tillsammans omfattande 10.200 m² BTA (bruttoarea) eller ca 120 lägenheter. Radhus föreslås i ett kvarter på tillsammans 5.600 m² BTA motsvarande ca 50 radhus. Ett område avsätts för friliggande småhus med ett 20-tal tomter.

Som allmänna målsättnings- och programkrav för bostadsbebyggelsen gäller bl a

- omväxlande miljögestaltning genom variation i bebyggelsens utformning, terränganpassning, bevarande av befintlig vegetation m m,
- bebyggelsen ordnas i grupper/kvarter om 20 - 50 lägenheter kring gemensam gård med lekplats och kvarterslokal m m,
- husen får av brandskyddstekniska orsaker ej vara högre än tre våningar,
- minst 90 % av antalet lägenheter bör vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Utöver bostäder skall T3C-området norra delen inrymma en förskola med två avdelningar och ett reservområde motsvarande ungefär 5 % av den sammanlagda kvartersarealen inom området.

Förordnande Planområdet ingår i skyddsrumspan för Torvalla.

**Bostadsför-
försörjnings-
program** Enligt det preliminära bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1990 - 1994 skall bostadsbyggandet inom T3C-området norra delen påbörjas 1991 med 20 småhus. Resten av området skall bebyggas åren 1992 - 1993.

**Kommunala
beslut i
övrigt**

Skedesvis utbyggnad

Kommunfullmäktige beslöt den 31 maj 1979 att Torvalla skall byggas ut i två skeden med ca 60 % av området i första och resterande 40 % i ett andra skede, efter 10 - 15 år. Som underlag för beslutet låg bl a utredningen "Torvalla utbyggnadsalternativ" utarbetad 1978 av Allmänna ingenjörbyrån AIB och Höjer- Ljungqvist Arkitektkontor i samarbete med kommunens förvaltningar.

Fullmäktige gav vid samma tillfälle byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta planer för skede 2-områdena som kan fastställas senast i samband med byggandet av angränsande områden i första skedet. I ovannämnda planprogram för T3-området noteras att detta beslut har kommit att stå i motsats till bestämmelse om planläggning endast för aktuella projekt med genomförandetider på maximalt 15 år (PBL 5:5).

I planprogrammet föreslås som alternativ att områdesbestämmelser upprättas för skede 2-delarna samtidigt som angränsande skede 1-områden planläggs eller att kommunen i återkommande information till de boende redovisar översiktsplanens intentioner om att på sikt bygga ut även skede 2-delarna.

Fjärrvärme/lågtemperatursystem

Den 25 januari 1979 beslöt kommunfullmäktige uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplaneområde i princip skulle ske med fjärrvärme med undantag för områden med gles bebyggelse, exempelvis friliggande småhus. Som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet gäller dessutom att installationerna skall vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

I det översiktliga programmet för T3-området från april 1989 noteras att även den glesare bebyggelsen kan och bör anslutas till fjärrvärmenätet. Därvid förutsätts att samtliga fastigheter områdesvis blir anslutna. Särskild planbestämmelse med föreskrift om obligatorisk anslutning föreslås därför i alla detaljplaner i T3-området, där särskilt undantag ej bedöms nödvändigt.

Byggherreuppdrag

Fastighetsnämnden har ännu ej utsett byggherrar för bostadsbebyggelsen inom T3C-området norra delen. Markanvisning kommer att ske i form av tävling mellan tänkbara byggherrar.

Tomterna för friliggande småhus kan fördelas till tomtkön för s k självbyggeri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av skogsmark (barrskog) med svag lutning mot sydväst. I nordvästra delen finns en del småkuperade terrängavsnitt. Planförslaget är anpassat så att småhusgruppen i nordväst följer terrängens höjdkurvor. Sänkan längst i väster blir belägen i naturmark.

Barrskogen är huvudsakligen tät granskog men inslag av enstaka tallar och tallbestånd förekommer. Framförallt tallarna bör i så stor utsträckning som möjligt sparas bland den kommande bebyggelsen.

På hygget i områdets mellersta del finns enstaka höga frötallar med mycket imponerande trädkronor. Träden förslås bli bevarade.

I väster gränsar planområdet huvudsakligen till skogsmark på jordbruksområdet. Utsikt över jordbrukslandskapet ner mot Storsjön och Mariebylandet finns på en knappt 30 meter bred sträcka där en smal inäga går ända in till kvartersmark. Uppsamlingsgatan Kornvägen mynnar så att denna utsiktsmöjlighet tillvaratas. Bebyggelsen i kedje-/radhuskvarteret skall orienteras så att utsikten bibehålls mellan husen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för detaljplanen har utförts av K-konsult/880912, Litt 96008-477.26.

Den visar att grunden utgöres av finkornig morän som på större djup övergår i grovkornig typ. Övergångszonen till fast berg utgöres ställvis av krossad och uppbruten skiffer. Moränens ytliga delar är huvudsakligen medelfast lagrad. Fast lagrad morän uppträder som regel på djup överstigande ca 1 meter. Ytblocksförekomsten är som regel låg. Inom en begränsad yta i områdets sydvästra del är ytblocksförekomsten något förhöjd. I områdets västra något småkuperade del förekommer även en del ytblock. Berget utgöres av lerskiffer sannolikt av den typ som sväller i kontakt med syre, det fasta bergets överyta ligger som regel djupare än 3 meter under markytan.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 - 3 meter under markytan, i lokala dalsänkor och i låglänta terrängavsnitt kan den ligga yttligare - 1 à 2 meter under markytan.

Marken inom området klassas som **normalradonmark**. Byggnader bör utföras radonskyddade.

Förekommande mineraljord är mycket tjälfarlig.

Bärigheten är god inom huvuddelen av området. Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän.

Detaljundersökningar rekommenderas för enskilda byggnader eller husgrupper som underlag för projektering.

Fornlämningar

Inom T3C-området finns delar av ett fångstgropssystem. De gropar som är belägna inom planområdet har under 1989 undersökts arkeologiskt av länsmuséet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneförslaget redovisar s k **flexibel byggrätt** i bostadskvarteren. Inom kvarteren för flerbostadshus och radhus/kedjehus anges en maximal bruttoarea (BTA) i m². I bruttoarean inräknas ej uthus, garage och källarvåningar. För småhustomterna anges byggrätten i procent av fastighetsarealen.

I de allmänna programkraven gäller målsättningen att skapa en omväxlande och rik boendemiljö i området (se ovan sid 6).

Lägenhetsfördelningen bör enligt senaste besked från fastighetskontoret vara följande i T3C-området som helhet:

- ca 35 % 2 rok och mindre
- 20 % 3 rok
- 35 % 4 rok
- 10 % 5 rok och större

Husen får av brandskyddsskäl inte vara högre än tre våningar.

Minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Bostäderna ska enligt det översiktliga programmet fördelas enligt följande:

- ca 120 lägenheter i flerbostadshus.
- ca 50 lägenheter i kedje-/radhus.
- ca 20 lägenheter i friliggande småhus.

På illustrationskartan redovisas skissmässigt hur bostadskvarteren skulle kunna disponeras.

De båda flerbostadshuskvarteren i öster nås via uppsamlingsgatan (Kornvägen). Kvarteren har byggrätt för 5.100 m² BTA/kvarter motsvarande ca 60 lägenheter/kvarter.

Varje kvarter föreslås uppdelas i två större gårdar med hus i två och tre våningar. Gårdarna bör nås via portar eller särskilt markerade gårdsentréer. Gårdarnas gestaltning får gärna karakteriseras av tydliga och enkla volymer med omsorg i detaljutförandet. Fasaderna föreslås vara putsade eller ha putskaraktär och färgsättningen ljus. Om olika byggherrar exploaterar kvarteren bör samråd mellan dessa ske för att uppnå överensstämmelse i gestaltningen.

En lek- och bollplan föreslås norr om kvartersgården i det norra kvarteret.

De i detaljplanen särskilt markerade tallarna ska bevaras, så långt möjligt.

Kedjehus/radhuskvarteret har byggrätt för 6.200 m² BTA motsvarande ca 48 - 50 kedje- respektive radhus.

En sänka i terrängen i kvarterets mitt sparas som lek område i naturmark. I kvarterets sydvästra del finns möjligheter till fin utsikt via den smala inäga som går in från jordbruksmarken i väster. Husen orienteras så att utsikten tillvaratas. Angöring sker från Kornvägen i öster.

Småhusgruppen i norr har utformats med hänsyn till terrängens utseende. Totalt inryms 20 tomter. Varje fastighet får bebyggas upp till 25 % av fastighetsarean. Uthus får uppta högst 1/4 av byggnadsarean. Vindsvåning får inredas.

Samtliga hus ska placeras med långsidan utefter gatan, se illustration till detaljplanen. Två tomter i sluttningen mot sydväst är lämpliga att bebygga med sluttningshus eller någon form av etagehus. Dessa tomter är markerade i illustrationen till detaljplanen.

En tomt är något större och har relativt plan mark och kan vara lämplig för rörelsehindrad med extra behov av yta.

En del av sluttningen mot sydväst föreslås bli gemensamt lek område.

Offentlig service

En förskola med fyra avdelningar inryms inom planområdets sydvästra del. Den är placerad invid GC-vägen som omger planområdet i nära kontakt med intilliggande bollplan, friytor och jordbrukslandskap västerut och odlingslotter i sydost. Angöring till förskolan sker via uppsamlingsgatan, Råpsvägen.

I centrum nordost om T3C-området kommer en LM-skola för T3-området att uppföras med kompletteringsanläggningar som gymnastikhall, område för lek och idrott, fritidsgård samt lokaler för fritidshem m m.

Högstadieskola finns i Torvalla Centrum drygt 1 km nordväst om planområdet. Där finns även sporthall, idrottsplats, bibliotek och fritidsgård samt hälsocentral och kyrka med församlingslokaler.

Kommersiell service

Invid den planerade LM-skolan i T3, Ängsmon föreslås utrymme för en närbutik.

I Torvalla Centrum finns tills vidare en provisorisk livsmedelsbutik i en barackbyggnad. En större livsmedelshall samt post och bank m m håller på att uppföras.

Tillgänglighet

I det översiktliga planprogrammet anges att minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. Det innebär bl a att möjligheterna att installera enklare hissar även i tvåvåningshusen bör tas tillvara och att en viss andel av bebyggelsen bör utgöras av trevåningshus med hiss.

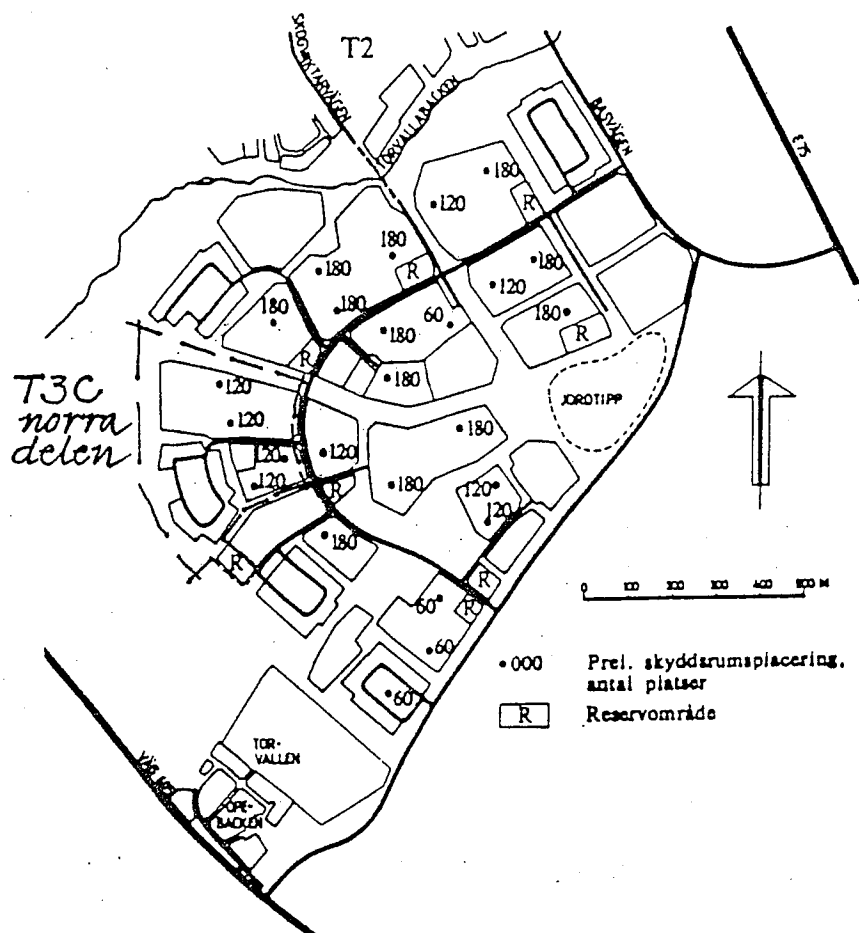
Reservområde

Ett reservområde för framtida oförutsedda behov är inordnat i planområdet. Området är ca 4.100 m². I detaljplanen får reservområdet byggrätt som allmänt område betecknat A utan särskilt angivande av användningssätt. I enlighet med PBL 8:11 måste detaljplanen ändras när användning blir aktuell och ändamålet bestämts.

Skyddsrum

Fyra skyddsrum med tillsammans 480 platser erfordras inom den norra delen av T3C-området enligt det översiktliga planprogrammet. Preliminära lägen av skyddsrummen framgår av nedanstående kartfigur (utdrag ur planprogrammet).

Skyddsrumsbesked skall begäras från byggnadsnämnden i tidigt skede så att det kan ligga till grund för bygglovansökan.



Friytor

Naturmiljö

Naturmarksområden omger planområdet på tre sidor, mest omfattande i skyddszonen mot jordbruksområdet i väster. Gång- och cykelleder håller på att anläggas i naturområdena enligt det översiktliga planprogrammet. Naturmarken avses i möjligaste mån bibehållas med befintlig vegetation.

**Lek och
rekreation**

En "allmän lekplats" med en bollplan föreslås i naturmarksremsan som skiljer norra och södra delarna av T3C. Den ligger i direkt anslutning till 4-avdelnings förskolan. Möjligheter till lek i naturmark finns på flera ställen i anslutning till GC-leden som omger planområdet.

Närlekplatser förutsätts bli anordnade inom de olika bostadskvarteren. Viktigt är att gräsytor för de mindre barnens bollspel och lek m m ordnas.

Gator och trafik**Gatunät**

Uppsamlingsgatan Jordbruksvägen utgör planavgränsning i öster. Den är utbyggd från Basvägen fram till gångtunneln nordost om T3C södra delen. Förbud mot utfart skall gälla från angränsande kvarter längs hela Jordbruksvägen.

En uppsamlingsgata, Kornvägen, leder från Jordbruksvägen in i planområdet. Från uppsamlingsgatan leder en lokalgatuslinga in i småhusområdet. Kornvägen är ca 300 m lång och småhusslingan ca 400 m vilket innebär ca 240 m gata/100 lägenheter i T3C norra delen.

**Gång- och
cykelvägar**

Norr- och väster om planområdet går huvudleder för GC-trafik (gång- och cykeltrafik) belägna i naturmark.

Bebyggelsen i bostadskvarteren bör planeras så att det blir lätt att ta sig ut på de omgivande GC-lederna.

Motionsspår

Ett motionsspår är tänkt att anläggas längs GC-leden i skyddszonen i väster. Samordningen med GC-lederna motiveras bl a med att belysningen kan samnyttjas. Spåren ingår i en tänkt motionsslinga som får anknytning med både T1-, T2- och T3-områdena och dessutom ansluter till Torvallen och spårsystemet vid Odensala Sportfält - Spikbodarna.

**Kollektiv-
trafik**

Den busslinje som nu har sin ändhållplats i T2-området skall efterhand förlängas till T3-området via en bussgata över Torvallabäcken. Busslinjen ska därefter följa Jordbruksvägen till en vändslinga/ändhållplats öster om planområdet.

**Utfarter,
angöring,
parkering**

Längs Jordbruksvägen medges inga utfarter från angränsande kvartersmark. Angöring till kvarteren skall ske via uppsamlings/lokalgatorna i området. Längs uppsamlingsgatan Kornvägen gäller utfartsförbud i innerkurvan.

Parkering bör ordnas nära respektive bostadsgrupp/gårdsbildning. Gårdsmiljöerna bör i möjligaste mån vara "trafikfria" (undantag bör i princip medges endast för utryckningsfordon och liknande).

Störningar

Trafiken på Jordbruksvägen kommer enligt preliminär prognos att uppgå till ca 3 000 fordon/dygn. För att bostäder längs Jordbruksvägen inte skall bli störda av trafikbuller bör de ligga minst 25 m från gatumitt i de fall där uteplatser placeras "bakom" hus och 33 m där uteplatserna måste förläggas mellan husen och gatan.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns längs GC-vägen i norr och väster och i den södra uppsamlingsgatan Rapsvägen och ansluter till Jordbruksvägen.
- Värme** All bebyggelse i T3C, Ängsmon föreslås bli ansluten till fjärrvärmenätet. Installationerna skall i enlighet med fjärrvärmeleverantörens villkor vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.
- Ei** På förslag av eldistributören innehåller detaljplanen ett område för nätstation i planområdets mitt.
- Avfall** Sophanteringen får i sina detaljer lösas i direkta samråd mellan byggherrarna och kommunens tekniska avdelning. Målsättningen skall dock vara att det ska finnas sopnedkast i samtliga trapphus i trevåningshusen och att husen bör förberedas för källsortering av soporna.

Administrativa frågor

- Genomförandetid** Genomförandetiden för hela planområdet föreslås till fem år från det att kommunfullmäktigebeslut om antagande vunnit laga kraft.

Östersund den 23 oktober 1990



Cajsa Lindström

Arkitekt

DETALJPLAN för

T3C norra delen, ÄNGSMON Bostäder och förskola

(Torvalla 8:38, 5:32 mfl. Brunflo, Östersunds kommun)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande i februari 1991.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

En ny huvudledning för vatten och avlopp byggs under vår-vintern 1991 i Kornvägen. Samtidigt byggs en slinga in i småhusgruppen.

Fjärrvärmeledningar finns anlagda i Jordbruksvägen.

Elförsörjningen bör ordnas så att erforderlig byggkraft kan levereras från sommaren 1991 i småhusgruppen.

Uppsamlingsgatan Kornvägen och lokalgat slingan in i småhusområdet ska byggas våren - sommaren 1991.

GC-vägnätet är grovbrutet i samband med va-ledningsbyggandet. Färdig anläggning sker sommaren 1991.

Bostadsbyggandet skall enligt förslag till Bostadsförsörjningsprogram för 1990 - 1994 börjas 1991 i småhusgruppen. Gruppområde beräknas byggas 1992 och flerbostadshusvarteren 1992-1993.

4-avdelnings förskolan beräknas uppföras och tas i drift jan-aug 1992.

Den aktuella busslinjen bör förlängas in i området så snart inflyttning påbörjats.

Genomförande- tid

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från det att beslut om antagande vunnit laga kraft.

13. 2. 1991, 273, B
Sundens vägnär
konsek...

Ansvarsför- Byggherrar är ännu ej utsedda. Markanvisning ska ske i form av tävling mellan
delning, tänkbara byggherrar.
huvudmannaskap Kommunen ansvarar för byggande av VA-ledningar och gator samt GC-vägar och
anläggningar i övrigt på allmän platsmark.

För fjärrvärmeanläggningar och eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- Kvarteren för flerbostadshus förutsätts utgöra en fastighet i vardera kvarteret.
bildning Förskoletomten och reservområdet avskiljs som särskilda fastigheter likaså området
för nätstation.

Gemensamhets- I kedjehus-/radhuskvarteret kan gemensamhetsanläggningar bli aktuella. Det kan
anläggningar gälla exempelvis tomt- och lektyr, infarter, garage och parkeringar och eventuellt
VA- och fjärrvärmeanslutningar.

Fastighets- Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig i planområdet.
plan

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi De ekonomiska förutsättningarna för plangenomförandet bedöms vara goda.
Planutformning och markutnyttjandet överensstämmer med översiktsplanen.

Exploateringskalkyl kommer att upprättas av fastighetskontoret.

Inlösen Marken inom området har tidigare förvärvats av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom området. Detaljundersökningar
bör göras för de enskilda byggprojekten i samband med projektering.

Utredning och projektering pågår avseende vatten- och avloppsledningar och gator
i området. Detsamma gäller även fjärrvärme-, el- och teleförsörjningen i större eller
mindre grad.

Östersund den 23 oktober 1990



Cajsa Lindström

Arkitekt

kon-sek

DETALJPLAN för

T3C norra delen, ÄNGSMON Bostäder och förskola

(Torvalla 8:38, 5:32 mfl. Brunflo, Östersunds kommun)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för planetappen T3C norra och södra delen har varit utsänt för samrådsremiss under tiden 15/2 - 15/3 1990 i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. Samrådshandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning upprättade den 23 januari 1990.

Under samrådet har ett drygt femtontal yttranden kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet. Några yttranden bifogas i sin helhet som bilagor till redogörelsen.

Innehållet i yttrandena återges nedan i sammandrag, åtföljt av bemötande.

Länsstyrelsen

Ingen erinran (Bilaga)

Televerket

Ingen erinran

Vägverket

Ingen erinran

Konsumentvägledningen

Ingen erinran

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran

Jämtlands läns museum

Ingen erinran

Tekniska nämnden/kontoret påpekar att gatuslingorna inne i villaområdet bör ha egna namn.

Kommentar: Samtliga gatuslingor bör få namn. Tekniska kontorets yttrande har översänts till namnberedningen.

Fritidsnämnden önskar att fotbollsplanen i naturmarksremsan utökas till 40 x 60 m. Övriga önskemål rör nyttjande av förskolor, skyddsrummens utformning, cykel/crossbana i den kuperade terrängen samt ett par anläggningar på mark belägen utanför planområdet.

Kommentar: Den illustrerade fotbollsplanen i naturmarksremsan har måtten 25 x 40 m och är avsedd i första hand för de mindre barnens bollekar. Större bollplaner finns i T3C-områdets omedelbara närhet.

Synpunkter gällande planområdet i övrigt rör frågor som ej regleras i detaljplanen. Synpunkterna har skickats vidare till fastighetskontoret för kännedom.

Hyresgästföreningen Mellersta Norrland anser att det ska finnas en kvartersgård i det södra flerbostadshusområdet och även i områdena med småhus. Förskolan bör ha minst en avdelning till.

Beträffande fördelningen flerfamiljshus-småhus påpekas att den i T3C är 57 % - 43 % vilket avviker från 70 % - 30 % enligt tidigare antaget planprogram.

Kommentar: Inom det södra flerbostadskvarteret finns utrymme för en kvartersgård. Planen medger även att kvartersgårdar anordnas i områdena för gruppbyggda småhus. 2 st avdelningar per förskola överensstämmer med tidigare antaget översiktligt program för T3. Skulle behov av flera avdelningar uppstå finns möjlighet att bygga ut de föreslagna förskolorna. Dessutom medger planen att tillfälliga förskolor anordnas i lägenheter i bostadsområdena. Fördelningen 70 % lägenheter i flerbostadshus och 30 % i småhus har antagits i det översiktliga planprogrammet och gäller T3-området som helhet. En något högre andel småhuslägenheter i T3C kompenseras av fler flerbostadshuslägenheter i T3A.

Östersunds bostäder har invändningar emot de illustrerade gårdarna i flerbostadshusområdena eftersom de kan komma att trafikeras av viss trafik, sopbilar, flytttransporter och liknande. Östersunds bostäder förordar en utformning där helt trafikfria gårdar erhålls. Påpekande görs att kravet på 90 % tillgänglighet kommer att medföra högre hyreskostnader. Vidare anses att planen inte ska innehålla anvisningar om fasadmateriäl.

Kommentar: Synpunkterna rör genomförandefrågor och bör kunna diskuteras och prövas i samband med markanvisningsavtal och bygglovprövning. Planförslaget redovisar flexibla byggrätter, vilket möjliggör alternativa trafiklösningar i enskilda kvarter. Förslaget med fasader av puts/putskaraktär framförs som ett önskemål/rekommendation och innebär ej ett absolut krav.

Handikapporg. Centralkommitté, HCK önskar en tillgänglighet på 100 %.

Handikapparkeringar ska finnas nära portar. Krav och önskemål framförs angående lägenheternas handikappanpassning. Det ska vara lätt för rörelsehindrade att ta sig fram mellan områdena. Kollektivtrafiken bör byggas ut med en "sköldpaddsbuss".

Kommentar: Tillgänglighet på minst 90 % överensstämmer med tidigare antaget översiktligt program för T3. Synpunkter vad gäller lägenheternas utformning och markens anordnande i detalj regleras inte i detaljplanen utan är frågor som beaktas i bygglovskedet. Önskemålet beträffande kollektivtrafiken/sköldpaddsbuss har översänts till Jämtlandsbuss.

Räddningstjänsten påpekar vilka bestämmelser som gäller angående riktlinjer för insatstiden, i synnerhet vid speciellt anordnad räddningsväg.

Kommentar: Frågor om eventuella speciellt anordnade räddningsvägar bör beaktas vid bygglovprövningen.

Stadsingenjörskontoret föreslår allmän platsmark istället för xu-område för gångtrafik genom radhuskvarteret i planområdets södra del. Vidare påpekas att gemensamhetsanläggningar inte kan bli aktuella i radhus- och kedjehuskvarteren om planbestämmelsen att kvarteren inte får delas i flera fastigheter samtidigt gäller. Slutligen noteras vissa brister i grundkarteunderlaget.

Kommentar: Stadsingenjörskontorets synpunkter beaktas. XU-området ändras till allmän platsmark - naturområde. Planbestämmelsen att radhus- och kedjehuskvarteren ej får delas utgår. Den bearbetade detaljplanen, upprättas på ny, mer fullständig grundkarta.

Socialförvaltningen Kravet på 90 % tillgänglighet bör markeras hårdare. Önskar möjlighet att komplettera med tillfälliga förskolor i flerbostadshusområdena. Enligt nya önskemål (12 september 1990) från socialförvaltningen utgår den norra 2-avd. förskolan. Istället önskas en 4-avd. förskola i södra delen av T3C vid Rapsvägen.

Kommentar: Beskrivningstexten ändras till: Minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.
Planbestämmelsen bostäder ändras till bostäder och boendeservice.
En ny 4-avd. förskola förläggs i läget vid Rapsvägen. Befintlig förskoletomt och större delen av intilliggande reservtomt bildar ny förskoletomt. Ändringen medför planändring av detaljplanen T3C södra delen.

Fastighetskontoret påpekar att detaljplanen bör möjliggöra att några småhustomter kan utformas så stora att de kan inrymma gruppbestäder. Planutformningen bör vidare ge möjlighet till integrering av olika upplåtelseformer. Markanvisning kommer att ske i form av tävling mellan tänkbara byggherrar. Lokalgatan vid förskoleområdet i den södra delen förefaller vara i smalaste läget. Utfartsförbud föreslås i innerkurvan på uppsamlingsgatan i norra delen. Förskolan i denna del föreslås byta plats med reservområdet med hänsyn till lutningsförhållandena på förskoletomten. Eventuellt bör kedjehusgruppen i norra delen omformas till friliggande småhus. Fastighetskontoret har inget att invända mot att detaljplanen delas i två delar då detta ger tid till ytterligare undersökning av olika lösningar i den norra delen.
Vid fortsatt samråd under sommaren 1990 beträffande bebyggelsen i norra delen av T3C har fastighetskontoret uttryckt ett mycket starkt önskemål om kedjehus (ej radhus) i det illustrerade kedjehusområdet.

Kommentar: Detaljplanen omarbetas enligt påpekandet vad gäller möjlighet till gruppbestäd i småhusområdena. Planen ger redan i samrådsversionen goda möjligheter att blanda upplåtelseformerna. Bostadsbebyggelsen är uppdelad i små kvarter/grupper om 20-30 lägenheter. Upplåtelseformerna kan varieras på valfritt sätt. Planutformningen ger dessutom möjlighet att genomföra ev markanvisningstävling.

Synpunkterna som gäller norra delen tillgodoses beträffande utfartsförbud i innerkurvan på uppsamlingsgatan, Kornvägen. Beträffande typ av bostäder i de föreslagna kedjehusvartererna ändras planbestämmelsen till kedjehus/radhus och illustrationen kommer att visa både ett kedjehus- och ett radhusalternativ.
Enligt nya önskemål (sept 1990) från socialförvaltningen beträffande förskolorna utgår den norra 2-avd. förskolan. Ny 4-avd. förskola förläggs till södra delen av T3C. Lokalgatan vid förskolan i södra delen kommer att ingå i den nya förskoletomten.

Jämtkraft påpekar att GC-vägen från tunneln ner till läget för transformatorstationen skall vara grovbruten under försommaren -90, så att förläggning av högspänningskabel kan ske under sommaren.

Kommentar: Den aktuella delen av GC-vägen i södra delen av T3C har röjts och grovbrytning planeras utföras under våren av parkförvaltningen. Yttrandet har delgivits tekniska kontoret/parkförvaltningen.

Jämtlandsbuss föreslår ändrade lägen för busshållplatserna utefter Jordbruksvägen. De båda hållplatserna vid tunneln, läge centrum i T3, önskas förlagda efter tunneln. Hållplatsen söder om Rapsvägen önskas tillbakaflyttad till utfart Rapsvägen. Dessutom önskas en ny hållplats mitt för reservområdet i T3A. Bussfickor bör helst inte förekomma.

Kommentar: Detaljplanen styr ej placeringen av hållplatserna. På illustrationskartan redovisas dock ändrat hållplatsläge för den andra hållplatsen söderut utefter Jordbruksvägen. Denna flyttas tillbaka ca 100 m närmare Rapsvägen. Övriga föreslagna platser är tveksamma ur trafiksäkerhetssynpunkt. Yttrandet har skickats vidare till tekniska kontoret.

Trafiknämnden framför tveksamhet till att förskola och hyreshus läggs längst in på gata som går genom ett småhusområde. Rapsvägen är lång och rak vilket medför förhållandevis höga hastigheter. Tveksamhet framförs även angående vändplanen vid hyreshuset som kan komma att användas för parkering och även längs gatan. Högre p-platsantal måste ordnas inne på tomtmark.

Kommentar: Motivet till förskolans och hyreshusens placering är det ypperliga läget nära naturmark och tillgången till vida utblickar. Rapsvägen är relativt kort ca 200 m och är riktad så att utblicksmöjligheterna tillvaratas. Gatan är klassad som uppsamlingsgata. Angående eventuella problem med parkering på vändplanen och på gatan invid flerbostadshusen bör en prövning av erforderligt antal parkeringsplatser inne på tomtmark göras vid bygglovsprövningen.

SAMMANFATTNING

Planområdet har delats upp i två delar i det fortsatta planarbetet; södra respektive norra delen av T3C-området. Detaljplanen för T3C södra delen vann laga kraft 19 juli 1990. Detaljplanen för T3C norra delen beräknas att ställas ut i november 1990.

I september 1990 ändrades förutsättningarna för förskolorna i T3C. Istället för 2 st 2-avdelnings förskolor önskas en 4-avdelnings förskola placerad vid Rapsvägen. Ändringarna medför planändring av detaljplanen för T3C södra delen och ändring av kvartersgränserna för kedjehusområdet i T3C norra delen. Planbestämmelsen kedjehus ändras till kedjehus-/radhus och illustrationen till detaljplanen för T3C norra ska redovisa båda alternativen. Den föreslagna bollplanen 25 x 40 meter i naturmarkremsan flyttas ner och förläggs intill den utökade tomten för 4-avdelnings förskolan.

Östersund den 23 oktober 1990



Cajsa Lindström

Arkitekt