

1991-04-16 ÖSTERSUNDS KOMMUN 2380-P 91/10

Stadsarkitektkontoret/planavd.

Ank 1991-04-18

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun

Rådhuset

91. 04. 18

831 82 ÖSTERSUND

1991.64
210

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 14 mars 1991 antagit förslag till detaljplan för arbetsområde, del 6, i Verksmon, Torvalla, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 5 april 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 9 april 1991.

Ingvor Hansson

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Margareta Ternström

Margareta Ternström
byråassistent

Aktbeteckning 2380-P 91/10

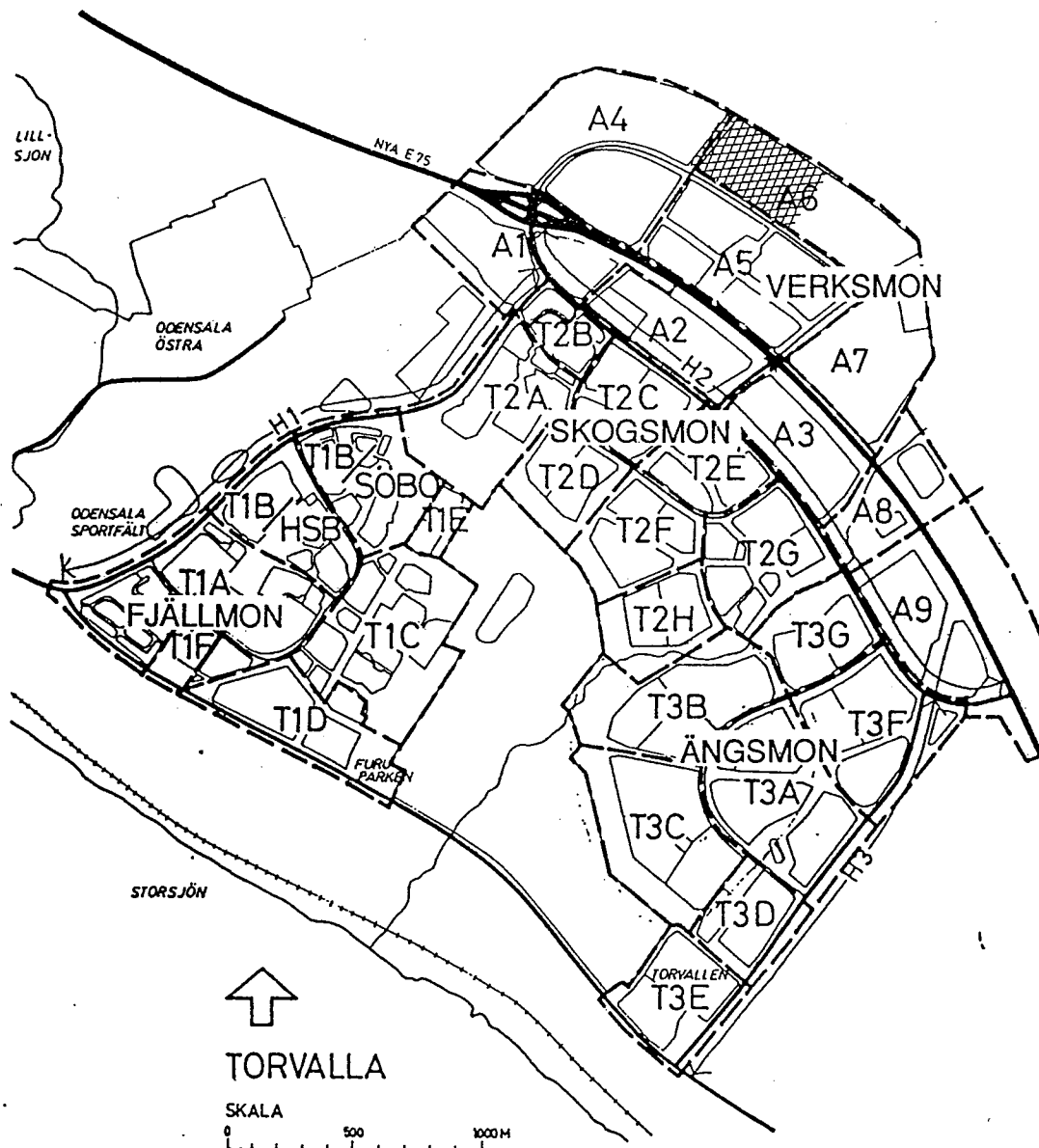
Ulf Rosenfeldt
lefs selv

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 6, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Planavd den 14 augusti 1990

Reviderad den 1 november 1990

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 6, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING med bilaga (programutdrag)	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 12
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	sid 14
DETALJPLANEKARTA MED BESTÄMMELSER	bilaga

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 6, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanerna redovisas på en deljplanekarta med planbestämmelser. Till hand lingarna hör dessutom denna plan- och genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse "TORVALLA ARBETSOMRÅDE".

Samtliga handlingar är daterade den 14 augusti 1990.

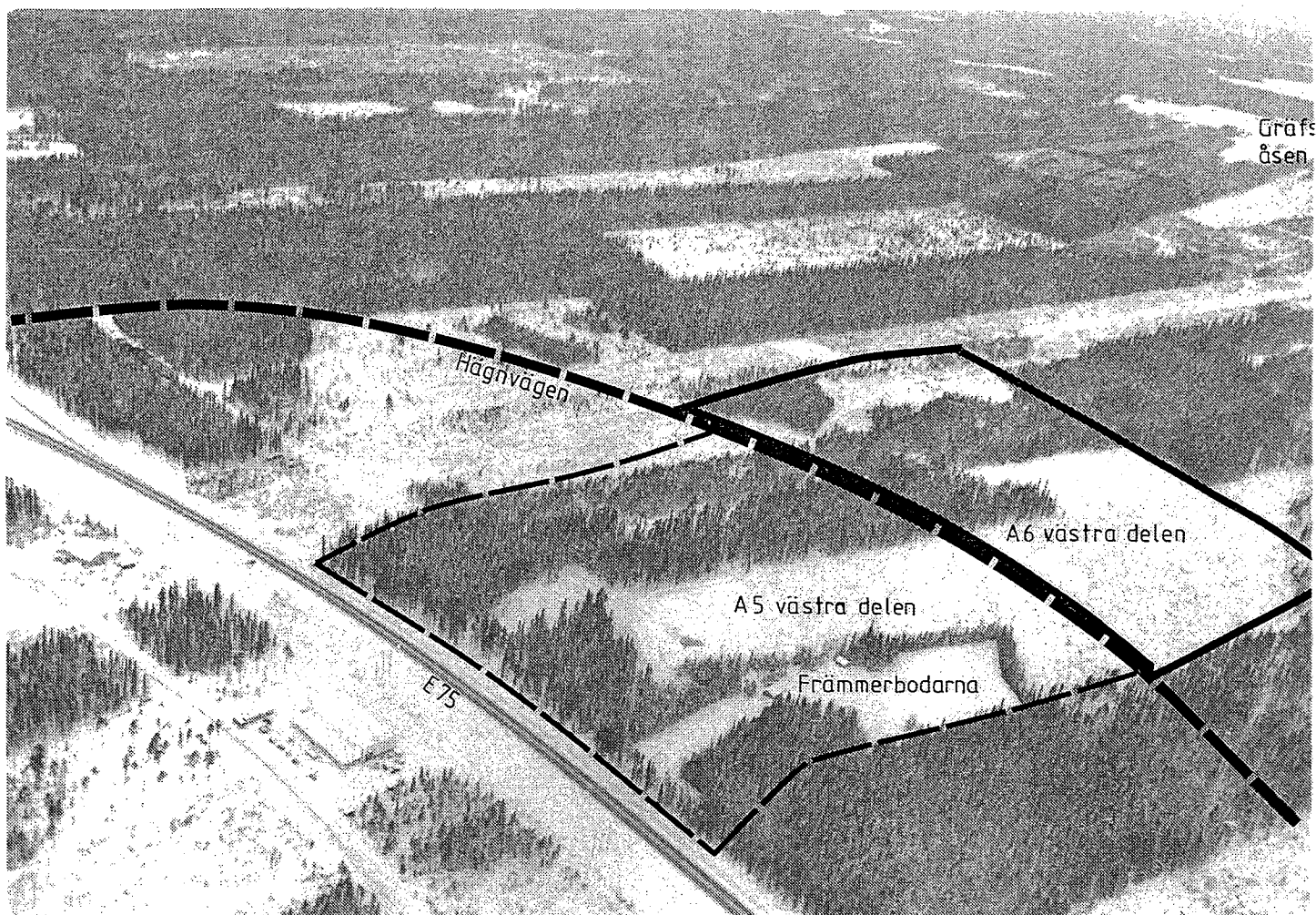
PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i norra delen av Verksmon i Torvalla, se kartbild på omslaget och flygbild (snedbild) på sid 4. Området ligger i industriområdets ytterkant och gränsar i sydväst mot huvudgatan Hägnvägen. Avståndet till Gräfsåsen i flygbildens övre högra hörn är drygt två km.

Areal, markägo-
förhållanden

Planområdet omfattar ca 11,5 hektar. Kommunen äger all mark inom området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i "Dispositionsplan för Torvalla" antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983. Dessa planer kan betraktas som en fördjupad del av översiktsplanen för Östersunds kommun.

Detaljplaner, förordnanden

Planområdets västra hörn tangerar detaljplanen för arbetsområde del 4, som antogs av kommunfullmäktige den 14 september och vann laga kraft den 11 oktober 1989.

Planområdet ingår i skyddsrumsort Östersund.

Program för planområdet

I ovannämnda "Program för stadsplaner i Torvalla" från 1983 redovisas de särskilda programutredningar m m som dessförinnan gjorts för arbetsområdena i Torvalla, se bilaga (utdrag ur programmet).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt i januari 1979 att uppvärmningen i Torvalla skulle ske med fjärrvärme. Undantag skulle dock kunna göras 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur**Mark och
vegetation**

Planområdet består till större delen av skogsmark i svag sydostsluttning (lutning 1:50 -1:60). Östra delen utgöres av ett hygge med meterhøga plan-
tor. I övrigt är området bevuxet med ung blandskog som i möjligaste mån bör
bevaras, även på kvartersmark.

**Grundför-
hållanden**

En översiktlig grundundersökning gjordes under fjolåret. Enligt utlåtandet
består grunden av finkornig morän. Blockförekomsten är något mindre än
normalt och andelen ytblock är låg.

Djupet till berg är mestadels 3 m och mer.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2-3 m under markytan.

Området klassas som normalradonmark. Byggnader skall utföras radonskyd-
dade.

Markens bärighet är god. Byggnader kan grundläggas med plattor på natur-
ligt lagrad morän.

Bebyggelseområden**Arbets-
platser**

Planområdet är avsett för inustribebyggelse och andra verksamheter som
har behov av större arealer. Även mindre anläggningar som är för störande
för att kunna placeras i arbetsområdena sydväst om E75 ska kunna lokalise-
ras hit.

Vissa av de verksamheter som kommer att lokaliseras till området nordost
om Hägnvägen kan ha behov av större byggnadshöjd och dessutom extra
høga konstruktioner för mindre delar av anläggningarna (exempelvis silos-
och blandartorn vid betongstationer och liknande). Planbestämmelserna
medger 10 m byggnadshöjd inom hela området. Dessutom är de utformade
så att mindre byggnadsdelar får uppföras høgre än høgsta medgivna bygg-
nadshöjd.

Planutformningen ger vissa variationsmøjligheter när det gäller tomtstorlekar.
Kvarteren är 120 - 150 m djupa och medger därmed att förhållandevis stora
fastigheter bildas. Genom fastighetsbildning med "tomtskaff" eller med ge-
mensamhetsanläggningar för utfarter kan kvarteren även indelas i mindre
"tomter".

För att de förbipasserande på E75 ska få veta att området i nordost innehåller
en del verksamheter som kan vara av intresse föreslås att skyltar och/
eller orienteringstavlør får sättas upp längs genomfartsvägen. Eventuellt bör
även vissa luckor kunna tas upp i trädridån längs E 75 för insyn i lämpliga
lägen.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall begäras hos byggnadsnämnden i samband med att ansökan om bygglov upprättas.

Friytor

Längs områdets nordvästra sida avsätts ett 30 m brett naturområde avsett för en huvudled för gång-och cykeltrafik (se nedan) samtidigt som det ska dela upp arbetsområdet. Befintlig vegetation skall bevaras och kompletteras.

Ett naturparksområde avsätts kring Främmerbodarna i angränsande planområde sydväst om Hägnvägen. Området är ca 100 m brett och stäcker sig från E75 upp till Hägnvägen. Naturparken är avsedd att fungera som ett centralt rekreatiomsområde för hela arbetsområdet nordost om E75. Genom närheten till det särskilda serviceområdet i anslutning till naturparkens norra del finns goda möjligheter till samverkan.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiken leds in i planområdet via huvudgatan Hägnvägen, som gränsar till planområdet i sydväst. Från Hägnvägen föreslås en industrigata in i planområdet. Industrigatan skall på sikt förlängas in i angränsande planetapp i sydost och där ansluta till Hägnvägen igen.

Utfarter medges ej på Hägnvägen.

Gatuområdet för industrigatan blir 17 m brett. Där skall inrymmas en gångbana längs ena sidan med skiljeremsa mot körbanan i princip enligt typsektionen för lokalgata i bilagan Utdrag ur "Program för stadsplaner i Torvalla 1983".

GC-trafik

En huvudled för gång-och cykeltrafik planeras i naturmarkremsan längs områdets nordvästra sida. Den korsar E75 i tunnel under vägen och förbinder arbetsområdet med Torvalla Centrum. I andra riktningen mot nordost, kan den anslutas till den gamla "Kyrkåsvägen" med Gräfsåsen som närmaste mål.

Via gångbanan längs industrigatan finns möjlighet att nå de blivande busshållplatserna längs Hägnvägen och det centrala rekreatiomsområdet kring Främmerbodarna.

Kollektivtrafik

Arbetsområdet skall enligt de översiktliga planintentionerna försörjas med busstrafik på sikt. Bussen kommer i så fall att gå längs Hägnvägen genom arbetsområdet. Hållplatser bör ordnas i anslutning till industrigatorna där det går.

Angöring, parkering

Industritomterna disponeras med tillfart via industrigatorna. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den alstrar.

- Vatten och avlopp Västra delen av planområdet kan försörjas med delvis utbyggda VA-ledningar från sydväst. För området i övrigt behövs nya ledningar riktade mot sydost. VA-ledningarna blir huvudsakligen förlagda till gatusträckningarna.
- Värme Fjärrvärme kan erhållas även i arbetsområdet om "värmetätheten" (behovet) blir tillräckligt stort. Osäkerhet råder dock angående behovet av värme och tidpunkt för etablering av de verksamheter som kan bli aktuella i arbetsområdet. Projektering och utbyggnad av fjärrvärmenätet måste därför anstå till dess säkrare uppgifter i dessa avseenden föreligger. I avvaktan på detta kan värmeförsörjning ordnas exempelvis genom temporära panncentraler. Värmesystem i fastigheterna skall dock alltid vara lågtempererat vattenburet system.
- Ei Arbetsområdet kommer inledningsvis att försörjas med elkraft via en provisorisk matarledning längs högspänningsledningen parallellt med E75. En permanent matarledning planeras längs Hägnvägen. Område för en nätstation redovisas på detaljplanen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraftdatum.

Östersund den 14 augusti 1990


Jonas Björns
Planingenjör

REVIDERING

Efter samråd med bl a Länsstyrelsens planenhet kompletteras planbestämelsen om högsta byggnadshöjd för mindre byggnadsdelar med tillägget "....., dock högst 30 meter".

Östersund den 1 november 1990


Jonas Björns
Planingenjör

6.5 ARBETSOMRÅDEN

Arbetsområdena i Torvalla omfattar totalt ca 150 ha, vilket beräknas kunna ge mellan 2 000 och 4 000 arbetstillfällen. Områdets storlek är baserat bl a på den bedömning av markbehov för industri, hantverk och kontor m m som gjordes i samband med upprättandet av Dispositionsplan för Torvalla 1978. Bl a låg områdets attraktiva läge i anslutning till nya E 75 och invid den nya stadsdelen till grund för dimensioneringen.

Utbyggnaden är avsedd att ske etappvis varvid varje etapp skall kunna erbjuda olika tomtstorlekar och andra variationer i tomtutbudet.

Arbetsområdena har varit föremål för en särskild utredning med syfte att ge underlag för bl a beslut om zonindelning för verksamhetstyper och tomtstorlekar samt etappvis utbyggnad och försörjningssystem m m (Höjer - Ljungqvist Ark. kontor AB och Allmänna Ing.byran 1979.12.06). Föreslagen zonindelning bygger på att de mer arbetsintensiva verksamheterna lokaliseras närmast centrum på mindre tomter med relativt hög exploateringsgrad. Därutöver sker en gradvis övergång till större tomter/tomtdjup och lägre exploatering, se kartfigur 6. Den etappvisa utbyggnaden enligt utredningen framgår av kartfigur 7. I enlighet med den allmänna målsättningen i Dispositionsplan för Torvalla 1978 ang goda arbetsmiljöer föreslog utredningen dessutom relativt hög gatustandard i arbetsområdet med breda planterings- och skyddszoner på allmän mark längs gator och GC-vägar. Vid remissbehandlingen av utredningsförslaget framkom bl a att föreslagen gatustandard med hänsyn till tomtpriserna m m måste sänkas och att en något lägre standard i detta avseende bör kunna godtas för området nordost om nya E 75. Vidare föreslogs att den inledande utbyggnaden inriktas på området sydväst om nya väg E 75 under något längre period än vad som framgår av utredningsförslaget. Dessutom efterfrågades flexibla tomtstorlekar och tomtdjup i viss omfattning och särskilt område för uppställning av långtradare i arbetsområdet.

Principerna för zonindelning enligt utredningsförslaget 1979-12-06 föreslås som riktlinjer för planläggning och utbyggnad av arbetsområdet. I samband härmed bör möjligheterna att inom viss del av området kunna erbjuda flexibla tomtstorlekar och tomtdjup utredas. Även den etappvisa utbyggnaden bör i princip kunna ske enligt utredningsförslaget med vissa jämkningar med hänsyn till förväntad efterfrågan på industrimark och till lämplig tidpunkt för att påbörja exploateringen nordost om nya E 75. Programmet för arbetsområdet bör även omfatta utrymme för uppställning av långa lastfordon.

I samband med remissbehandlingen av en första planetapp inom arbetsområdet (västra delen) sommaren 1981 diskuterades en något enklare gatustandard jämte vissa justeringar av gatusträckningarna. Bl a föreslogs planeteringszoner på tomtmark istället för på gatumark längs vissa gatusträckningar och huvudgångstråk. Även denna lösning bedömdes bli alltför kostsam och i hög grad begränsa användbarheten av kvartermarken.

Gatusträckningarna i arbetsområdet enligt utredningsförslaget (se kartfigur 6) bör i princip få gälla i det fortsatta planläggningsarbetet. Vissa jämkningar betr lokalgatorna kan dock bli erforderliga för att ovannämnda önskemål om flexibla tomtstorlekar och -djup ska kunna tillgodoses.

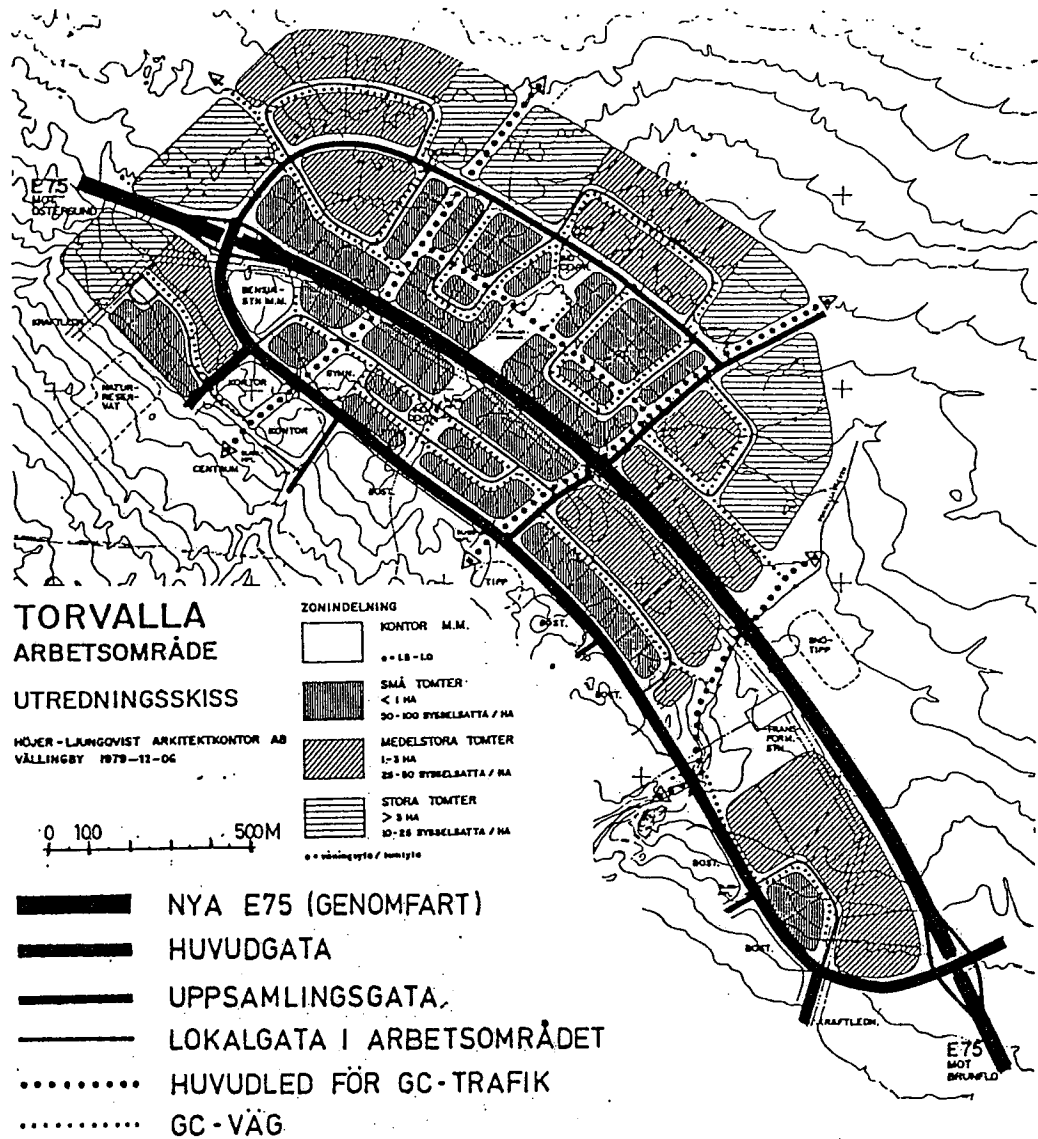
Med ledning av remissynpunkterna på gatustandard m m och fortsatta samråd föreslås typsektioner för gator m m inom arbetsområdet enligt figur 8 nedan. Gatubredderna ger utrymme för snöupplag som inte behöver fraktas bort annat än i undantagsfall. Längs en av huvudgatorna föreslås planterade trädrader på båda sidor på de sträckor där gatan skiljer arbetsområden från bostadskvarter (dvs från Torvalla Centrum till Torvallabäcken och mittför T3-området). En trädrad föreslås även mellan uppsamlingsgatan och GC-vägen där dessa löper parallellt i nordostlig riktning genom arbetsområdets centrala del. Gatubredderna medger dessutom träd- eller buskplantering längs huvud- och uppsamlingsgator ifall detta blir aktuellt.

Försörjningssystemen i övrigt i arbetsområdet (VA-nät, fjärrvärme etc) behandlas i avsnitten 6.9 - 6.11.

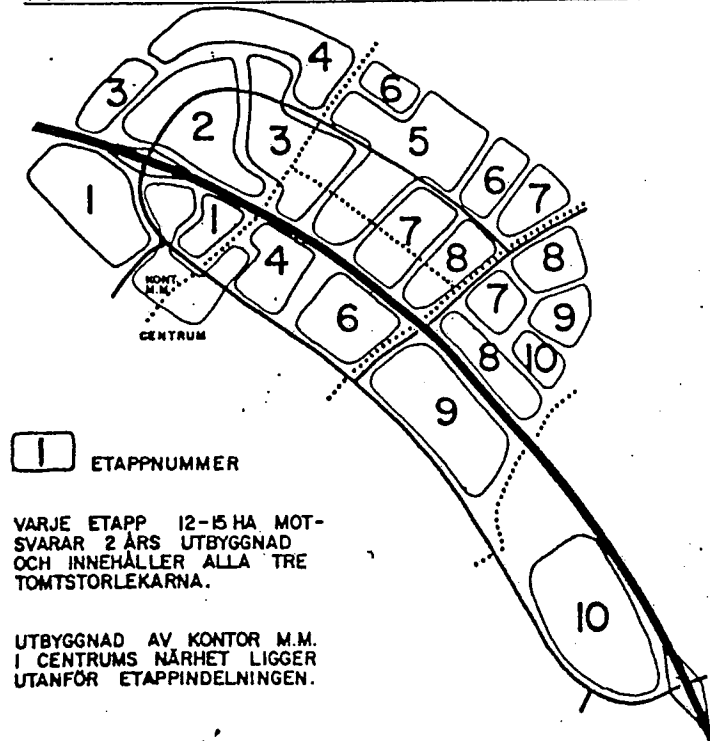
Viss extern kommersiell verksamhet bör kunna lokaliseras till arbetsområdet, exempelvis partihandel, distributionscentraler och liknande.

Önskemålet att få till stånd arbetslokaler och icke störande verksamheter i bostadskvarteren har kunnat genomföras i endast begränsad omfattning i de planlagda och bebyggda delarna av T1-området. Med hänsyn till de boendekvaliteter i olika avseenden en sådan samlokalisering kan erbjuda föreslås ändå att målsättningen bibehålls i den fortsatta planläggningen och exploateringen av Torvallaområdet.

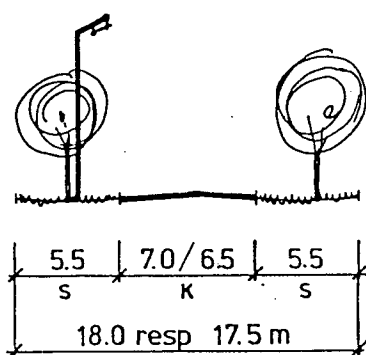
FIGUR 6. ARBETSOMRÅDEN, ZONINDELNING MM



FIGUR 7. ARBETSOMRÅDEN, ETAPPINDELNING

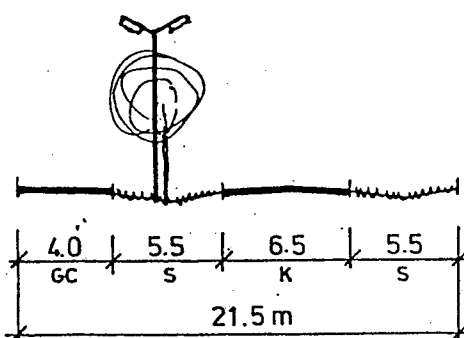


FIGUR 8. GATU- OCH VÄGSEKTIONER I ARBETSOMRÅDET

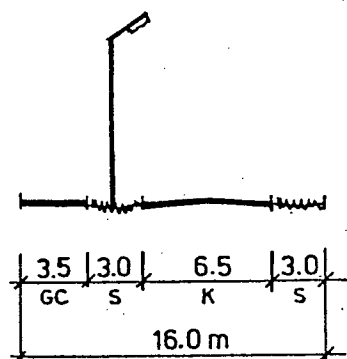


- ← Sidoområdena kan förses med trädplantering
 ← Sidoområdena breddas vid trafikplatserna E75 (för uppbankning)

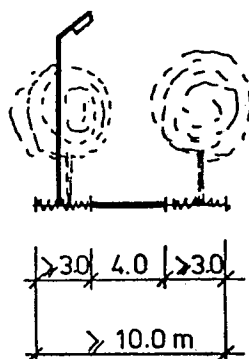
HUVUDGATA (K=7.0)
 UPPSAMLINGSGATA (K=6.5)



UPPSAMLINGSGATA + GC-VÄG



LOKALGATA



GC-VÄG

- ← Trädplantering endast i de breda parkstråken (huvudledningarna)

BETECKNINGAR

- K Körbana
 S Sidoremsa/sidoområde med varierande bredd, gräsbevuxen, används som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplantering mm. Innefattar även stödkant/-remsa för körbana.
 GC Gång och -cykelväg

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 6, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet är inriktat på att detaljplanen ska kunna föras fram till antagande i kommunfullmäktige hösten 1990.

All mark inom planområdena ägs av kommunen.

VA-ledningar och elförsörjning beräknas bli anlagda vintern 1990-91. Erforderligt gatubyggnad bör kunna klaras av våren-sommaren 1991 så att byggstarter för blivande verksamheter ska kunna ske hösten 1991.

De regler och rekommendationer som anges i Planverkets skrift "Plats för arbete/omgivningspåverkan" bör beaktas vid lokalisering av och tillståndsgivning för företag till området.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraftdatum.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för byggande av gator, VA-ledningar, GC-vägar och övriga anläggningar på allmän platsmark.

Jämtkraft AB och Östersunds Fjärrvärme AB svarar för el- och värmeförsörjningen.

Industritomterna överläts till enskilda eller företag, som själva står för byggandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhets-
anläggningar

Detaljplaneutformningen, som i viss mån medger flexibla tomtstorlekar, kan komma att leda till behov av gemensamhetsanläggningar eller dylikt avseende fastighetstillfarter.

Fastighetsplan

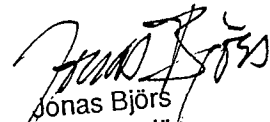
Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskalkyl är ännu ej upprättad. Fastighetskontoret anser dock att planen bör kunna genomföras till rimliga tomtkostnader.

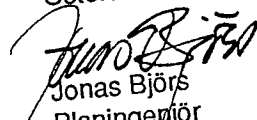
Östersund den 14 augusti 1990


Jonas Björns
Planingenjör

REVIDERING

Efter samråd med bl a Länsstyrelsens planenhet kompletteras planbestämelsen om högsta byggnadshöjd för mindre byggnadsdelar med tillägget "...., dock högst 30 meter".

Östersund den 1 november 1990


Jonas Björns
Planingenjör