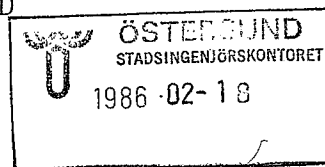


Sökande

Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND



Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (etapp T2F, bostadsbebyggelse)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 1 oktober 1985 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson.

Inga anmärkningar har framförts mot förslaget under utställningstiden.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 19 december 1985.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
biträdande länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare

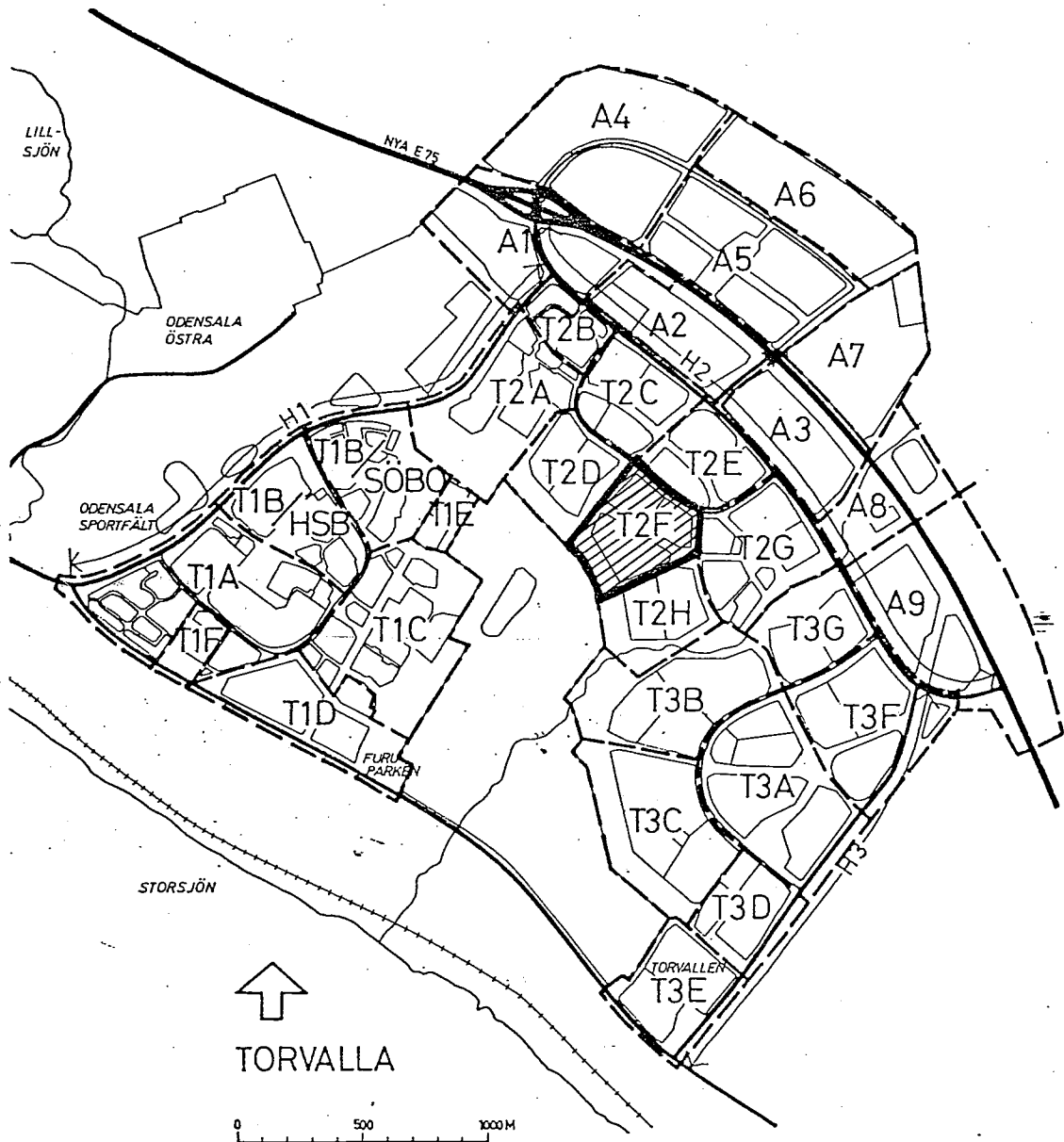
AB/

FRM

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T2F, bostadsbebyggelse)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESTÄMMELSER	3
--------------	---

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING	6
----------------	---

HANDLINGAR	7
------------	---

PLANDATA	7
----------	---

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
---------------------------	---

PLANFÖRSLAG	11
-------------	----

PLANGENOMFÖRANDE	19
------------------	----

SAMRÅD	21
--------	----

STADSPLANEKARTA och	BIL.
---------------------	------

ILLUSTRATIONSKARTA	BIL.
--------------------	------

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för del av
TORVALLA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T2F, bostadsbebyggelse)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bc betecknat område får användas endast för kvarterslokal och liknande gemensamma anordningar.

2 mom Specialområden

- a) Med Ra betecknat område får användas endast för lekplats, kvarterslokal och liknande gemensamma anordningar.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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 garage, förråd och liknande.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x_1 betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.
- 2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvadratmeter. Uthus får ej uppta större area än 40 kvadratmeter.
- 3 mom På tomt som omfattar med Sk betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 150 kvadratmeter. Uthus får ej uppta större area än 30 kvadratmeter.

- 4 mom På med F eller Sk betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får boningsrum icke inredas.

6 §

BYGGNADS UTFORMNING

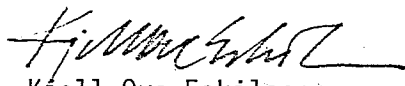
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 6,4 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter.
- 4 mom På med Es betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

7 §

UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgränser som även betecknats med ofyllda cirklar.

Östersund den 1 oktober 1985


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Jonas Björs
Stadsplaneingenjör

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 14.2 19 86



Bertil Lundgren
Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T2F, bostadsbebyggelse)

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdets
läge och om-
fattning

Planområdet omfattar ca 15,6 hektar och är centralt beläget i
Torvallaområdet, se kartfigur på omslaget.

Syfte, inne-
håll

Planförslaget är tillkommet för att möta förväntad efterfrågan
på ytterligare mark för framförallt friliggande småhusbebygg-
else. Området inrymmer totalt ca 130 bostadslägenheter varav
ett 70-tal avsedda att byggas i skede 1.

Genomförande

Kommunen ansvarar för byggande av gator och VA-ledningar medan
bostadsbebyggelsen är avsedd att genomföras dels av enskilda
småhusbyggare, dels som gruppbebyggelse med särskilt utsedd
byggherre. Bostadsbyggandet skall preliminärt påbörjas hösten
1986 med ett 10-tal småhus.

HANDLINGAR

Föslagshandlingarna utgöres av stadsplanekarta i skala 1:1000 och bestämmelser jämte illustrationskarta i skala 1:1000 och denna beskrivning, samtliga upprättade den 1 oktober 1985. till handlingarna hör dessutom fastighetsförteckning upprättad den 20 september 1985.

Planförslaget grundar sig i övrigt på "Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning inom detaljplaneområdet T2F" upprättat av K-KONSULT den 16 augusti 1985.

PLANDATA

Läge

Planområdet är centralt beläget i Torvallaområdet som helhet, se kartfigur på omslaget. I sydväst gränsar planetappen till jordbruksområdet och i nordväst till stadsplaneområdet T2D. Uppsamlingsgatan Skogsbruksvägen utgör plangräns mot nordost.

Areal

Planområdet omfattar ca 15,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Planområdet berörs av följande översiktliga planer och program:

- Kommunöversikt och markdispositionsplan för Östersunds kommun antagna av kommunfullmäktige den 31 mars 1977.
- Områdesplan för delen Östersund - Brunflo antagen av kommunfullmäktige den 10 juni 1976.
- Dispositionsplan för Torvalla antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978.
- Kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla april 1983" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983.

Förordnande m m

För planområdet gäller vidare följande förordnanden fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län:

- Utomplansbestämmelser fastställda den 2 augusti 1967.
- Förbud mot nybyggnad fastställt den 25 mars 1985.
- Förbud mot trädfällning fastställt den 25 mars 1985.
- Skyddsrumspan fastställd den 18 maj 1979.

För angränsande område i nordväst (T2D) fastställdes stadsplan den 4 maj 1984 av länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1985 - 1989 skall planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse 1986 - 1988. Dessutom har frågan om viss tidigareläggning av den del som skulle påbörjas 1988 diskuterats.

Kommunala beslut i övrigt

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 dessutom vid samma tillfälle byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta planer för reservområdena "som kan fastställas senast i samband med byggandet av angränsande områden i första skedet".

Vid sammanträde den 25 januari 1979 beslöt kommunfullmäktige dessutom uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplanområde i princip skulle ske med fjärrvärme. Annat uppvärmningssystem skulle dock kunna komma ifråga för bl a områden med gles bebyggelse, t ex friliggande småhus.

Beträffande lågtemperatursystem, se vid kantrubriken "Fjärrvärme" sid 10.

Program för planområdet

I samband med det inledande planarbetet för T2F upprättades på plankontoret en fördjupad programstudie för östra delen av T2-området (etappområdena T2C, T2E, T2F, T2G och T2H). Enligt detta programförslag skall området i sin helhet inrymma samma mängd bostäder mätt i m² bruttoarea som i "Program för stadsplaner i Torvalla april 1983". Jämkade gatusträckningar och etappområdesgränser m m har dock lett till viss omdisposition av bebyggelseytorna mellan de berörda planetapperna.

Enligt det fördjupade programförslaget skall T2F-området inrymma ca 17.100 m² bruttoarea bostäder. I områdets östra del förutsätts ett s k hemvistdaghem temporärt inrättat i bostadsbebyggelsen. Enligt de översiktliga planintentionerna i övrigt skall planområdet dessutom inrymma ett reservområde motsvarande ungefär 5 % av kvartersmarken.

Terräng, vegetation m m

Planområdet utgöres i sin helhet av skogsmark i svag sydvästsluttning. Förutom stigar och basvägar för skogsbruket och den gamla vägen till Gräfsåsen - Kyrkås (den s k Gräfsåsvägen) finns inga vägar inom planområdet.

Beträffande framtida bruksvägar, se nedan vid rubriken "Markägoförhållanden".

Grundförhållanden

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen utgöres grunden av finkornig morän som på djupet övergår till mer grovkornig typ. Övergångszonen mot underliggande lerskifferberg utgöres av krossad och uppbruten skiffer. Fast berg bedöms ligga 4 - 5 m under markytan och grundvattenytan djupare än 2 m.

I områdets sydvästra del förekommer organiska ytlager av löst lagrad dytorv och torv. Lösmarksområde djupare än 0.5 m redovisas på illustrationskartan.

Med ledning av stickprovskontroll av radonavgången bedöms området vara s k normalradonmark.

Byggnader och gator kan grundläggas på naturligt lagrad morän eller på krossad och uppbruten skiffer. Bebyggelsen bör utföras radonskyddad.

Fornlämningar, bebyggelse

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. Området är obebyggt.

Markägoförhållanden

Kommunen äger eller har erforderlig tillträdesrätt till all mark inom planområdet.

Kommunen har i samband med ansökan om tillstånd att expropriera mark utfäst sig att upplåta gator samt gång- och cykelvägar för erforderliga transporter genom planområdet för de jord- och skogsbruksfastigheter som blir delade genom exproprieringen.

Fjärrvärme

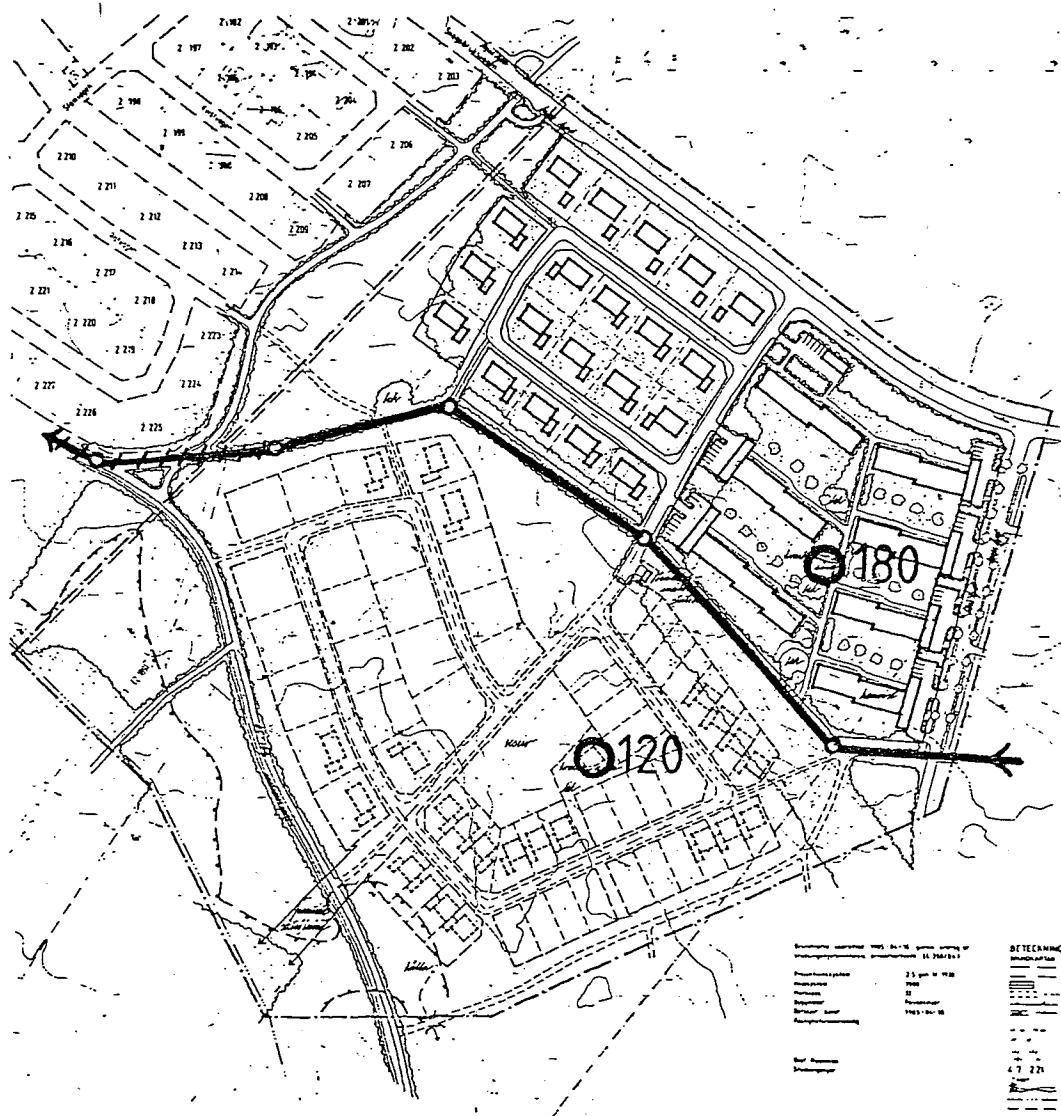
Efter principbeslut i ledningsgruppen för Torvallaprojektet har Östersunds Fjärrvärme AB satt som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet bl a att värmeinstallationerna skall vara dimensionerade för lågtemperatursystem.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Förväntad efterfrågan på ytterligare mark för småhusbebyggelse är skälet till att planetappen T2F upprättats före T2C-området, som är avsett för flerbostadshus och som ligger närmare Torvalla Centrum.

Planområdet delas i två halvor av en föreslagen huvudledning för vatten och avlopp i öst- västlig riktning. Ledningen är avsedd att anslutas till ledningsnätet i väster genom T1-området, se kartfigur nedan. Den norra halvan av planområdet kan avslutas på ledningen och föreslås därför bli utbyggt i skede 1. Södra delen av planområdet sparas till skede 2, då en ny huvudledning för vatten och avlopp anlagts via T3-området.



I enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 31 maj 1979 bör stadsplan för skede 2-delen upprättas och fastställas samtidigt med skede 1, trots att genomförandet kan komma att dröja 10-15 år. Detta förfarande är berättigat även från rättssäkerhetssynpunkt. De blivande inbyggarna i området bör redan från början få veta hur området på sikt ska nyttjas. Ifall stadsplanens "giltighetstid" (enligt ev ny lagstiftning) hinner löpa ut före genomförandet bör möjlighet finnas att på lämpligt sätt förlänga densamma.

Planområdets sydvästra del utgöres av ett ca 100 m brett parkområde som utgör skyddszon mellan den planerade bostadsbebyggelsen i skede 2 och jordbruksområdet (Bromyrdrolet).

Bostadsbebyggelse

Enligt det fördjupade programförslaget för östra delen av T2-området skall T2F-etappen inrymma bostäder med tillsammans ca 17.100 m² bruttoarea. Planförslaget medger totalt ca 17.600 m² bruttoarea beräknade på motsvarande sätt som i programförslaget (42 småhus à 150 m², 36 kedjehus à 130 m² och 55 radhuslägenheter à 120 m²). Ifall den föreslagna byggrätten i radhuskvarteret utnyttjas i full utsträckning når exploateringen upp till drygt 20.000 m² bruttoarea i T2F.

Planområdet inrymmer fyra avgränsade bebyggelsegrupper, två i vardera skede 1 och skede 2. Grupperna omges av skogspartier/naturpark med undantag för de delar som gränsar mot uppsamlingsgata, se illustrationskartan.

I norra delen av planområdet (skede 1) utgöres den ena bebyggelsegruppen av 20 tomter för friliggande småhus ordnade kring en lokalgatuslinga. Den andra gruppen består av ett kvarter avsett för flerbostadshus eller radhus i två våningar. För sistnämnda kvarter finns möjlighet att välja endera hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt som upplåtelseform.

I planområdets södra del (skede 2) föreslås två gatuslingor. Kring den västra slingan erhålles 22 tomter för friliggande småhus. Den östra gatuslingan omges av 36 kedjehustomter ordnade i grupper om 3-8 tomter. Till kedjehusgruppen hör även en s k gemensamhetstomt (betecknad Ra på stadsplanekartan) med ut-

rymme för både lekanordningar och kvarterslokal eller liknande för gruppen. Även för kedjehusen bör olika upplåtelseform kunna övervägas.

På illustrationskartan redovisas förslag till husplacering och bilangöring i områdets norra del. Även i södra delen (skede 2) antyds förslag till husplaceringar. Se även kartfigur ovan.

I gatukorsningarna är byggrätterna begränsade med hänsyn till kraven på fri sikt. Det åligger dessutom fastighetsägare att se till att inte heller växtligheten på tomten blir till sikthinder i gatukorsning.

Reservområde

Ett reservområde för framtida oförutsedda behov har avsatts i anslutning till kedjehus-gruppen i områdets södra del. Stadsplanebeteckningen är A (område för allmänt ändamål). Området ska dock kunna tas i anspråk även för andra viktiga ändamål av allmänt eller gemensamt intresse än vad som inryms under A-beteckningen. I så fall bör dispensförfarande eller planändring kunna göras. Reservområdet omfattar ca 3.000 m².

Skolor

Högstadieskola med fyra paralleller byggs 1984-1986 i Torvalla Centrum (T2A) 500 meter nordväst om planområdet.

I det angränsande området norr om T2F (T2C) planeras en låg- och mellanstadieskola avsedd att uppföras ett par år efter högstadieskolan.

Förskolor

Ett s k "hemvistdaghem" med två avdelningar skall i enlighet med de översiktliga programintentionerna inrymmas i planområdet. Hemvistet föreslås bli inrättat som temporära lokaler i den sydligaste byggnaden inom flerbostadskvarteret i planområdets norra del.

Det kontaktcentrum som hemvistet i T2F hör ihop med planeras inom angränsande planetapp i öster, T2G. Bebyggelsen i T2G är enligt bostadsförsörjningsprogrammet 1985-1989 avsett att påbörjas 1987.

Vård, service,
fritidslokaler

I Torvalla Centrum kommer att finnas hälsocentral och socialbyrå samt livsmedelsbutiker, post och bank. I anslutning till högstadieskolan byggs bibliotek, fritidsgård och sporthall. Dessutom finns plats för en småkyrka och församlingslokaler i centrum.

Inom planområdet bereds möjlighet att uppföra två kvarterslokaler, en i flerbostadshuskvarteret och en i anslutning till kedjehusgruppen (Ra-området). Även andra gemensamma lokaler, exempelvis tvättstuga och/eller hobbyrum, bör kunna inordnas i kvartersgården.

Skyddsrum

Enligt "Programförslag för östra delen av T2-området" skall två skyddsrum anordnas inom planområdet. I områdets norra del föreslås ett skyddsrum med 180 platser inom flerbostadskvarteret. I södra delen (skede 2) erfordras ett skyddsrum med 120 platser förslagsvis i anslutning till kedjehusgruppen. Jfr kartfigur sid 11.

Blivande byggherrar för ovannämnda kvarter resp. gruppbebyggelse bör begära formellt skyddsrumsbesked av byggnadsnämnden i så god tid att det kan ligga till grund för ansökningshandlingar avseende byggnadslov.

Friytor

Planförslaget innehåller rymliga parkområden i väster, söder, sydost och i en zon mellan norra och södra halvan av planområdet (skede 1 - skede 2). Mitt i planområdet bevaras bl a ett vackert terrängparti med ung, gles blandskog mellan två låga kullar. Området lämpar sig exempelvis för tefats- och kälksåkning för de minsta vintertid och för "mulleverksamhet" på sommaren. Parkmarken i sydost utgör skyddszon mellan jordbruksområdet och bostadsbebyggelsen. I samband med utbyggnaden av skede 2 föreslås siktröjning genom skyddszonen i uppsamlingsgatans förlängning.

Parkmarken är till huvudsaklig del skogsbevuxen. Mot åkerkanterna i den sydvästra delen finns en del värdefulla skogsbryn. För att bibehålla intrycket av naturmark och för att hålla skötselkostnaderna nere föreslås att befintlig vegetation i möjligaste mån bibehållas i parkområdena. Särskilt viktigt är att vårda ovannämnda skogsbryn.

Lek och fritidsverksamhet

Större anläggningar för lek och fritidsverksamhet kommer att finnas i de omgivande områdena. I Torvalla Centrum byggs för närvarande en sporthall och en skolidrottsplats. Där planeras vidare en s k äventyrs- och bygglekplats. Vid låg- och mellan-stadieskolan i T2C-området anläggs ytterligare en skolidrottsplats. Kvarterslekplatser med bollplan planeras dessutom öster och söder om T2F-området (inom T2G- och T3B-områdena). Via gång- och cykelvägnätet finns dessutom möjlighet att ta sig ut i omgivande terräng och till det elbelysta motionsspåret mellan Odensala - Torvalla m m.

Närlekplatser för flerbostadshusen förutsätts bli anlagda inom kvarteret i samband med byggandet. I kedjehusgruppen finns möjlighet att anlägga en gemensam lekplats på det särskilt avsatta Ra-området. För småhusgrupperna anordnas en enkel lekplats med sandlåda och gungor m m genom kommunens försorg i parkmarken i områdets västra del, se illustrationskartan. Denna lekplats bör kunna användas även av barnen från de två småhusgrupperna i angränsande planetapp i väster, T2D.

Gator och trafik

Trafiknätet bygger på skilda system för fordonstrafik respektive gång- och cykeltrafik (GC-trafik). Med bil når man området via uppsamlingsgatan längs planområdets nordöstra sida (Skogsbruksvägen) och en central uppsamlingsgata in i området (uppsamlingsgata T2F). Från den senare leder lokalgator ut i de olika delområdena, två slingor för de friliggande småhusen och en slinga i kedjehusområdet. Flerbostadshuskvarteret når man via ovan nämnda uppsamlingsgata T2F och från ytterligare en uppsamlingsgata längs områdets östra sida.

GC-trafiken leds på bilfria förbindelser mot olika mål, se illustrationskartan och kartfigur nedan.

Gatorna föreslås bli utförda med enkel standard utan särskilda gångbanor. Detta gäller dock inte uppsamlingsgatan längs områdets östra sida, som med hänsyn till förväntad gångtrafik till/från busshållplats måste förses med gångbanor och skiljeremsor. Gatuområdena i övrigt (15 resp. 10 m breda) beräknas

ge erforderligt utrymme för snöplogkanter på ömse sidor om körbanorna. Snön ska därmed ej behöva fraktas bort annat än vid extrema nederbördsförhållanden.

Lokalgatuslingorna i området föreslås få profiler som nära följer terrängformerna för att underlätta tomtanslutningar och husplaceringar. Husens höjdplacering är känslig och bör beaktas särskilt vid projektering av gatorna och vid prövning av byggnadslov.

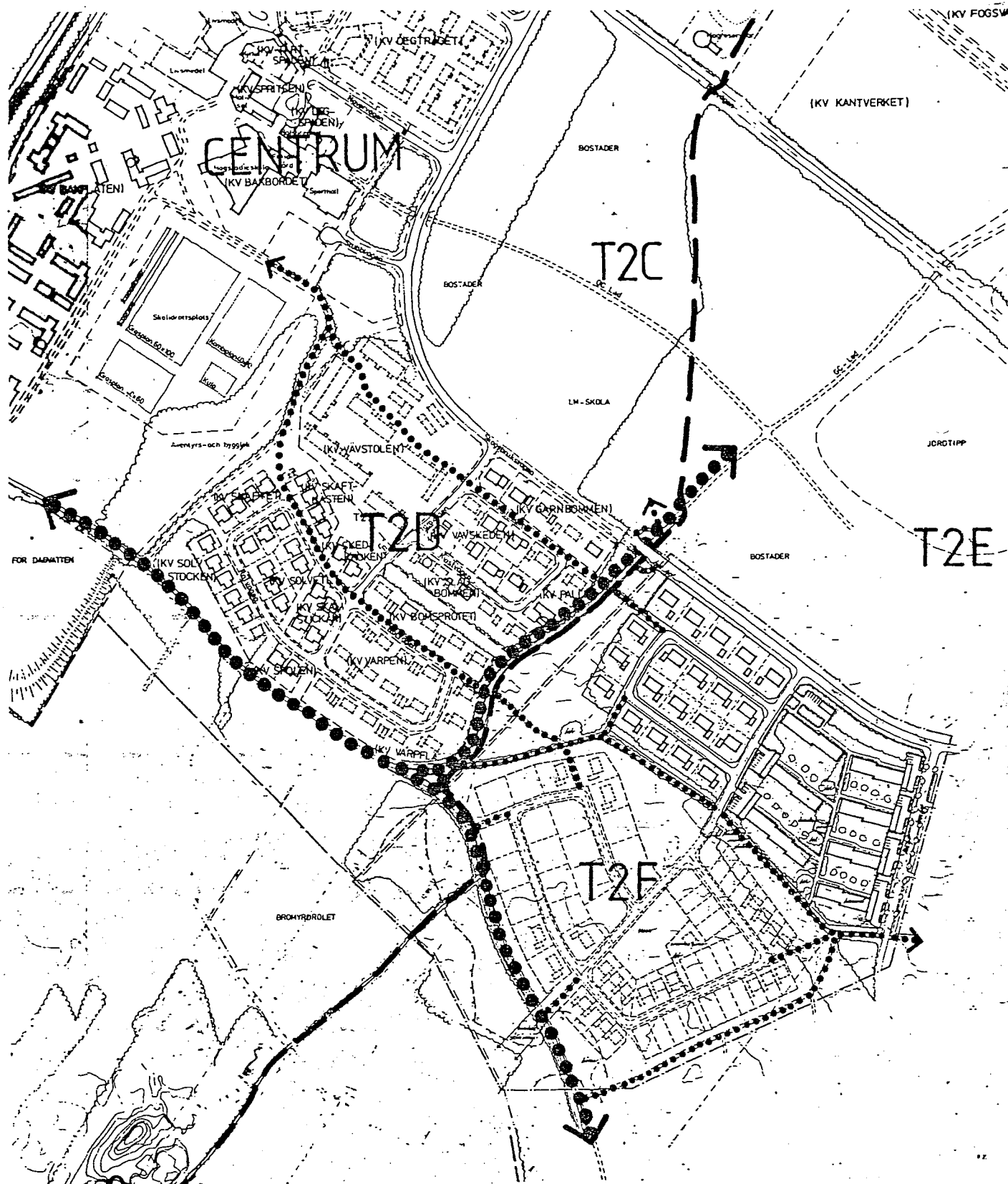
Längs Skogsbruksvägen föreslås utfartsförbud, se stadsplane-kartan.

Gång- och
cykeltrafik

Planförslaget berörs av en huvudled för GC-trafik kombinerad med motionsspår i skyddszonen mellan jordbruksområdet - bostadsbebyggelsen och en huvudled i nordostlig riktning i parkmarken mellan T2F- och T2D-områdena. Vidare föreslås GC-vägar längs den centrala parkremsan mellan skede 1- och skede 2-delarna och längs planområdets sydöstra sida. Utöver detta bör vissa anslutningsvägar anläggas från de olika bebyggelsegrupperna för att möjliggöra bekväma och så långt möjligt trafiksäkra gång- och cykelförbindelser från T2F-området till olika mål i omgivande områden. GC-nätet inom området redovisas på kartfigur nedan, liksom förslag till förbindelseleder till centrum och högstadieskolan.

Körväg för
jord- och
skogsbruket

Med hänvisning till kommunens utfästelse i samband med mark-expropriation bör erforderliga delar av GC-vägarna tills vidare upplåtas för vissa körsior. Gamla Gräfsåsensvägen, som hittills använts för dessa körsior, korsar planområdet och måste ersättas på denna sträcka. På kartfiguren nedan redovisas den tänkta ersättningsvägen.



Gång-och cykelvägar

- Huvudleder för GC-trafik
- Interna leder inkl skolvägar och GC-vägar till centrum från T2F-området
- — — — — Transportväg för jord-och skogsbruket (temporär)

Busstrafik

En busslinje kommer enligt den översiktliga planläggningen att gå längs Skogsbruksvägen och uppsamlingsgatan i områdets östra del. På sikt ska linjen sträckas ut till T3-området, men under en övergångstid kommer den att vända i planområdets sydöstra del. Enligt de översiktliga planintentionerna föreslås en hållplats i anslutning till gångtunneln vid planområdets nordvästra hörn och en längs uppsamlingsgatan i områdets östra del, se illustrationskartan.

Vatten och avlopp

Spillvattnet från planområdets norra del avleds västerut till ledningsnätet i T1, se sid 11 (kartfigur och text om ledningssträckningen).

Dagvattnet leds endera ut i befintliga diken söder om planområdet eller via ledning till utjämningsmagasinet väster om planområdet.

Vatten kommer att distribueras från en ny högreservoar ca 500 m norr om planområdet.

VA-ledningarna blir huvudsakligen förlagda i gator och i parkmark inom planområdet.

Energiförsörjning

Flerbostadshuskvarteret kommer att anslutas till fjärrvärmenätet, eventuellt även kedjehusgruppen i skede 2-området.

Eldistributionen planeras via en transformatorstation i planområdets mitt.

Ayfall

Sophämtning förutsätts ske på traditionellt sätt längs lokalatorna. I flerbostadshuskvarteret föreslås sophämtning från soprum i anslutning till varje gårdsentré. Blivande byggherre för flerbostadshuset bör även samråda med Tekniska kontorets serviceavdelning beträffande den föreslagna sophanteringen.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap I kommunal regi byggs gator, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar i gator och parkmark samt övriga parkanläggningar. Anläggningar för el- och fjärrvärmedistribution samt teleledningar utförs av Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB respektive Televerket.

Huvudmän för bostadsbebyggelsen inom T2F-området är ännu ej utsedda. De friliggande småhustomterna kan upplåtas till enskilt styckebyggande eller till gruppbebyggelse. För flerbostadshuskvarteret förutsätts särskilt utsedd byggherre, likaså (på sikt) för kedjehusgruppen.

Kostnader

En preliminär exploateringskalkyl med remissförslaget som underlag visar på ett underskott motsvarande ca 7 % av den totala exploateringskostnaden. Planförslaget har av olika skäl bearbetats efter remissbehandlingen och torde därigenom ha blivit något "billigare" att genomföra. Sålunda har bl a en kedjehustomt tillkommit och reservområdet utökats samtidigt som VA-nätet kan samordnas/förbilligas på viss sträcka.

Den slutliga exploateringskalkylen kan trots ovannämnda förbilligande komma att visa visst underskott. Ett av skälen härtill är att planområdet innehåller förhållandevis stort antal småhustomter vid allmän gata. Vidare har tomtpriserna ej kunnat höjas i takt med kostnadsökningarna på grund av att tomt- och grundberedningsbelopp i bostadslånen är låsta för viss tid framåt. Prisstoppet bör senare kunna hävas med viss förbättring av kalkylen som resultat.

Tidplan, etappindelning

I enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram 1985 - 1989 skall 10 småhus påbörjas i T2F-området 1986, 15 st 1987 och 50 st 1988. Det innebär att erforderliga lednings- och gatubyggnader för de första 10 småhusen måste utföras under vintern - våren 1986.

Sydvästra delen av plan-området, som ingår i skede 2, är avsett att tas i anspråk 10 - 15 år efter den första utbyggnaden i området.

Gemensamhets-
anläggningar

Gemensamhetsanläggning föreslås för närlekplatsen i kedjehusgruppen. Där finns även möjlighet att uppföra en kvartersgränd som gemensamhetsanläggning.

Ifall flerbostadshuskvarteret bebyggs med radhus avsedda för enskilt ägande blir det aktuellt med gemensamhetsanläggning även här. Det kan då gälla gemensam tomt, garage- och parkeringsanläggning och/eller ledningssystem inom kvarteret m m.

SAMRÅD

Kontakter

Förberedande samråd och kontakter har under planarbetet förvarit med eldistributören, fjärrvärmebolaget och berörda kommunala förvaltningar.

Samråd

Ett planförslag upprättat den 25 juni 1985 har varit utsänt för samråd och remissbehandling under tiden 12 juli - 26 augusti 1985. Remisshandlingarna utgjordes av planbestämmelser och beskrivning samt stadsplane- och illustrationskartor i skala 1:1000. Tillsammans med remisshandlingarna var bifogad en fördjupad programstudie "Förslag till program för T2-området, östra delen". Programhandlingarna var upprättade den 25 juni 1985 och utgjordes av programtext och en programskiss i skala 1:2000.

I en medföljande skrivelse angavs att remissen var avsedd att gälla även som samråd enligt 14 § byggnadsstadgan och att personlig kontakt för samråd kunde tas per telefon med planförfattaren m fl på plankontoret.

Skriftliga yttranden har i samband med samråds- och remissbehandlingen inkommit från Stadsingenjörskontoret, Vägförvaltningen i Jämtlands län, Konsumentnämnden, Fritidsskottet, Jämtlandskraft AB, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Socialnämnden, Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland, Tekniska nämnden, Östersunds Fjärrvärme AB och Trafiksäkerhetskommittén.

Vägförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Hyresgästföreningen och Östersunds Fjärrvärme AB meddelar sig inte ha någon erinran mot stadsplaneförslaget.

Stadsingenjörskontoret påpekar att planutformningen ger onödigt begränsade tomtbredder i vissa fall och att föreslagna lekplatsområden ej kan upplåtas med hyresrätt så som planbeskrivningen anger.

Kommentar: Planutformningen har ändrats i samråd med Stadsingenjörskontoret både beträffande tomtbredder och redovisning av lekplatsområden.

Konsumentnämnden föreslår farthinder på gatorna inom planområdet för att ytterligare trygga barnens miljö.

Fritidskontoret påpekar att förekommande vägportar bör ha tillräcklig bredd för gång- och cykelväg och motionsspår.

Jämtlandskraft AB förutsätter att uppsamlingsgatan förlängs ner till den föreslagna transformatorstationen i planområdets mitt i skede 1 och att radhusen i områdets östra hörn blir anslutna till fjärrvärmenätet.

Kommentar: Ovannämnda åtgärder hör ihop med genomförandet. Kopior av yttranden har tillställts Tekniska kontoret för kännedom och ev åtgärder vad gäller gatubyggandet. Östersunds Fjärrvärme AB har bekräftat att radhuskvarteret ska få sin värmeförsörjning via fjärrvärmenätet.

Socialnämnden påpekar att det föreslagna hemvistdaghemmet i radhuskvarteret bör placeras närmare gatan med hänsyn till livsmedelstransporterna.

Kommentar: Daghemmet bör kunna inrättas närmare gatan i enlighet med Socialnämndens önskemål, se illustrationskartan.

Tekniska nämnden anmärker på vissa gatusträckningar, hållplatsläge i områdets östra del, gång- och cykelväg nätets omfattning m m.

Kommentar: Planförslaget har justerats i samråd med Tekniska kontoret.

Trafiksäkerhetskommittén har ingen erinran mot planförslaget men föreslår att byggnadsnämnden i samband med byggnadslov meddelar även de krav som gäller sikt i gatukorsningar.

Kommentar: Planförslaget är utformat med avfasade byggrätter på hörntomterna så att byggnader ej ska kunna uppföras inom sikt-zonerna med stöd av stadsplan. Kopia av yttrandet har tillställts stadsarkitektkontoret för kännedom.

Östersund den 1 oktober 1985


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt


Jonas Björns
Stadsplaneingenjör

iastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.
Östersund 14.2 19.86

