

MEDDELANDE

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

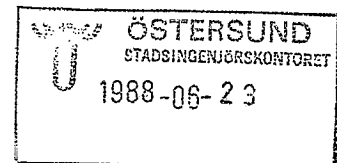
Datum

Dnr (anges vid skriftväxling)

1988-06-21

11.103-1705-88

Kommunfullmäktige i Östersunds
kommun



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 19 maj 1988 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla i Östersunds kommun (Ettap T2E, bostäder).

Länsstyrelsen har den 1 juni 1988 enl 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.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 juni 1988.

Ragnhild Rosenius
Ragnhild Rosenius
tf länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

RK

Aktbet
2380-P88/13

Akt. aktbet
B 74



Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens bostadsutskott

19 maj 1988
3 maj 1988
20 april 1988

5
4
5

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1988-05-15

Ser B sid
406

Kf § 67
Ks § 101
Bu § 61

Dnr 1988.87 313

Antagande av förslag till detaljplan för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN (T2E, bostäder)

Byggnadsnämnden har den 19 april 1988 lämnat
förslag till detaljplan för rubr område. Planen
har hållits utställd under tiden 4 - 25 mars
1988.

Bostadsutskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige beslutar

att med avvisande av anförda anmärkningar antaga
det utställda detaljplaneförslaget för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Etapp T2E, bo-
städer) upprättat den 16 februari 1988. De till
beslutet hörande handlingarna består av detalj-
planekarta med bestämmelser samt illustrations-
karta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning
och samrådsredogörelse.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt bostadsutskottet.

Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Utdrag till byggnadsnämnden, plankontoret.

Beslut 1988-06-01

Kommunstyrelsen beslutar att inte över-
pröva beslutet enligt 12 kap 1 § PBL.

MEDDELANDE

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Datum

Dnr (anges vid skriftväxling)

1988-06-21

11.103-1705-88

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1988-06-23

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Kommunstyrelsen

88. 06. 23

Diariernr

1988.87

Beslagn

3/3

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 19 maj 1988 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2E, bostäder).

Länsstyrelsen har den 1 juni 1988 enl 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.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 juni 1988.

Ragnhild Rosenius
Ragnhild Rosenius
tf länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

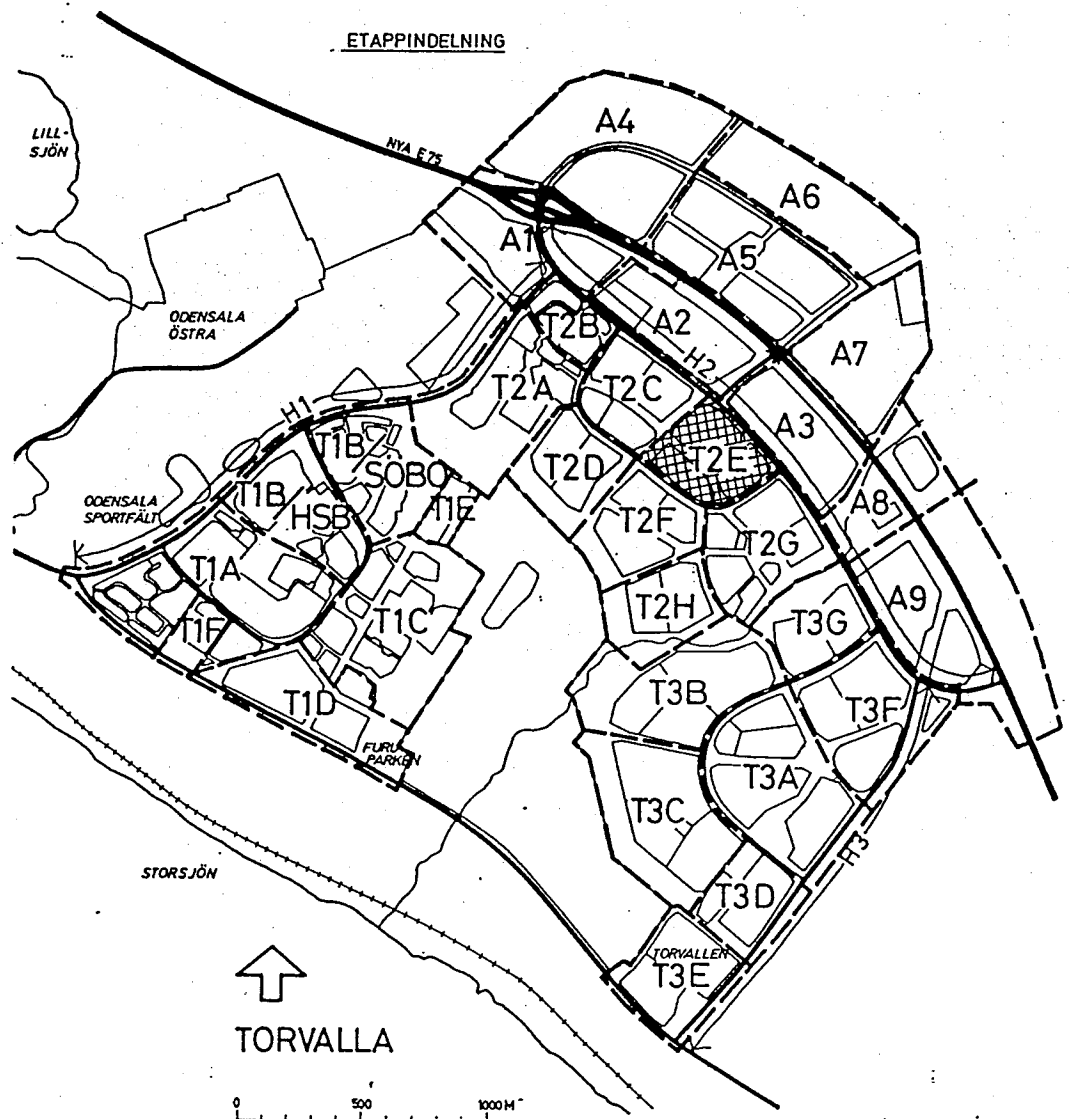
RK

DETALJPLAN

för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T2E, bostäder)



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Plankontoret den 16 februari 1988

Fuger Normark

DETALJPLAN
för del av
TORVALLA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T2E, bostäder)

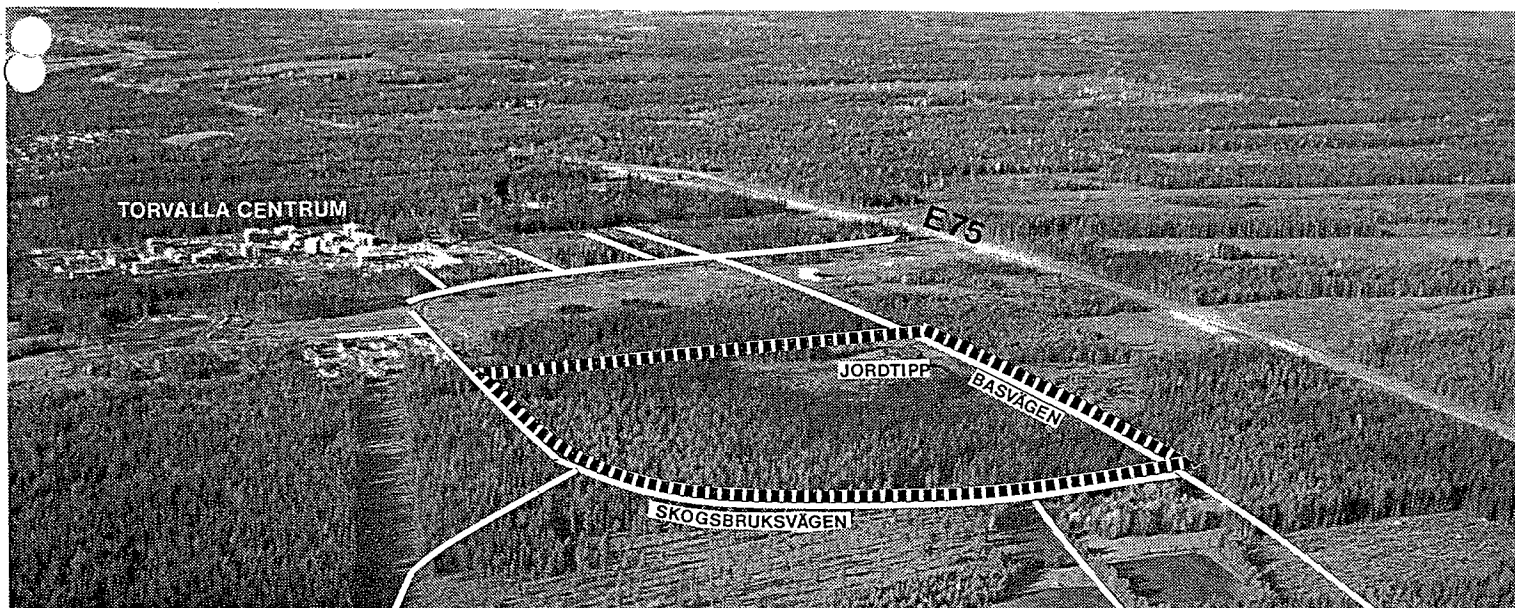
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelserna på kartan. Till handlingarna hör dessutom denna planbeskrivning och särskild illustrationskarta, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen av T2E-området är ett led i arbetet med planberedskapen för kommunens bostadsförsörjningsprogram. Planområdet består av skogsmark och inrymmer bl a den jordtipp dit överblivna schaktmassor från T2-området fraktas. Återstående del av planområdet skall användas huvudsakligen för bostadsbyggelse.



Snedbild från sydost

PLANDATA

Läget

Planområdet är centralt beläget i Torvalla, se kartbild på omslaget. Området gränsar till detaljplan på alla sidor utom mot nordost, där Basvägen utgör planavgränsning.

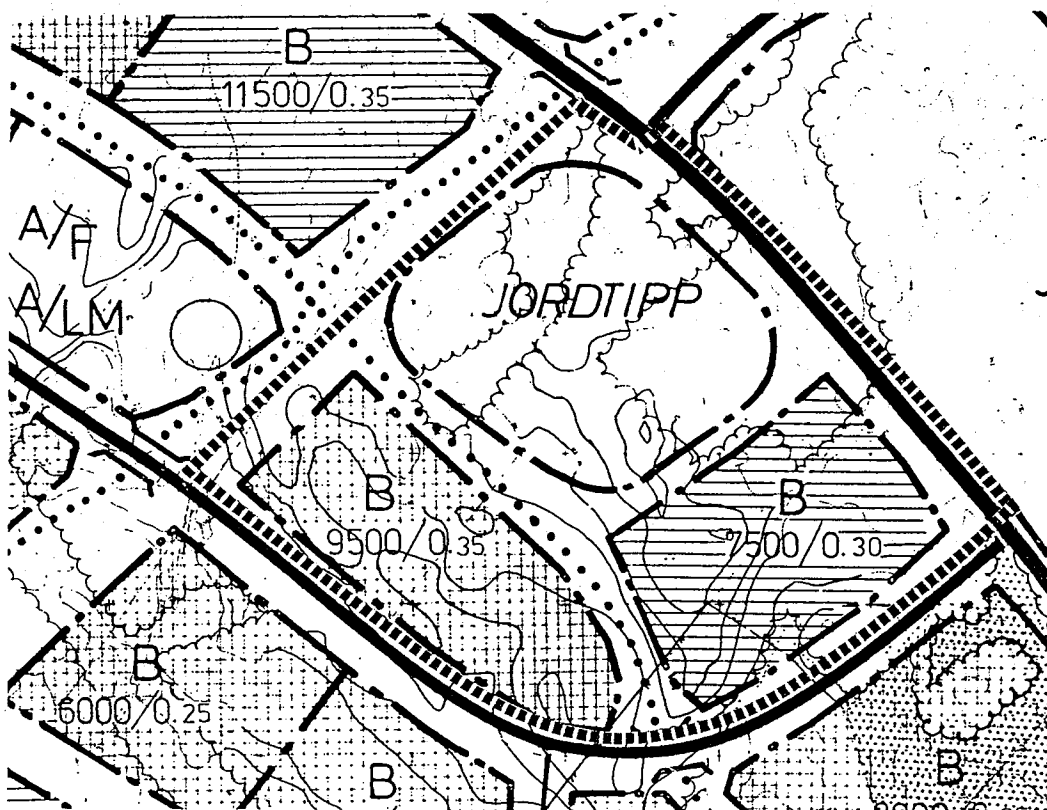
Areal, markägo-
förhållanden

Planområdet omfattar drygt 13 ha. 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 kommunfullmäktige den 7 december 1983, se kartutdrag nedan.



Utdrag ur Program för stadsplaner i Torvalla april 1983

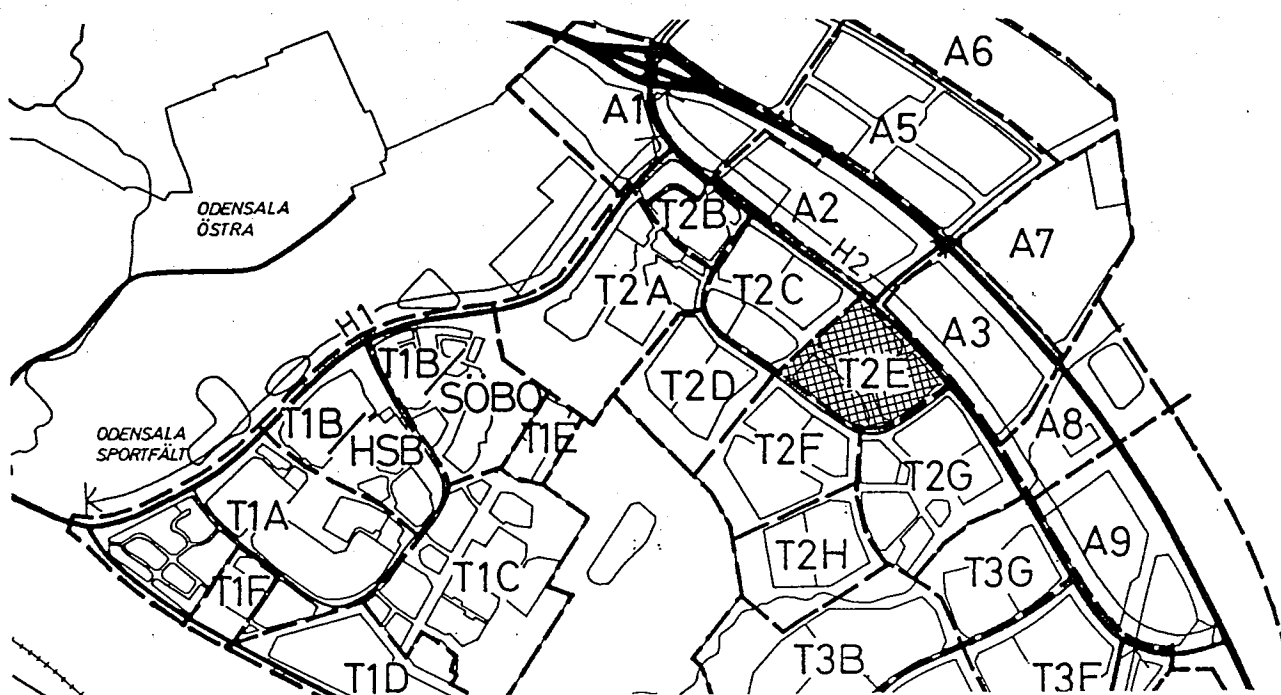
Av utdraget ur programskissen framgår den tänkta markanvändningen i stort inom etappområdet T2E. Förutom jordtippen i områdets norra hörn ingår två bostadskvarter med förhållandevis tät bebyggelse. Det sydvästra kvarteret med riktvärdet 9 500 m² BTA (bruttoarea) skall byggas ut i skede 1. Det sydöstra kvarteret med 7 500 m² BTA sparas till skede 2, vilket innebär byggstart ca 15 år senare än skede 1. I bruttoarean inräknas i detta sammanhang varken uthus, garage eller källarvåning.

Detaljplaner

Planområdet gränsar till detaljplan på alla sidor utom mot nordost. Detaljplanen utgöres av stadsplaneetapper fastställda enligt följande (kronologisk ordning):

- A2, arbetsområde del 2, 23 september 1985
- T2F, bostäder, 14 februari 1986
- T2C, LM-skola och bostäder, 8 juli 1987
- T2G, bostäder, 27 augusti 1987 (överklagad till bostadsdep. ärendet ännu ej avgjort).

I nordost gränsar planområdet till huvudgatan Basvägen och en kommande planetapp A3 avsett för arbetsområden.



Förordnande Planområdet ingår i skyddsrumspan för Torvalla enligt förordnande fastställt av länsstyrelsen.

Bostadsförsörjningsprogram Enligt det förslag till bostadsförsörjningsprogram för 1987-1991 som utarbetats av fastighetskontoret skall bostadsbebyggelsen inom skede 1-delen påbörjas 1989.

Program för planområdet Som komplement till ovannämnda översiktsplan från 1978 och program 1983 har plankontoret upprättat ett fördjupat planprogram för T2-området som underlag för detaljplanearbete. Planprogrammet innebär vissa jämkningar av gatusträckningar och etappområdesgränser m m. För T2E-området föreslogs dock inga förändringar.

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 ett 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 ingenjörskontoret 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".

Reservområden

Enligt de översiktliga planprogrammet bör ca 5 % av kvartersmarken i varje delområde reserveras för framtida oförutsedda behov.

Fjärrvärme/lågtemperatursystem

Den 25 januari 1979 beslöt kommunfullmäktige uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplanområde 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.

Byggherreuppdrag

Östersunds Bostadsstiftelse utsågs våren 1987 till byggherre för bostadsbebyggelse i det kvarter som ska byggas i skede 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i sin helhet av skogsmark. Den i översiktsplanen föreslagna jordtippen har delvis tagits i anspråk för sitt ändamål.

Fornlämningar

Området är obebyggt och inrymmer inga fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Grunden utgöres av finkornig morän som på 2-3 m djup blir mer grovkornig. Övergångszonen till fast berg utgöres av krossad och uppbruten skiffer. Fasta bergets överyta bedöms ligga 4-5 m under markytan. Ytblockförekomsten är låg medan moränen i regel är normalblockig.

I områdets östra del (skede 2-kvarteret, se illustrationskartan) finns ett mindre lösmarksparti med upp till 0,8 m tjockt torvlager. Grundvattenytan ligger nära markytan i lösmarkspartiet. I låglänta terrängavsnitt är djupet till grundvattenytan mellan en och två meter och inom planområdet i övrigt djupare än två meter.

Marken klassas som normalradonmark. Byggnader bör utföras radonskyddande.

Byggnader kan grundläggas på bottenplattor på naturligt lagrad morän eller på krossad och uppbruten skiffer. Inom lösmarksområdet i östra delen erfordras urgrävning för eventuell bebyggelse. Kompletterande detaljundersökningar bör göras i samband med projektering av bebyggelsen.

(Uppgifterna tagna ur "Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning inom T2E-området" upprättat av K-konsult den 4 nov. 1985).

Bebyggelse- områden

Bostäder

För det kvarter som skall byggas i första skedet är detaljplanen baserad på skisser upprättade av HJS Arkitektkontor på uppdrag av byggherren. Direktiven för skissarbetet har varit att åstadkomma en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Ett 90-tal lägenheter med sammanlagt ca 9.800 m² BTA inryms inom kvarteret (det översiktliga programmet anger här 9.500 m² BTA). På illustrationskartan redovisas 43 småhus i form av radhus och kedjehus. Dessutom byggs 48 lägenheter i fyra flerbostadshus i tre våningar med hiss. Flerbostadshusen är placerade i kvarterets "bakkant" och samordnade med rad- och kedjehus till fyra olika gårdsbildningar. Lägenheterna i flerbostadshusen blir enligt förhandsskisserna två- och trerummare med inglasade balkonger orienterade mot söder och väster. Samtliga bostäder i kvarteret är avsedda för uthyrning.

Det andra bostadskvarteret (skede 2-delen) beräknas inrymma 80-85 lägenheter. I enlighet med det översiktliga programmet anges byggrätten i detaljplanen till 7 500 m² BTA. Till skillnad från skede 1-kvarteret anger detaljplanen s k flexibel byggrätt i detta kvarter. Med hänsyn till trafikbullret medges dock endast byggrätt för uthus och garage närmast Basvägen. Eftersom ianspråktagandet troligen ligger mer än 15 år framåt i tiden får man räkna med att detaljplanen måste omarbetas i denna del enligt de normer och krav som då gäller.

Service

Inom 300 m från T2E-området i nordvästlig riktning planeras en LM-skola med byggstart våren 1988. I Torvalla Centrum ytterligare 500 m mot nordväst finns en högstadieskola med sporthall, idrottsplats, bibliotek och fritidsgård samt hälsocentral och kyrka med församlingslokaler. Vidare är butiks-, post- och banklokaler planerade att uppföras i centrum.

I enlighet med det översiktliga planprogrammet föreslås ett daghem med två avdelningar i skede 1-kvarteret. Placeringen föranleds dels av kravet på varutransporter m m till daghemmet som ej bör störa bostadsbebyggelsen i kvarteret, dels av att daghemmet så småningom ska betjäna även skede 2-kvarteret. Av illustrationskartan framgår att daghemmet ingår som en del av en gårdsbildning i bostadskvarteret och att barnens utemiljö genom husplaceringar och staket m m blir väl avgränsad från trafiken längs Skogsbruksvägen.

Tillgänglighet

Lutningsförhållandena inom planområdet ger goda förutsättningar för att anordna godtagbara tillfarter och entréer till bostadshusen. Samtliga lägenheter i skede 1-kvarteret blir enligt förhandsskisserna tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Enligt det fördjupade planprogrammet för T2-området skall skyddsrum med 180 platser anordnas i skede 1-kvarteret och med 150 platser i skede 2-delen. Stadsarkitektkontoret har under samrådtiden korrigerat behovstalet för skede 1-kvarteret. Där erfordras 190 platser för bostäderna och 35-40 platser för daghemmet. Samtidigt noteras att enligt Räddningsverkets riktlinjer för budgetåret 1987-88 skall inga skyddsrum byggas i bl a Torvallaområdet för närvarande.

Formellt skyddsrumsbesked skall dock begäras hos byggnadsnämnden. Det bör göras i så god tid att beskedet kan läggas till grund för ansökningshandlingar för bygglov.

Reservområde

Enligt planprogrammet är ett reservområde för framtida oförutsedda behov inordnat i östra delen av planområdet. Det omfattar ca 3.600 m², vilket motsvarar ungefär 5 % av kvartersmarken inom etappområdet T2E. I detaljplan har området betecknats A= allmänt område. I enlighet med 8 kap 11 § 4 stycket PBL måste detaljplanen ändras så att ändamålet närmare anges innan reservområdet kan tas i anspråk.

Friytor

Erforderliga kvarterslekplatser anordnas inom de fyra gårdsbildningarna. Även lekområdet vid daghemmet bör kunna samordnas med angränsande bostadshus. I detta fall krävs stängsel mot Skogsbruksvägen i söder.

Parkmarken inom planområdet är avsedd att i möjligaste mån bibehållas som naturmark med befintlig vegetation.

Jordtippen skall på sikt planeras och planteras som en särskild naturtillgång i området. Den tidigare föreslagna pyramidformen har ifrågasatts under samrådet. En friare utformning har diskuterats med parkförvaltningen. Planering/plantering bör kunna göras färdig åtminstone på sidorna mot sydväst och sydost när skede 1-byggandet är klart. Där bör även erforderliga skid- och kälkbackar m m anordnas. Gångstig och ev väg i rullstolstillgänglig lutning föreslås på tippens västra del, se illustrationskartan.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omges av de två utbyggda gatorna Basvägen (huvudgata) och Skogsbruksvägen (uppsamlingsgata). På dessa gatuavsnitt beräknas den genomsnittliga dagstrafiken bli ca 5000 fordon på Basvägen och ca 1000 på Skogsbruksvägen när Torvallaområdet är utbyggt i sin helhet.

Inga ytterligare gator tillkommer.

Gång- och cykeltrafik

En huvudled för GC-trafik genomkorsar planområdet i riktning nordväst (mot Torvalla Centrum) -sydost (mot T3-området). GC-vägen korsar Skogsbruksvägen på två ställen i redan anlagda tunnlar. En annan huvudled för GC-trafik tangerar planområdets västra sida. Den leder ut mot skogsområdet i nordost via tunnlar under Skogsbruksvägen, Basvägen och E75. Sistnämnda GC-väg får även utnyttjas för de jord- och skogsbrukskörslor som inte kan hänvisas till det allmänna gatu-/vägnätet (särskilt åtagande från kommunens sida i samband med expropriationsdomarna). Se illustrationskartan.

Kollektivtrafik

Den busslinje som för närvarande vänder vid planområdets västra hörn skall så småningom förlängas längs Skogsbruksvägen - Skogvaktarvägen mot T3-området. Hållplatser är enligt det fördjupade planprogrammet planerade dels invid gångtunneln i planområdets västra hörn, dels vid norra delen av Skogvaktarvägen.

Utfarter, angöring, parkering

Totalt utfartsförbud föreslås från planområdet mot Basvägen. Även mot Skogsbruksvägen innehåller detaljplanen utfartsförbud med vissa undantag. Från skede 1-kvarteret lämnas två öppningar för utfarter från bostadsdelen och en för daghemmet. Från skede 2-kvarteret lämnas en öppning för utfart mittför Kolvedsvägen och en för utfart från reservtomten.

Vid daghemmet krävs extra utrymme för vändning och urlastning av varubilar, se illustrationskartan.

För bostadsbebyggelsen i skede 1 erfordras garage- och parkeringsplatser motsvarande 13 bilplatser/1000 m² BTA. Illustrationskartan redovisar en garageplats per lägenhet och därutöver ett antal gästparkeringar. Vid daghemmet redovisas 4 bilplatser för personal och 4 för besökande.

För att erhålla trafikfria gårdsmiljöer föreslås gemensamma garagegårdar för radhusen vid de två infarterna. Gångavstånd garage-entré blir som mest 100 m för radhusen. Vid kedjehusen förutsätts garage eller carport vid varje lägenhet. Garagegårdarna för flerbostadshusen ligger vid angöringsvägarnas vändplaner med 30-50 m gångavstånd till entréerna.

Störningar

Den ringa trafikmängden på Skogsbruksvägen innebär inga störningar för bebyggelsen i angränsande kvarter. Med planens utformning längs Basvägen bedöms inte heller denna trafik innebära några störningar för den framtida bostadsbebyggelsen.

Teknisk för-
sörjning

Vatten_och_avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvattenavledning har anlagts fram till de båda bostadskvarteren.

Värme

Hela planområdet är avsett att anslutas till fjärrvärmenätet. Erforderliga distributionsledningar är dragna längs Skogsbruksvägen.

El

Erforderliga nätstationer och distributionsledningar för T2E-området finns anlagda i angränsande delområden och gator.

Avfall

Sopbilen är tänkt att kunna köras in till daghemmet och in på de två angöringsvägarna i det sydvästra bostadskvarteret fram till vändplanerna i höjd med flerbostadshusen. Flerbostadshusen planeras preliminärt med sopnedkast. Avfallet hämtas vid respektive hus och vid varje kedjehus. För radhusen däremot föreslås ett gemensamt sophus i anslutning till garagen vid de två infarterna.

Administrativa
frågor

Genomförandetiden för hela planområdet föreslås till fem år från det att kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

Östersund den 16 februari 1988


Jonas Björns
Planingenjör

Jesper Normark

DETALJPLAN
för del av
TORVALLA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T2E, bostäder)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bör om inget oförutsett inträffar i samband med utställandet kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande i maj eller juni 1988.

All mark inom planområdet är i kommunens ägo.

Erforderliga ledningar för vatten och avlopp, värmeförsörjning och eldistribution är framdragna till planområdet, (se planbeskrivningen, avsnitt "Teknisk försörjning"). Detsamma gäller gatorna i anslutning till området.

Gång- och cykelväg på parkmark förutsätts bli anlagd i tid för att kunna betjäna den blivande bostadsbebyggelsen både i T2E- och i det angränsande T2G-området. I parkområdet i övrigt föreslås inga andra åtgärder än gallring och rensning av vegetationen.

Huvuddelen av jordtippen bör kunna planeras och planteras när skede 1-bebyggelsen är klar. Ifall utrymme finns för tippmassor även i skede 2 bör den "ofärdiga" delen av tippen orienteras mot öster och nordost, där den bedöms störa minst.

Byggandet av bostäder i skede 1-delen skall enligt preliminärt bostadsförsörjningsprogram 1987-1991 påbörjas 1989. Förskolan i området förutsätts bli uppförd samtidigt. Reservområdet skall vara möjligt att ta i bruk när så blir nödvändigt. Skede 2-kvarteret slutligen sparas tills vidare till dess att genomförandet kan bestämmas närmare.

Den busslinje som för närvarande har sin ändhållplats vid planområdets sydvästra hörn förutsätts bli förlängd till en ny vändplats längs Skogvaktarvägen söder om kvarteren Symaskinen och Parketten i samband med inflyttning i T2E- och T2G- områdena.

Genomförande- tid	Genomförandetiden föreslås vara fem år räknat från det att kommunfullmäktiges antagande vunnit laga kraft.
Planändring	Reservområdet i östra delen av planområdet är i detaljplanen redovisat som allmänt område med beteckningen A. Meningen är att området ska kunna användas för något oförutsett ändamål av vikt för området. I enlighet med 8 kap 11 § 4 stycket PBL måste detaljplanen dock ändras så att ändamålet blir närmare angivet innan reservområdet kan tas i anspråk.
Huvudmanna- skap, ansvars- fördelning	Stiftelsen Östersunds bostäder har utsetts till byggherre för bostadsbebyggelsen i skede 1. Förskolan i denna del förutsetts bli uppförd i kommunens egen regi. För reservområdet och skede 2-kvarteret utses byggherre senare. Åtgärder på allmän plats-mark (gata, park, jordtipp) utföres av kommunens tekniska avdelning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning	Bostadsdelen i det sydvästra kvarteret (skede 1) förutsätts utgöra en enda fastighet. En särskild fastighet med egen utfart på Skogsbruksvägen kan bildas för förskolan i kvarterets sydöstra hörn, se illustrationskartan. Förslagsvis samordnas dock förskolans utelek med den angränsande bostadsgruppens gårdsbildning utan avgränsande staket. Reservtomten bör vid behov kunna styckas av från skede 2-kvarteret. Fastighetsbildningsfrågorna i detta kvarter får tas upp till prövning när det blir aktuellt att ta området i anspråk.
-------------------------	---

Fastighetsplan Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

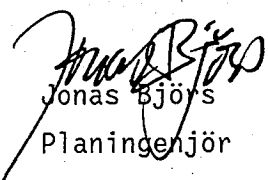
Planekonomi De ekonomiska förutsättningarna för plangenomförandet bedöms preliminärt vara goda. Planutformning och markutnyttjande överensstämmer med översiktsplanen. Inga extra kostnader för gator och ledningar m m erfordras.

Erforderlig ekonomisk utvärdering för detaljplanens fortsatta handläggning förutsätts ske under utställningstiden.

TEKNISKA FRÅGOR

Den översiktliga geotekniska undersökningen kan behöva kompletteras med detaljundersökningar i samband med projektering av bebyggelsen.

Östersund den 16 februari 1988


Jonas Björns
Planingenjör