

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink.1976-01-21.....

Dnr.a

Östersunds kommun

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av
Brunflo (Storvikenområdet), Östersunds kommun

Kommunfullmäktige har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, blad 1 och 2, bestämmelser och tillhörande beskrivning har upprättats den 8 juli 1975 och reviderats den 26 augusti 1975 av FFNS Arkitektgrupp AB, arkitekt SAR Bo Holmberg, Östersund.

Länsstyrelsens lantmäteri- och naturvårdsenheter har upprättat promemorior och landsantikvarien i länet har yttrat sig i ärendet.

En av K-Konsult, Frösön, den 10 november 1972 utförd grundundersökning har tillförts ärendet.

Förslaget har reviderats den 26 augusti 1975.

Det antecknas att frågan om anslutning av en vägförbindelse från Storvikenområdet mot väg 604, Mariebyvägen upptagits till reglering i särskilt planförslag, vilket jämväl är under fastställelseprövning hos länsstyrelsen.

Några kvarstående anmärkningar mot planen för Storvikenområdet föreligger inte.

Kommunfullmäktige har den 18 september 1975 antagit planförslaget.

Vid jämförelse mellan planförslaget och ovannämnda grundundersökning har länsstyrelsen funnit att grundförhållandena för det sydöstra BF I-området delvis måste betecknas som dåliga. Frågan har närmare diskuterats med kommunen och planförfattaren vid samråd den 15 januari 1976.

Bäcken som rinner genom planområdet omfattas sedan den 1 juli 1975 av strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen intill 50 meter från strandlinjen.

Efter samråd med kommunen och då området är utlagt som allmän platsmark finner länsstyrelsen att behov av fortsatt strand-

FBM

B 41

1976-01-19

11.082-2478-75

skydd inte föreligger då allmänhetens fria tillgång till området ändock är säkerställd.

Länsstyrelsen fastställer enligt 26 § byggnadslagen förslaget till stadsplan.

Länsstyrelsen förutsätter härvid att kommunen närmare låter utreda grundförhållandena och grundläggningssättet inom det sydöstra BF I-området innan detsamma tages i anspråk för bebyggelse.

Samtidigt förordnar länsstyrelsen, med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen, att i stadsplaneförslaget ingående strandskyddsområde inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Klagan över beslutet om fastställelse av stadsplanen får enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen ej föras.

Besvär över beslutet i vad det avser strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen kan anföras genom skrivelse till regeringen.

Besvärshandlingen skall tillställas jordbruksdepartementet och skall ha inkommit till departementet inom tre veckor från den dag 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. Klaganden bör uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer. Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat Jordbruksdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även deltagit förste länsassessorn E Carlstoft, byrådirektören Christer Eriksson, förste byråingenjören Ragnar Lindström och förste byråinspektören Olof Ternström.

Bertil Almerud
länsarkitekt

N.O. Rimmö
byrådirektör

Bestyrkes:

Margareta Oloson

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV BRUNFLO
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(STORVIKENOMRÅDET)

Upprättat av
FFNS arkitektgrupp AB
i juli 1975

Stadsplanebeskrivning

Till planförslaget hörande handlingar

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 1. Stadsplanekarta 2 delar | 1:1000 |
| 2. Illustrationsplan 2 delar | 1:1000 |
| 3. Grundkarta 2 delar | 1:1000 |
| 4. Beskrivning till stadsplan | |
| 5. Stadsplanebestämmelser | |

Bilagor

- Dispositionsplaneförslag
Brunflo 1974-03-12
- Exploateringskalkyl
- Översiktlig grundundersökning
K-Konsult 1972-11-10
- Minnesanteckningar från samråd

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet ligger sydväst om järnvägen och centrum i Brunflo samhälle.

Området omfattar ca 29 ha och gränsar i nordväst till Mariebyvägen i nordost till befintlig villabebyggelse sydväst om järnvägen. I söder utgörs begränsningen av nytt läge för Mariebyvägen.

Från stora delar av området har man utsikt över Brunfloviken.

Topografi och vegetation

Nordvästra delen av planområdet utgörs huvudsakligen av åker- och ängsmark. Söder om åkermarken är området skogbevuxet med begränsade inslag av myrmark.

Hela området sluttar mot sydväst med lutningar 1:10 á 1:30 inom den öppna marken och 1:10 á 1:20 inom skogsmarken. Några begränsade partier inom skogsmarken har tämligen kraftiga lutningar.

Befintlig bebyggelse

Närmast Mariebyvägen finns fem enfamiljshus, varav några tämligen nybyggda. I områdets mitt ligger en gård med bostadshus och uthus.

I övrigt utgörs befintlig bebyggelse av ett antal lador i anslutning till den öppna marken. Någon bebyggelse med kulturhistoriskt värde finns ej.

Fornlämningar

Området berörs av fornlämningar, vilka utgörs av gravhögar.

Nordost om och utanför planområdet ligger ett gravfält med 6 högar (nr 70 enligt riksantikvarieämbetets fornlämningsregister över Brunflo socken), en gravhög med 10-12 meters diameter (nr 71) samt fyndplatsen för pil- eller spjutspets av järn (nr 97).

Söder om nr 71 och innanför plangränsen finns en överodlad hög (nr 72). Denna har blivit föremål för arkeologisk undersökning.

Grundförhållanden

Grundundersökning har utförts av K-Konsult, daterad 1972-11-10.

Undersökningen visar att marken inom huvuddelen av området är fast. Under matjordstäcket består grunden av morän och moränlera, som lokalt överlagras av mo.

Lösa och i ytlagren organiska jordlager förekommer inom begränsade delområden.

Markägoförhållanden

De fem bebyggda fastigheterna närmast Mariebyvägen är i enskild ägo. (Viken 2:39, 2:41, 2:42, 2:47 och 3:1).

I övrigt ägs all mark inom planområdet utom Viken 2:34 av kommunen.

Grundkarta

Grundkartan i skala 1:1000 har upprättats 1975-03 genom utdrag ur stadsingenjörskontorets primärkartverk (L 50/75).

Fastighetsredovisningen aktuell i juli 1975.

Gällande byggnadsreglerande bestämmelser

För planområdets norra del gäller byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1942-01-31 och 1945-07-07.

Den södra delen utanför nämnda plan omfattas av utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen 1967-08-02.

I nordväst ansluter planområdet mot byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1947-12-23 och stadsplaner fastställda 1971-10-29 (Backen m.fl.), 1974-09-11 (Mariebyvägen mm) och 1972-09-22 (revidering Backen).

PLANFÖRSLAGET

Översiktliga planer

Dispositionsplaneförslag för Brunflo har upprättats av stadsarkitektkontoret 1974-03-12. Denna bilägges planförslaget.

Planförslaget ansluter i allt väsentligt med dispositionsplaneförslagets intentioner.

Noteras bör dock dels att Mariebyvägen i sitt nya läge kommer att få en anslutning mot riksväg 81 i ett läge längre norrut än vad dispositionsplanen utvisar, dels att det tänkta reservområdet för småhusbebyggelse söder om planområdet ej synes bli aktuellt att utnyttja eftersom det visat sig mindre lämpligt som bebyggelseområde. Vidare har den i Backen-området reserverade skoltomten visat sig alltför begränsad, varför skolan kommer att placeras inom det nu aktuella planområdet.

Planförslagets utformning

Planområdet ingår i kommunens bostadsbyggnadsprogram med en utbyggnadstakt av 2 á 3 år med byggstart för bostadsbebyggelsen under senare delen av 1976.

Målsättningen har varit att inrymma ca 300 lägenheter, ungefärligen fördelade lika på egnahem och hyresbostäder. Viss mindre del av egnahemmen skall vara avsedda för självbyggeri, resterande gruppbyggen.

Planområdet föreslås disponerat så att hyresbostäderna placeras i områdets högre belägna del i det med hänsyn till bl.a. utsikten bästa läget.

I sluttningen nedanför hyresbostäderna placeras de gruppbyggda egnahemmen och avslutas i sydväst med en rad tomter avsedda för självbyggeri som på detta sätt får ett naturligt sammanhang med de befintliga bostadshusen vid nuvarande Mariebyvägen.

Hyresbostäderna föreslås som markbostäder i tät radhusform i en våning för lägenheter om 1 - 2 rum och kök och två våningar för 3 - 4 rum och kök. Genom att hushöjden på detta sätt växlar i radhuslängorna skapas förutsättningar för en variationsrik miljö i hyreshusområdet. Radhuslängorna delas upp i sex mindre grupper med ett 25-tal lägenheter i varje. Samlingspunkten i varje grupp är en gård med lekplats. Hus-typen ger stor frihet vad gäller lägenhetsfördelningen.

De gruppbyggda småhusen förutsättes utformade som envåningshus med inredd vindsvåning, vilket motiverar en detaljerad föreskrift om taklutning i stadsplanebestämmelserna.

Bebyggelsen föreslås som friliggande hus och kedjehus anpassade efter terrängens lutningsförhållanden.

Avsikten är att såväl hyreshus som gruppbyggda småhus skall uppföras av Stiftelsen Östersunds bostäder.

Planförslaget konfirmerar de befintliga fem bostadshusen vid Mariebyvägen. För Viken 2:39, 2:47 och 3:1 föreslås smärre justeringar av fastighetsgränserna. Dessa har accepterats av fastighetsägarna.

Utnyttjande

Den till planförslaget hörande illustrationsplanen redovisar

. hyreshus	lamellbredd ca 4,20 meter	156 lägenheter
radhus		
. gruppbyggda	tomtdjup 28-35 meter	71 lägenheter
kedjehus	tomtbredd 13-14 meter	
. gruppbyggda	tomtdjup 28-35 meter	50 lägenheter
friliggande hus	tomtbredd 18-20 meter	
. självbyggda	tomtdjup 40-45 meter	23 lägenheter
friliggande hus	tomtbredd 28-30 meter	

Trafik

Bilar

Planområdet matas med biltrafik dels från nuvarande Mariebyvägen dels från den föreslagna nya sträckningen av Mariebyvägen.

Kontakten med Brunflo centrum och Östersund sker idag via Mariebyvägen. Denna har plankorsning med järnvägen strax norr om planområdet. I samband med tidigare bebyggelse söder om järnvägen har påpekats att detta är ett mindre lämpligt förhållande, även om den nyligen genomförda ombyggnaden torde medföra betydligt förbättrade förhållanden vid själva plankorsningen.

I och med bebyggelseutvecklingen på ömse sidor av Mariebyvägen har behovet uppstått att leda trafiken från Marieby utanför den kommande bebyggelsen, bl.a. med hänsyn till den tunga trafiken från Vålbackens tegelbruk.

I dispositionsplaneförslaget har Mariebyvägen därför föreslagits i ett sydligare läge med anslutning till riksväg 81 strax söder om bron över järnvägen. Delar av detta nya läge ingår i planförslaget.

7.
I och med tillkomsten av nya Mariebyvägen blir det möjligt att med bil nå såväl samhällets centrum som europavägen mot Östersund utan plankorsning med järnvägen. Även om den nya Mariebyvägen innebär en längre körsträcka torde det under högtrafik bli enklare att välja denna väg än nuvarande Mariebyvägen och plankorsningen med järnvägen. Detta förhållande blir än mer påtagligt då europavägen får sitt nya läge nordost om samhället.

Projekteringen av nya Mariebyvägen pågår och utbyggnaden beräknas ske parallellt med exploateringen inom planområdet. De översiktliga trafikfrågorna har speciellt redovisats och accepterats vid samråd mellan kommunen och bl.a. länsstyrelsens planenhet och vägförvaltningen.

Inom enfamiljshusgrupperna har entregatorna formats så att körhastigheten blir låg, vilket torde göra det möjligt att inom grupperna blanda biltrafik och gående.

Befintliga bostadshus utom Viken 2:47 har kvar utfarter mot gamla Mariebyvägen. Utfarterna grupperas två och två.

Gående

Inom området redovisas gångstråk i parkmarken mellan de olika bebyggelsegrupperna. Parkremsor i vissa lägen inom bebyggelsen möjliggör enkla kontakter till gångstråken mellan grupperna.

Gångstråken har anslutning till planerat gångstråk mot samhällets centrum omedelbart sydost om nuvarande Mariebyvägen.

Skolan avses försörja även Backen-området norr om nuvarande Mariebyvägen. För att möjliggöra planskild gångförbindelse med Backen-området redovisas en gångtunnel under Mariebyvägen. Gångtunneln utförs i samband med pågående ombyggnad av Mariebyvägen och anknyter naturligt till gångvägssystemet i Backen-området.

Parkering

Enfamiljshusen, såväl gruppbyggda som självbyggda, förutsättes få erforderlig parkering på den egna tomten.

För flerfamiljshusen förutsättes gemensamma parkeringsplatser i anslutning till de olika grupperna. Parkeringsbehovet är beräknat enligt Statens Planverks publikation nr 13 1968 och förutsätter ett parkeringsbehov av 13 bilplatser per 1000 m² våningsyta.

Skolområdets behov förutsättes även tillgodoses inom tomtmark. Noteras bör att hänsyn även tas till det större behov som kan uppstå i samband med aktiviteter utanför skoltid, t.ex. fotbollsmatcher.

Kollektiv trafik

Området torde komma att försörjas med busstrafik från nuvarande och nya Mariebyvägen. Maximalt gångavstånd blir härvid ca 400 meter.

Rekreations- och lekutrymmen

I anslutning till de inre gångstråken ges möjlighet att anordna lekplatser väl skilda från biltrafik.

Inom varje grupp av enfamiljshus finns ett mindre parkområde för gemensamma lekplatser.

Mot den befintliga småhusbebyggelsen nordost om planområdet, föreslås även ett parkområde i vilket fornlämningsområdet ingår som en naturlig del. Av plantekniska skäl ingår själva fornlämningsområdet ej i planområdet utan avses säkerställas i samband med kommande detaljplan för befintlig småhusbebyggelse.

För mer arealkrävande rekreation ges goda möjligheter söder om planområdet samt inom befintligt rekreatiomsområde i anslutning till Backen-området.

Bad- och båtplats kommer enligt dispositionsplanen att arrangeras på lämpligt ställe utefter Brunflovikens strand.

Skola

Skoltomten har förlagts så att den enkelt kan försörja även Backen-området. Tomten har god kontakt med gångväg från huvuddelen av bebyggelsen och med gångstråk mot centrum.

Anläggningen avses inrymma

- . förskola med två avdelningar
- . enparallellig låg- och mellanstadieskola
- . kompletterande lokaler för fritidsaktiviteter
- . bollplan 45 x 60 m

I planförslaget redovisas en tomtstorlek om ca 19.000m² vilket bedömts tillräckligt med hänsyn även till vissa utbyggnadsmöjligheter.

Med hänsyn till av landsantikvarien framförda önskemål om fri sikt från fornlämningsområdet mot Brunflovägen, föreslås hushöjden begränsad till en våning.

Service

Dagligvarubutik är planerad straxt sydväst om plankorsningen mellan Mariebyvägen och järnvägen. Avståndet från planområdets mitt är 500-600 meter.

Övrig service finns i Brunflo centrum.

Teknisk försörjning

Området anslutes till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Blivande huvudledningar går genom planområdets västra del. Höjdläget på denna ledning medför att begränsning av rätten att bygga källare har måst införas för ett fåtal hus.

Elddistribution sker via två nätstationer inom de föreslagna Es-områdena.

Handläggning

Planarbetet startade i februari 1975 och har på uppdrag av stadsarkitektkontoret utförts av FFNS arkitektgrupp i Östersund AB, genom arkitekt SAR Bo Holmberg.

Arbetet har skett i nära samråd med stadsarkitektkontoret och en särskild arbetsgrupp bestående av stadsarkitekten, byggnadschefen och fastighetschefen har utgjort kontaktgrupp inom kommunen.

Arbetet har vidare kontinuerligt redovisats och diskuterats i den centrala samordningsgruppen.

Även byggnadsnämnden, plankommittén och kommunstyrelsen har tagit del av arbetet.

Samråd med övriga berörda förvaltningar har skett via stadsarkitektkontoret.

Samråd med länsmyndigheter och berörda utanför kommunens förvaltning enligt följande

- . länsstyrelsen planenhet
- . överlantmätaren
- . landsantikvarien
- . Statens vägverk, vägförvaltningen i Z län
- . Statens Järnvägar
- . Televerket
- . Hackås-Näs elektriska AB
- . Stiftelsen Östersunds bostäder

Östersund 1975-07-08

FFNS arkitektgrupp AB

Bo Holmberg
Bo Holmberg

Efter utställningstidens utgång har planförslaget reviderats med avseende på

- . vissa gatuhöjder
- . tomten Viken 3:1 har utökats 3 meter mot öster
- . gatuanslutning vid plushöjd 309,3 har flyttats 5 meter mot öster
- . u-område har inlagts mellan skoltomten och byggnadskvarteret öster om denna.

Revideringen berör ej beskrivning.

Östersund 1975-08-26

FFNS arkitektgrupp AB

Bo Holmberg
Bo Holmberg

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.

Östersund 10.01 1976

N. O. Rimmö
(N. O. Rimmö)

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV BRUNFLO
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(STORVIKENOMRÅDET)

Upprättat av
FFNS arkitektgrupp AB
i juli 1975

Stadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

mom 1 BYGGNADSKVARTER

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

mom 2 SPECIALOMRÅDEN

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

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

mom 1 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- mom 2 MARK FÖR PARKERING AV FORDON
Med P betecknad mark får användas endast för parkering av fordon, dock får garage uppföras där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.

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

- mom 1 MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR
På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

- mom 2 GATUMARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK I TUNNEL
Med xt betecknad del av gatumark skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik i tunnel med en fri höjd av minst 2,5 meter.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

- mom 1 FRISTÅENDE ELLER SAMMANBYGGDA HUS
Med r betecknat område får bebyggas med hus som uppföres antingen fristående eller sammanbyggda.

- mom 2 FRISTÅENDE HUS
På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

- mom 1 På tomt som omfattar med r eller F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en garagebyggnad uppföras.

- mom 2 På tomt som omfattar med r eller F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 160 m^2 . Garagebyggnad får icke uppta större areal än 40 m^2 .

§ 6

VÅNINGSANTAL

mom 1

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.

mom 2

På med s betecknat område får utöver angivet våningsantal undervåning inredas där så provas lämpligt med hänsyn till markanpassning.

mom 3

På med m betecknat område får källare ej utföras.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

mom 1

På med I, Iv, Is eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 4,8; 4,8; och 6,0 meter.

mom 2

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Där så provas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

mom 3

På med Es betecknat område får byggnad uppföras till högst 3,5 meters höjd.

mom 4

Garagebyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

§ 8

TAKLUTNING

mom 1

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnadstak ges en lutning mot horisontalplanet räknat i grader som endera av siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage eller förråd omfattas ej av bestämmelsen.

mom 2

Inom med r betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av antingen 45 eller 38°. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage eller förråd omfattas ej av bestämmelsen.

§ 9 ANTAL LÄGENHETER

På med r eller F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet.

Östersund 1975-07-08

FFNS arkitektgrupp AB

Bo Holmberg
Bo Holmberg

Efter utställningstidens utgång har planförslaget reviderats med avseende på

- vissa gatuhöjder
- tomten Viken 3:1 har utökats 3 meter mot öster
- gatuanslutning vid plushöjd 309,3 har flyttats 5 meter mot öster
- u-område har inlagts mellan skoltomten och byggnadskvarteret öster om denna.

Revideringen berör ej bestämmelser.

Östersund 1975-08-26

FFNS arkitektgrupp AB

Bo Holmberg
Bo Holmberg

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft betygar.

Östersund 19.01 1976.

N. O. Rimmö
N. O. Rimmö