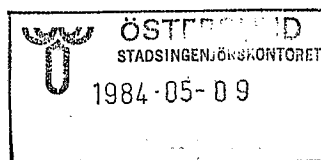


Sökande

Östersunds kommun

831 82 ÖSTERSUND



Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (etapp T 2 D, småhusområde)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 14 juni 1983 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och planingenjör Jonas Björs. Förslaget har reviderats den 9 augusti 1983 av t f planarkitekt Gunnar Bäckman och Jonas Björs.

Efter revideringen finns inga anmärkningar kvar mot förslaget.

Kommunfullmäktige har antagit det reviderade planförslaget den 29 september 1983.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget. Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

I detta beslut har även deltagit överlantmätaren Bengt Lindersson och förste länsassessorn Erik Berglund.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
bitr länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare

AB/

FBM

Reki Junturi
Kommunfullmäktiges sekreterare

Fastställt genom länsstyrelsens beslut
den 10/10 1983. Enligt 150 § tredje styck-
et byggnadsnämnden klagan ej må föras
mot beslutet, har detta vunnit laga kraft,
betygar.

Östersund 4.5 1984

Ingemar Hansson

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ettap T2d, småhusområde)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.
- c) Med Bc betecknat område får användas endast för kvarters-
lokal och liknande gemensam anläggning.
- d) Med Bg betecknat område får användas endast för garage-
och parkeringsändamål samt soprum, förråd och liknande
gemensamma anläggningar.
- e) Med Bv betecknat område får användas endast för under-
central för fjärrvärme.

2 mom Specialområden

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

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med förråd.

3 mom Med v jämte punktprickning betecknad mark skall utformas som rännal från lågpunkt längs gatan och får icke bebyggas, utfyllas eller planteras så att avrinning hindras.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK

1 mom Med x₁ betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSRÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

3 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

4 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F, Ø eller Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F eller Ø 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, Ø eller Sk betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får bostadsrum icke inredas.

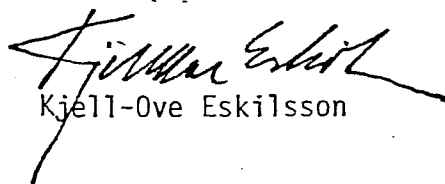
7 § BYGGNADS UTFORMNING

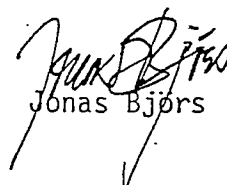
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive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

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Östersund den 14 juni 1983


Kjell-Ove Eskilsson


Jonas Björns

REVIDERING

Planförslaget ändras avseende husplaceringar och gångvägar i plan-
områdets norra del.

Planbestämmelserna förändras ej vid revideringen.

Östersund den 9 augusti 1983



Gunnar Bäckman

T.f. planarkitekt



Jonas Björns
Planingenjör

Recht
Kommunfullmäktiges sekreterare

fastställd genom länsstyrelsens beslut
den 10 dag. Enär jämlikt 150 § tredje styc-
ket byrånadslagen klagan ej må föras
mot beslutet har detta vunnit laga kraft,
1984.

4.5 1984

Ingrid Hansson

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T2D, småhusområde)

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdets läge
och omfattning

Planområdet omfattar ca 14.0 hektar och är beläget i T2-området,
omedelbart sydöst om Torvalla centrum, se kartfigur på omslaget.

Allmän
orientering

T2D-området utgör en andra etapp i T2-området efter T2A (Torvalla
Centrum). Etappen inrymmer småhusbebyggelse av varierande typer.
Efterfrågan på mark för sådan bebyggelse, särskilt vad avser s k
självbyggeri-tomter, har motiverat att T2D-området kommer som plan-
etapp nr två.

Innehåll

Halva planområdet (sydöstra delen) avsätts i planförslaget för
friliggande småhus, ca 40 tomter. I norra hörnet, närmast centrum,
föreslås ett kvarter med radhus (40-45 lägenheter) och i det västra
hörnet ett 30-tal kedjehus.

Exploateringen överensstämmer i princip med den översiktliga plan-
läggningen för Torvalla.

Genomförande

Gator och va-ledningar på allmän platsmark byggs av kommunen,
medan bostadsbebyggelsen förutsätts bli genomförd av enskilda
(både gruppbyggen och styckebyggande).

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram skall 20 småhus kunna
påbörjas i T2-området under 1984. För att detta skall bli möjligt
måste erforderligt lednings- och gatubyggande genomföras under
vintern 1983-84 fram till sommaren 1984.

HANDLINGAR

Förslagshandlingarna utgöres av stadsplanekarta i skala 1:1000 och bestämmelser med tillhörande handlingar enligt följande:

- Denna beskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen är upprättad den 3 juni 1983 och övriga handlingar den 14 juni 1983.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i T2-området omedelbart sydost om Torvalla centrum, se kartfigur på omslaget. Området gränsar i sydväst till jordbruksområdet och i väster mot stadsplaneområdet T2A (Torvalla Centrum). Uppsamlingsgatan i T2 utgör gräns mot nordost.

Area

Planförslaget omfattar ca 14.0 hektar.

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.

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 14 februari 1983.
- Förbud mot trädfällning fastställt den 21 september 1981.
- Skyddsrumspan fastställd den 18 maj 1979.

För angränsande område i nordväst (T2A, Torvalla centrum) fastställdes stadsplan den 6 maj 1983 av länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram för 1983-1987 kommer planområdet att tas i anspråk för småhusbebyggelse 1984-1986.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt vid sammanträde den 25 januari 1979, § 16, uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplaneområde i princip skulle ske med fjärrvärme. Annat uppvärmningssystem skulle dock kunna komma ifråga för bl a områden med gles bebyggelse, t ex friliggande småhus.

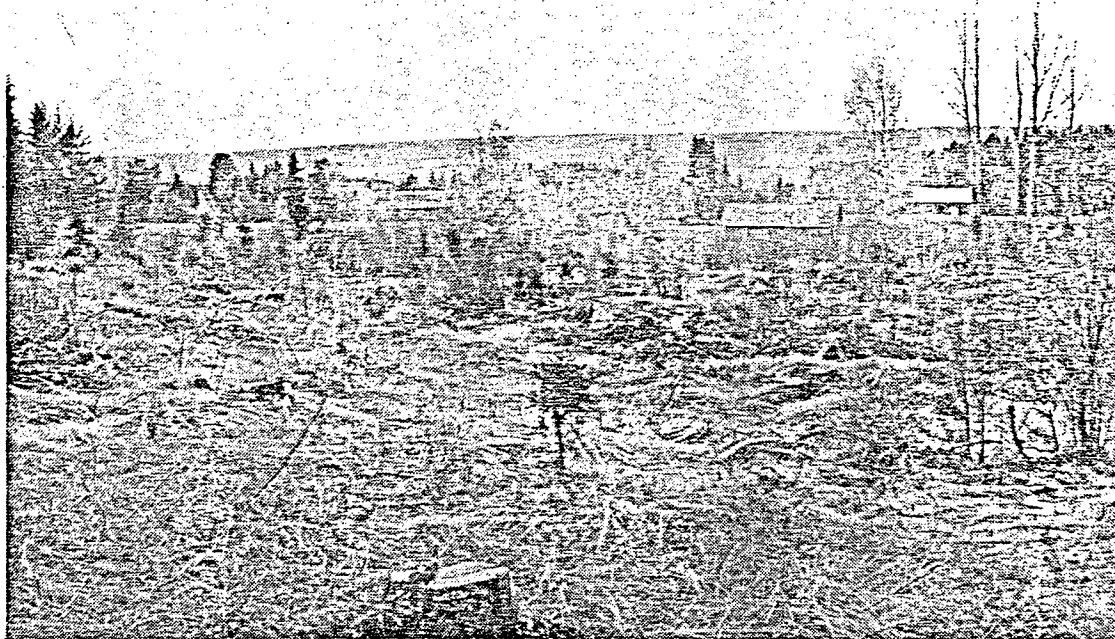
Program för planområdet

Planområdet T2D skulle enligt dispositionsplan för Torvalla 1978 bebyggas med totalt 23.375 m² bruttoarea (e=0.25 - 0.35) varav hälften vardera i skede 1 och skede 2. Även en förskola skulle enligt dispositionsplanen inrymmas i planområdet.

I det pågående programarbetet inför den fortsatta planläggningen av T2 och T3 m m har vissa förändringar gjorts i jämförelse med dispositionsplanen. Hela T2D-området skall enligt programförslaget byggas ut i skede 1. Exploateringsgraden är sänkt till att motsvara friliggande småhusbebyggelse (0.15) respektive rad- eller kedjehus (0.25). Sammanlagt föreslås i programmet 16.500 m² bruttoarea i området. Förskolan utformas enligt programförslaget som ett s k "hemvistdaghem".

Terrängför-
hållanden,
vegetation

Planområdet utgöres av skogsmark i svag sydvästsluttning (lutning 1:30 - 1:35), som i den södra delen övergår i åker- och ängsmark. Större delen av området är bevuxet med barrskog, delvis äldre (västra delen), delvis ungskog (östra delen). På en av fastigheterna, Torvalla 3:31, har skogen avverkats.



Utsikt från planområdet över odlingslandskapet i söder och Mariebylandet.

Grundför-
hållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanläggning utfördes hösten 1981 med kompletterande radonundersökning våren 1983. Utlåtandet lyder i sammanfattning:

Grunden består av finkornig morän, som i områdets södra och västra del överlagras av upp till 1.5 meter mäktiga organiska ytlager av dy. På illustrationskartan redovisas dy-området intill 0.5 meters tjocklek. Morängrunden är tjälfarlig.

Markytan är i huvudsak blockfattig. Ett fåtal större ytblock förekommer dock i områdets västra och norra del. Blockhalten i moränen är normal. Fast berg uppträder som regel på djup överstigande 2.5 meter. Berget, som i det översta skiktet är uppbrutet och vittrat, utgöres av lerskiffer och/eller kalksten.

Grundvatten bedöms normalt ligga djupare än 2 meter under markytan. Ytligare grundvatten förekommer inom myrmarksområdena samt i lågpartier inom området.

Radonavgången från marken är förhöjd. Radonhalten i jordluften ligger som regel mellan 30 och 70 KBq/m³. Området kan klassas till s k normalradonmark. Inom denna marktyp skall byggnader utföras radonskyddade (jfr Statens Planverks Rapport nr 59/82).

Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän. Inom dyjordsområdet i sydväst måste grundförstärkning utföras före grundläggning. Detta kan ske genom utbyte av dyjordslagret.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Bebyggelse I södra delen av planområdet finns ett par lador. I övrigt är planområdet obebyggt.

Vägar och trafik Utöver stigar och basvägar för tidigare skogsbruk finns inga vägar inom planområdet. Beträffande framtida bruksvägar, se nedan under rubriken Markägoförhållanden.

Ledningar En högspänningsledning i områdets norra del revs och flyttades under fjolåret.
Planområdet berörs ej i övrigt av några ledningar.

Markägoförhållanden Kommunen äger all mark inom planområdet utom fastigheten Torvalla 4:7 längst i öster. Tillstånd har beviljats för kommunen att expropriera erforderlig del av även denna fastighet. Förhandlingar pågår om förvärv av den del av Torvalla 4:7 som omfattas av expropriationstillståndet.

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

Fjärrvärmeanslutning 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.

Allmän
orientering

Planområdet T2D utgör en andra planetapp i T2-området efter T2A (Torvalla Centrum). Efterfrågan på mark för småhusbebyggelse, särskilt tomter för s k självbyggeri, har motiverat att T2D kommer som planetapp två i T2-området.

Halva planområdet (sydöstra delen) avsätts för friliggande småhusbebyggelse i enlighet med programförslaget för den fortsatta planläggningen av T2 och T3 m m. Den andra hälften av T2D-området (nordvästra delen, närmast centrum) tas i anspråk för rad- och kedjehus.

Sydväst om bostadskvarteren finns ett 70-100 meter brett parkområde som utgör skyddszon mot jordbruksområdet (Bromyrdrolet).

Bostäder

Friliggande småhus

Planförslaget inrymmer ett 40-tal tomter för friliggande småhus ordnade kring två gatuslingor i områdets sydöstra del. Planbestämmelserna medger både friliggande hus, parhus i vissa kvarter och möjlighet att bygga ihop garage i tomtgräns. Det senare ger större rymlighet på tomterna och därmed bl a friare val av hustyp. På illustrationskartan visas några olika sätt att disponera tomterna och placera småhusen. Samtliga friliggande småhus får enligt planbestämmelserna byggas i ett plan med möjlighet att inreda även vindsvåningen. I områdets södra del gäller särskilda villkor för anslutning av dräneringsledning från källare se under rubrik Vatten och avlopp.

Förutsatt att den tekniska försörjningen (gator och ledningar m m) hinner byggas ut våren-sommaren 1984 bör ett 20-tal småhus kunna påbörjas i denna del hösten 1984 i enlighet med gällande bostadsförsörjningsprogram.

Radhus

I områdets norra del närmast centrum föreslås ett radhuskvarter inrymmande drygt 40 lägenheter. På illustrationskartan redovisas ett förslag till disposition av kvarteret med 43 lägenheter i sju radhuslängor. Planbestämmelserna medger två våningar i radhuskvarteret. De flesta lägenheterna har en sida mot naturmark. Ett siktstråk har reserverats i planförslaget mellan byggnaderna så att man från radhusområdet ska kunna se ut över odlingslandskapet i söder (Bromyrdrolet) och mot Mariebylandet på andra sidan Brunflo-viken.

Radhuskvarteret förutsätts i princip utgöra en gemensamhetstomt med vissa gemensamhetsanläggningar (angöringsgata, garage- och parkeringsgårdar, ledningar m m). Till varje radhuslägenhet föreslås en mindre "tomt" (se illustrationskartan) avsedd att skötas och eventuellt ägas av respektive boende. Systemet ger möjlighet att bebygga kvarteret endera med hyresradhus, bostadsrättslägenheter eller radhus för enskilt ägande.

Gemensamhetsanläggningen för radhuskvarteret kan ges större eller mindre omfattning. Planförslaget ger bl a möjlighet till anläggande av kommunal va-ledning fram till varje radhuslägenhet (se u-områden på stadsplanekartan).

Två garage-/parkeringsgårdar i kvarterets östra del nås via en angöringsgata på kvartersmark. Illustrationskartan redovisar en garageplats per lägenhet jämte viss friparkering motsvarande tillsammans 65 bilplatser i radhuskvarteret. Gångavstånd från angöring till längst bort belägna radhuslägenhet är ca 100 meter. I anslutning till garagen finns vidare möjlighet att uppföra gemensamma soprum, fastighetsförråd och kvarterslokal. Utrymme finns dessutom i anslutning till parkeringarna för snöupplag. Alternativt läggs snö upp inne på gårdarna för att användas som lekbackar av de mindre barnen.

Från angöringsplatsen föreslås gångvägar fram till entréerna. Gångvägarna bör vara körbara med mindre utryckningsfordon (taxi, ambulans m m) och eventuellt handikappbilar. För att de hårdgjorda ytorna ej ska bli alltför dominerande kan vissa delar utföras som s k armerad gräsmatta.

Kedjehus

Västra delen av planområdet har avsatts för kedjehusbebyggelse. Ett 30-tal kedjehuslägenheter bör kunna inrymmas i området (jämför illustrationskartan). Kedjehusen får enligt planbestämmelserna uppföras i en våning med möjlighet till vindsinredning. För de två nedersta husraderna gäller särskilda villkor för dräneringsledningarnas anslutning om husen uppförs med källare, se under rubrik Vatten och avlopp.

Siktstråket från radhuskvarteret fortsätter genom kedjehusområdet i form av en åtta meter bred parkremsa och del av en lekplats i nedersta husraden.

Reservområde

Ett reservområde för framtida oförutsedda behov har avsatts i östra hörnet av radhuskvarteret. 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 drygt 700 m², vilket är mindre än den allmänna målsättningen om avsättning av ca 5 % av kvartersmarken i respektive planetapp. T2D-området bör dock i detta avseende kunna räknas till centrumområdet, där mer omfattande tomttytor reserverats.

Skolor

Högstadieskola med fyra paralleller byggs 1984-1986 i Torvalla Centrum (T2A) 200 meter nordväst om radhuskvarteret i T2D.

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

Förskolor

Ett s k "hemvistdaghem" skall i enlighet med ovannämnda programförslag inrymmas i planområdet.

Hemvistdaghem eller hemvist är barnomsorgsplanens nya benämning på en liten förskola med som regel två avdelningar om 10-12 platser vardera. Vissa lektytor, som normalt brukar inrymmas i ett barn-daghem (rörelselek, verkstad m m), har här brutits ut och lagts samman till en lokal gemensam för tre hemvist. Denna gemensamma lokal, som kallas kontaktcentrum, planeras så att den kan användas även som s k öppen förskola och som samlingslokal för de äldre i området. I viss utsträckning skall kontaktcentrum även kunna användas som kvarters- och samlingslokal för övriga boende i området. Ett av hemvisten skall enligt principuppläggningsplanen vara kopplat till kontaktcentrum.

På förslag av socialnämnden har hemvistdaghemmet i T2D på illustrationskartan redovisats som ett parhus i planområdets östra del. Parhuset bör på sikt kunna tas i anspråk som bostäder eller för andra ändamål när behovet av barnomsorg i området så småningom avtagit.

Det kontaktcentrum som hemvistet i T2D hör ihop med planeras inom angränsande planetapp i nordost, T2C.

Vård, service,
fritidslokaler

I Torvalla Centrum kommer att finnas hälsocentral och socialbyrå samt livsmedelsbutiker, kiosk, 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 radhuskvarteret och en i anslutning till lekplatsen i södra delen av kedjehusområdet. Lokalerna (eller endera av dem) bör kunna upplåtas även för de boende i de friliggande småhusen.

Skyddsrum

För norra delen av planområdet (radhuskvarteret och den övre gruppen friliggande småhus) har stadsarkitektkontoret beräknat ett behov av 120-130 skyddsrumspatser. Dessa kommer att finnas tillgängliga i planerat skyddsrum i den blivande låg- och mellan- stadieskolan i angränsande etappområde i norr (T2C).

För områdets södra del (kedjehusen och den nedre småhusgruppen) behövs ett skyddsrum med 120 platser inom området. Förslagsvis inrättas den planerade kvarterslokalen i södra delen av kedjehusområdet så att den kan användas även som skyddsrum. Alternativt kan skyddsrummet inrymmas i lämpligt beläget dubbelgarage eller källarvåning.

Blivande byggherre för kedjehusområdet bör begära formellt skydds- rumsbesked av byggnadsnämnden ifall ovan framförda förslag om upp- förande av kvarterslokal vid lekplatsen och samnyttjande som skydds- rum väljs. Beskedet skall i så fall begäras i så god tid att det kan ligga till grund för upprättande av handlingar för ansökan om byggnadslov.

Friytor

Planområdet omfattar rymliga parkområden i väster, söder och öster. I väster ansluter dessutom "stadsparken" vid Torvalla Centrum. Ett parkstråk skiljer radhuskvarteret från kedjehus- området och delar upp de friliggande småhusen i två grupper. Ytterligare en parkremsa har lagts in genom kedjehusområdet för att säkra ett siktstråk från radhuskvarteret ut över odlingsland- skapet i söder och mot Mariebylandet.

Parkmarken är till stor 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.

Skyddszonen mellan bostadskvarteren och jordbruksområde utgöres i tidigare planetapper i Torvalla (T1) av specialområde för naturpark betecknad Rn på stadsplanen. I motsvarande skyddszon i T2D finns ingen naturlig avgränsning för en uppdelning på "naturpark" (Rn) och parkmark. Hela skyddszonen i T2D är därför utlagd som parkmark i planförslaget.

Lek och fritidsverksamhet

Förutom lekplatser på kvarters- och tomtmark finns möjlighet att anlägga en särskild lekplats på specialområde för ändamålet i södra delen av kedjehus-området. Området består av en del av angränsande åker och ett vackert skogsbryn med en mäktig tall som bör kunna bevaras i lekplatsen.

Anläggningar för lek och fritidsverksamhet kommer att finnas i de omgivande planområdena. I angränsande del av centrumområdet (T2A) planeras en sk äventyrs- och bygglekplats och en skolidrottsplats i anslutning till sporthallen. En något enklare skolidrottsplats planeras vid låg- och mellanstadieskolan i T2C-området nordost om T2D. Via gång- och cykelvägnätet finns dessutom möjlighet att ta sig ut i omgivande terräng och till elljusspåret som ligger ca 1 km mot nordväst etc.

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 (uppsamlingsgata T2) och en central uppsamlingsgata in i området (uppsamlingsgata T2D). Från den senare leder lokalgator ut i de olika delområdena, två slingor för de friliggande småhusen och en slinga i kedjehusområdet. Radhuskvarteret har sin infart direkt från uppsamlingsgata T2D, se illustrationskartan.

GC-trafiken leds ut mot sidorna på bilfria förbindelser mot olika mål, se illustrationskartan.

Såväl uppsamlingsgator som lokalgator föreslås få en enklare standard utan särskilda gångbanor. Gatuområdet för uppsamlingsgata T2 blir 15 meter och för övriga gator 10 meter, vilket beräknas ge ordentliga utrymmen 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. I den sydligaste slingan förutsättes bl a att dagvattenavrinning kan ske över tomtmark i en punkt, se nedan under rubriken Vatten och avlopp.

Längs uppsamlingsgata T2 föreslås utfartsförbud, se stadsplane-kartan.

Gång- och cykeltrafik

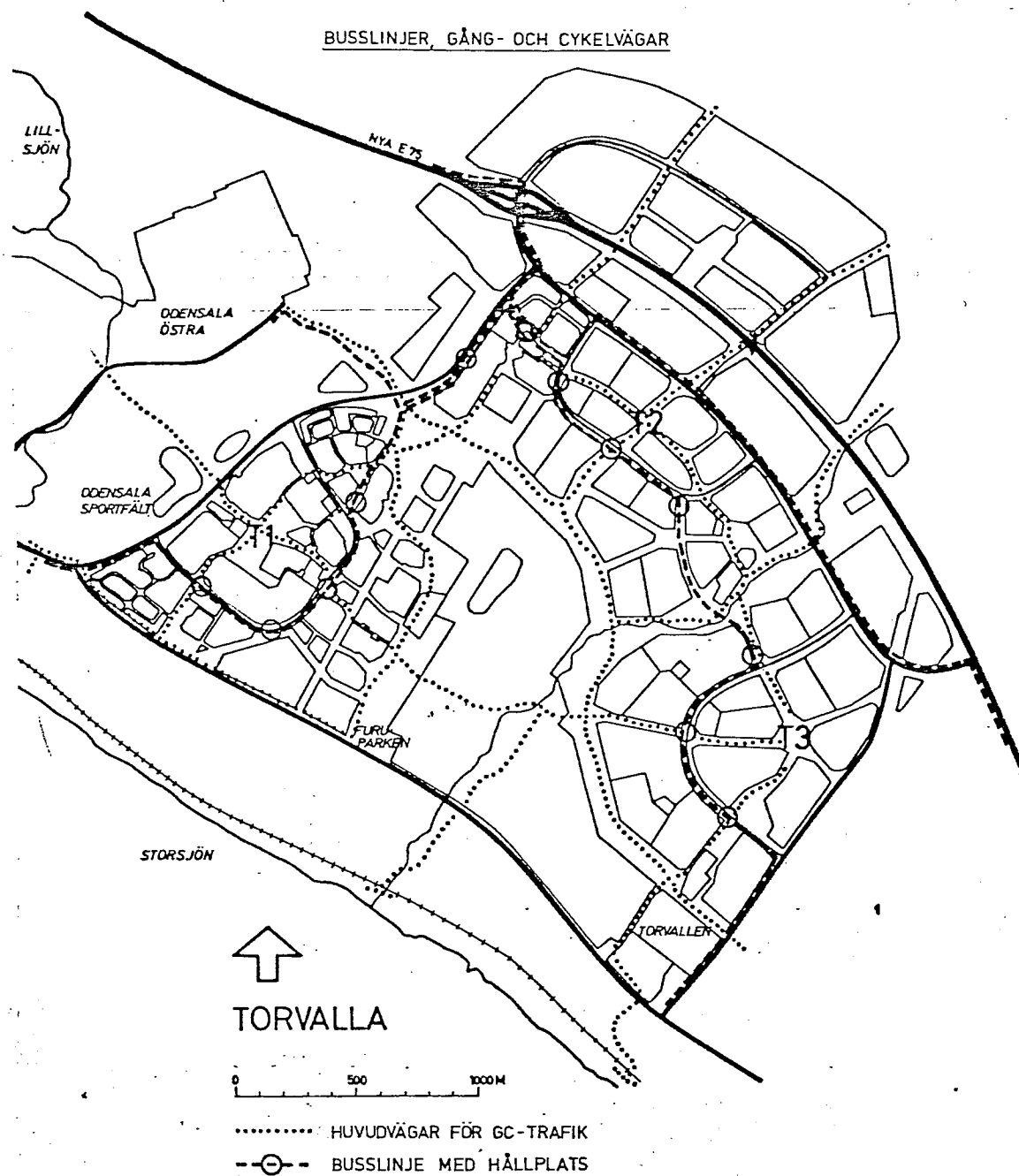
I enlighet med den översiktliga planläggningen beröres planområdet av två av huvudlederna för GC-trafik, en längs områdets sydvästra sida och en längs sydöstra sidan. Den förstnämnda leder västerut mot T1-området och mot Odensala Östra via mellanliggande fritidsområde. At andra hållet leder den i sydostlig riktning mot T3-området. I planområdets södra del ansluter den andra huvudleden på vilken man når låg- och mellanstadieskolan i T2C-området via gångtunnel under uppsamlingsgatan. På sikt kommer den att fortsätta ut mot friområdet nordost om Torvalla-området via tunnlar under huvudgatan och nya E 75. Se kartfigur nedan (Busslinjer, gång- och cykelvägar).

Längs planområdets nordvästra sida föreslås ytterligare en GC-väg som förbindelseled från huvudleden i den sydvästra delen av området upp mot centrum. I norra hörnet har markerats en särskild gångförbindelse längs uppsamlingsgatan till den tänkta busshållplatsen i anslutning till gångtunneln mittför centrum.

Denna vägfråga bör i samband med gatuprojektering samt projektering av radhuskvarteret studeras ytterligare, så att gångvägen inte kommer alltför nära uppsamlingsgatan.

Kollektiv- trafik

En busslinje kommer enligt den översiktliga planläggningen att gå på uppsamlingsgatan längs planområdets nordöstra sida. Preliminära linjesträckningar och hållplatslägen framgår av nedanstående kartfigur.



Parkering och
angöring

Parkering och angöring vid radhusen föreslås ske på kvartersmark, se ovan under rubriken Bostäder/Radhus.

Trafikbuller

Enligt preliminär bedömning av Miljö- och hälsoskyddskontoret bör bostadsbebyggelse inom området med hänsyn till trafikbuller kunna uppföras intill ca 20 meter från uppsamlingsgatans vägmitt. Detta förutsätter dock bl a att uteplatserna orienteras mot sydväst så att husen bildar skydd mellan uteplatser och bullerkälla.

Vatten och
avlopp

Spillvattnet från området avleds via en blivande huvudledning längs GC-vägen i områdets sydvästra del och i uppsamlingsgata T2D.

Dagvattnet leds endera ut i befintliga diken söder om planområdet eller via utjämningsmagasinet väster om planområdet och ledningsnätet i T1. I områdets södra hörn föreslås en rännadal på tomtmark från en låg-punkt längs gatan. Därigenom minskar risken för att dagvatten från gatan rinner in på garageinfarter och entréer på lågt belägna tomter vid de tillfällen då dagvattenbrunn och ledning i gatan ej hinner ta undan nederbörden. Ränn dalen kan utföras som en grund sänka i gräsmattan, 15-20 cm lägre än angränsande tomtmark.

Inom området närmast utjämningsmagasinet för dagvatten får dränering inte anslutas till dagvattenledning på lägre nivå än + 362.0 meter. Det innebär att om husen i detta område utförs med källare kan dräneringsledningen få anslutas till spillvattenledningen. Det område som berörs av dessa särskilda villkor för va-anlutning har särskilt markerats på illustrationskartan.

Vatten kommer att distribueras från en planerad högreservoar ca 400 meter nordost om planområdet. Reservoaren kommer att uppföras sommaren 1984.

Energiför-
sörjning

Radhuskvarteret och kedjehusen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Elförsörjningen sker från en planerad transformatorstation mitt i planområdet invid uppsamlingsgata T2D.

Avfall

Sophämtningen förutsätts ske på traditionellt sätt längs lokal-
gatorna. I radhuskvarteret föreslås hämtning från ett eller två centrala soprum i anslutning till garagegårdarna.

PLANGENOMFÖRANDE

- Huvudmannaskap Gator, GC-vägar på parkmark och va-ledningar på allmän platsmark byggs av kommunen. Eventuellt byggs även va-ledningar i radhuskvarteret av kommunen.
- Rad- och kedjehusbebyggelsen förutsätts bli genomförd i form av gruppbyggen. De friliggande småhusen kommer i huvudsak att uppföras styckewis av enskilda.
- Kostnader En preliminär exploateringskalkyl upprättad av fastighetskontoret i samband med remissbehandlingen av planförslaget i februari-mars 1983 visar ett mindre underskott. Efter att planförslaget bearbetats vidare har fastighetskontoret under hand meddelat att exploateringen bör kunna genomföras utan underskott.
- Tidplan Gällande bostadsförsörjningsplan 1983-1987 förutsätter att 20 småhus skall kunna påbörjas i T2-området under 1984. Detta innebär att erforderligt lednings- och gatubyggnad för dessa måste genomföras under vintern 1983-1984 och försommaren 1984.
- GC-vägen till T1 bör byggas ut så tidigt att den kan användas av de som först flyttar in i området (1985) intill dess att serviceinrättningar och skolor kan tas i bruk i Torvalla Centrum.
- Gemensamhetsanläggningar Planförslaget förutsätter gemensamhetsanläggning i radhuskvarteret ifall lägenheterna skall upplåtas med äganderätt. Anläggningen kan då komma att omfatta gemensam tomt, parkerings- och garagegård, kvarterslokal, soprum, fastighetsförråd, undercentral för fjärrvärme och eventuellt ledningssystem av olika slag m m.
- Även för den föreslagna kvarterslokalen och lekplatsen i kedjehusområdet erfordras gemensamhetsanläggning.

SAMRÅD

I planarbetets första skede hölls förberedande samråd med berörda kommunala förvaltningar och med länsstyrelsens planenhet. Ett planförslag bestående av stadsplanekarta, bestämmelser, beskrivning och illustrationskarta upprättat den 8 februari 1983 sändes ut till berörda sakägare på remiss under tiden 14 - 21 mars 1983. I medföljande skrivelse angavs att remissen även skulle gälla som samråd enligt 14 § byggnadsstadgan.

I samband med remissbehandlingen inkom skriftliga yttranden från *stadsingenjören, AB Jämtlandsbuss, Vägförvaltningen, Östersunds Fjärrvärme AB, Jämtlandskraft AB, Torvalla S-förening, trafik-säkerhetskommittén, fastighetskontoret, DHR, HCK, Hyresgästföreningen Mellersta Norrland, tekniska nämnden och socialnämnden.*

AB Jämtlandsbuss, Vägförvaltningen, Östersunds Fjärrvärme AB och Jämtlandskraft AB hade intet att erinra mot planförslaget.

Stadsingenjören ifrågasatte de föreslagna tomtbredderna 26-27 m för vissa av de friliggande småhusen (förutsätter dispens beträffande avstånd till tomtgräns m m). Dessutom gjordes vissa detaljpåpekanden avseende de formella planhandlingarna.

Kommentar: Planförslaget har ändrats så att tomtbredderna överlag ökats (minimibredden = 27 m). För vissa kvarter föreslås dessutom parhusbebyggelse. Tillsammans med generell dispensgivning för husplacering intill tomtgräns finns därmed goda förutsättningar att bygga relativt stora hus på tomterna och att få till stånd varierande husplaceringar och gårdsbildningar. Se illustrationsplan. Även detaljpåpekandena från stadsingenjören har beaktats i det bearbetade stadsplaneförslaget.

Torvalla S-förening framhöll att samma princip av rättviseskäl bör gälla för småhusbebyggelsen i T2D som för motsvarande i T1-området vad gäller omfattningen av samfälligheters ansvarsområde m m. Vidare påpekades att fjärrvärmenätet vållat problem i T1-området och att ytterligare områden ej bör få anslutas kollektivt innan problemen lösts.

Kommentar: Planförslaget möjliggör samma typ av samfällighetsåtaganden i T2D-området som för motsvarande småhusbebyggelse i T1 (friliggande småhus och kedjehus vid kommunal gata med möjlighet till enskilda servisledningar, rådhusgrupper med samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar på kvartersmark). Mätningen av fjärrvärme hör samman med genomförandet och regleras ej i stadsplanen. Frågeställningen har vidarebefordrats till fastighetschefen och till Östersunds Fjärrvärme AB för kännedom.

Trafiksäkerhetskommittén anförde att vändplatsen på återvändsgatan i planområdets norra del (radhuskvarteret) borde utökas så att 12 meter fordon kan vända där utan bäckningsmanöver.

Kommentar: Återvändsgatan har efter framställning från fastighetskontoret och tekniska nämnden utgått.

Fastighetskontoret föreslog med hänvisning till preliminär exploateringskalkyl (underskott ca 250 000:-) att återvändsgatan i radhuskvarteret i planområdets norra del slopas och att ett av kvarteren för friliggande småhusbebyggelse utökas med ett par tomter.

Kommentar: Planförslaget har ändrats i enlighet med fastighetskontorets förslag.

DHR förespråkade fullständig integration i samhället som helhet. I det aktuella planområdet borde en del av kedjehuslägenheterna kunna upplåtas för handikappade. Vidare borde alla lägenheter i radhusdelen kunna nås med handikappfordon och utemiljön utformas så att olika handikappade kan fungera i området.

Kommentar: Synpunkterna från DHR har närmast att göra med genomförande och förvaltning av bebyggelse och utvändig planering m m. De önskade kvaliteterna kan åstadkommas inom ramen för planförslaget.

HCK och Hyresgästföreningen Mellersta Norrland anmärkte på att hela T2D-området i strid mot dispositionsplanens intentioner om integrerat boende avsatts för småhusbebyggelse. Vidare var man kritiska till de långa gångavstånden till busshållplatserna.

Kommentar: Enligt dispositionsplanen skall social uppdelning motverkas dels genom låg hyresnivå som tillåter alla kategorier att bosätta sig i Torvalla, dels genom variation av bostadsbeståndet i de olika kvartersgrupperna (blandning av en- och flerbostadshus, hustyper, lägenhetsstorlekar och typer samt upplåtelseformer inom ramen för vad som är förvaltningsmässigt möjligt).

Med hänsyn till läget i direkt anslutning till Torvalla Centrum får T2D-området ses som ett komplement till flerbostadshusbebyggelsen i centrum. I de flesta avseenden sker samnyttjande av service, lokaler och anläggningar ihop med centrumområdet och med angränsande område i norr (T2C). Enda undantaget är ett s k hemvistdaghjem som är avsett att inrättas temoreärt bland de friliggande småhusen enbart för T2D-området. Möjligheter finns dock att inom ramen för stadsplaneförslaget bygga lägenheter för uthyrning eller som bostadsrätter i radhuskvarteret, varigenom en blandning av upplåtelseformer erhålles även inom planområdet T2D.

Den tänkta exploateringen i T2D uppfyller därmed dispositionsplanens målsättning angående integrerat boende. Integrationen får samma omfattning som i T1B, övre delen.

Gångavstånd till busshållplats blir mindre än 300 meter för huvuddelen av bebyggelsen inom T2D-området. Störst avstånd får kedjehusen i sydväst med som mest ca 450 meter. Planförslaget överensstämmer med dispositionsplanen vad avser trafiksystem och kollektivtrafiklösning. Det uppfyller även målsättningen beträffande gångavstånd till busshållplats (max 500 m och mindre än 300 m för merparten av bostadsbebyggelsen).

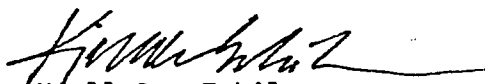
Tekniska nämnden föreslog att återvändsgatan i norra delen av planområdet (i radhuskvarteret) skulle utgå som kommunal gata. Dessutom framfördes en del detaljanmärkningar på planförslaget.

Kommentar: Planförslaget har ändrats i enlighet med tekniska nämndens förslag och påpekanden.

Socialnämnden föreslog att planerat hemvistdaghem i T2D med hänsyn till gångavstånden inom planområdet och till förbindelsen med det blivande kontaktcentrum i T2C placeras i området för friliggande småhus i områdets nordvästra del. Nämnden hade vidare önskemål om möjlighet att åstadkomma alternativa boendeformer (tvåfamiljs-hus, flergenerationsboende, grupper av hus med gemensam gårdsbildning, bilfria miljöer m m) även i småhusbebyggelsen.

Kommentar: Planförslaget har utformats så att hemvistdaghemmet kan anordnas i ett parhus i det önskade läget. Möjligheten att bygga parhus innebär även att socialnämndens önskemål om alternativa boendeformer i viss mån kan tillgodoses.

Östersund den 14 juni 1983


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Jonas Björns
Planingenjör

REVIDERING

Efter påpekande från Tekniska kontoret angående gångvägarnas sträckning i planområdets norra del ändras stadsplanekartan och illustrationskartan enligt följande:

Radhusen längst i norr omdisponeras så att gångvägen från radhusområdet får en mer direkt sträckning mot centrum. Dessutom antyds en möjlig gångvägsförbindelse mellan radhuskvarteret och den planerade busshållplatsen norr om planområdet.

I samband med revideringen omredigeras beskrivningen i viss mån. Bl a kompletteras avsnittet PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR med en utsiktsbild (sid 10).

Planbestämmelserna förändras ej vid revideringen.

Östersund den 9 augusti 1983


Gunnar Bäckman
T f planarkitekt


Jonas Björns
Planingenjör