

Sökande

Östersunds kommun

FASTIGHETSBYGGNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. 1979-10-04

Dnr.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av
Frösön i Östersunds kommun (Vallaskogen, stg 971 m fl)

Kommunfullmäktige har enligt 26 § byggnadslagen överlämnat stadsplaneförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 28 augusti 1978 av FFNS i Östersund genom arkitekt SAR Lennart Köpsén. Förslaget har reviderats den 23 november 1978 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Förslaget åtföljes av illustrationsplan.

Efter revidering av förslaget kvarstår anmärkningar från P G Heijl, stg 971 F, angående vägdragningen från hans fastighet till Vallaleden, från Folke Löfgren och Nils Ringström, stg 990 med instämmande av Gerd Löfgren och Magda Ringström angående gata genom Vallaskogen, våningsantal inom angränsande område, byggnadssättet och områdets utbyggnadstakt med hänsyn till skolsituationen inom Vallaskogenområdet.

Ake F Larsson, stg 1010, yrkar att förslaget inte skall fastställas då det kan försvåra hans möjligheter att få byggnadslov på fastigheten som angränsar planområdet.

Roland Joelsson, Ekorrbäret 11, yrkar att frågan om den provisoriska bussgatan inom hans fastighet löses.

Kommunstyrelsen har förutsatt att parkområdet skall vara naturpark och fastighetsnämnden anser att trafikmatningen till Änge gård inte är tillfredsställande löst.

Planarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden som föreslagit att kommunfullmäktige med avvisande av anmärkningarna antar stadsplaneförslaget, dock med undantag av stg 990 samt delar av stg 1006, 1007 och 1008.

Kommunfullmäktige har i enlighet härmed antagit stadsplaneförslaget den 22 februari 1979.

Länsantikvarien har upprättat en promemoria i ärendet och fastighetsnämndens arbetsutskott har den 22 maj 1979 beslutat meddela

1979-08-09

11.082-733-79

att kommunen är beredd att svara för kostnaderna för en antikvarisk kontroll. Länsstyrelsen vill här erinra om att eventuella fornlämningar inte får tas bort förrän tillstånd härtill erhållits av länsstyrelsen.

I planförslaget föreslås att gällande strandskydd skall upphävas inom stadsplanens område.

Samtliga klagande har lämnats tillfälle att yttra sig över vad som anförts under ärendets handläggning och Folke och Gerd Löfgren samt Nils och Magda Ringström har inkommit med en gemensam skrivelse.

Länsstyrelsen anför följande.

Tidigare anmärkningar från Anna Greta Agerberg har undanröjts genom förslagets revidering. Hon har skriftligen godkänt revideringen. Anmärkningarna från P G Heijl, stg 971 F samt från Folke och Gerd Löfgren, stg 990, och Nils och Magda Ringström, ägare av byggnad inom stg 990, - de sistnämnda såvitt angår erinringar i mark- och byggnadsfrågor - har i huvudsak bemötts på ett tillfredsställande sätt av kommunen och de utgör inte hinder mot fastställelse av förslaget.

Angående vad Löfgrens och Ringströms särskilt anfört i sina anmärkningsskrivelser om skolsituationen inom Valla - varmed torde förstås hela det område som redovisas på det reviderade dispositionsplane-förslaget av den 22 augusti 1978 - erinrar länsstyrelsen om att stadsplanen endast till läge och användningssätt redovisar markanvändningen för olika ändamål inom stadsplaneområdet.

Utbyggnaden av lokaler för skoländamål liksom uppförande av bostäder, byggnader för olika serviceändamål m m tillhör stadsplanens genomförande, d v s det konkreta byggandet på marken, och det sker efter särskilda beslut.

Inom Vallaområdet finns redan tidigare ett betydande område avsatt för allmänt ändamål ca 79 000 m², varav ca 11 000 m² är byggda, bl a för skoländamål.

Skolområdets läge uppfyller också i stort sett rekommendationerna i SPV:s "Bostadens Grannskap" om ett trafiksäkert gångavstånd av 500 meter från de olika bostadsområdena.

Lämpligt beläget och tillräckligt stort område för allmänna ändamål finns alltså om kommunen skulle besluta om en komplettering av skollokalerna i Vallaskolan.

Vad Löfgrens och Ringströms anfört om skolsituationen inom området innebär således inte hinder mot fastställelse av förslaget Stg 990 har sedermera undantagits från kommunfullmäktiges antagande.

1979-08-09

11.082-733-79

Inte heller utgör Åke F Larssons eller Roland Joelssons anmärkningar hinder mot fastställelse. Larssons fastighet är belägen utanför planområdet och regeringen har den 26 april 1979 lämnat besvaren över vägrad dispens från tätbebyggelseförbudet utan bifall.

För bussgatan inom Joelssons fastighet finns ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och kommunen. Bussgatan är inte upptagen i gällande stadsplan och den är inte heller säkerställd genom servitut i fastigheten. Reglering av bussgatan får därför ske i annan ordning.

Parkområdet som kommunstyrelsen förutsatt skall utgöra naturpark har inte redovisats som specialområde härför utan i stället som allmän platsmark, park eller plantering enligt de regler som finns i byggnadslagstiftningen. Planärendet har alltså underställts länsstyrelsens prövning oaktat kommunstyrelsens förutsättning inte uppfyllts. Ett eventuellt överförande av området till naturpark/specialområde förutsätter planändring.

Inte heller utgör fastighetsnämndens erinran mot trafikmatningen till specialområdet omkring Änge gård hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer stadsplaneförslaget.

Det bör observeras att fastställelsen inte omfattar de områden som avgränsats med röd linje och som kommunfullmäktige undantagit från antagande.

Länsstyrelsen vill också fästa kommunens uppmärksamhet på behovet av en översyn av stadsplanen för kvarteret Valla centrum, där uppförd bebyggelse till omfattning och läge visar stora avvikelser från vad som anges i gällande stadsplan.

Samtidigt förordnar länsstyrelsen med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskyddet skall upphöra att gälla inom planområdet.

Den som vill överklaga beslutet skall skriva till regeringen. Besvär som avser fastställelsen skall skickas till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag, då beslutet meddelades, eller senast den 30 augusti 1979.

Besvär får dock anföras endast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvär som avser upphävandet av strandskyddet skall skickas till jordbruksdepartementet inom tre veckor från den dag klaganden fått del av beslutet, vilket skall anses ha skett den 16 augusti 1979.

Adressen är i båda fallen Façk, 103 20 Stockholm.

1979-08-09

11.082-733-79

Ange länsstyrelsens beslut. Tala om varför beslutet skall ändras och vad som skall ändras. Skicka även med sådant som har betydelse för ärendet. Underteckna skrivelsen och uppgi namn, postadress och telefonnummer.

Föredragande i ärendet har varit t f länsarkitekt N.O. Rimmö.

I detta beslut har även biträdande överlantmätare Carl-Gustaf Jönsson, t f länsantikvarie Jan Raihle, byrådirektör Ragnar Lindström och förste byråinspektör Olof Ternström deltagit.

E Carlstoft
t f länsråd

Bestyrkes:

Margareta Olsson

/MO

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 22/2 1979. § 46 betygar

Kommunfullmäktiges sekreterare

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV
FRÖSÖN I ÖSTERSUNDS KOMMUN
(VALLASKOGEN, STG 971 M.FL.)

Upprättat av FFNS i Östersunds AB
i samråd med stadsarkitektkontoret
1978-08-22

Reviderad 1978-11-23

BESKRIVNING

F80

HANDLINGAR

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Stadsplane-karta | 1 blad 1:1000 |
| 2. Illustrationsplan | 1 blad 1:1000 |
| 3. Grundkarta | 1 blad 1:1000 |
-
4. Beskrivning till stadsplan
 5. Stadsplanebestämmelser

Bilagor:

- . VA-utredning
- . Exploateringskalkyl
- . Geoteknisk undersökning 1976-09-03
- . Dispositionsplan för Vallåområdet 1978-08-22
- . Minnesanteckningar

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget väster om Valla centrum och begränsas av Vallsundsvägen i norr, Valla centrum i öst, Storsjön i söder och Stg 1008 i väster.

Area

Planområdet omfattar ca 30 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

I den dispositionsplan för Valla som kommunfullmäktige den 31 januari 1974 godkände var nu aktuellt planområde ej avsett att bebyggas. Under det fortsatta planarbetet har fråga väckts om ytterligare bostadsbebyggelse i Valla-området. Bland annat för att bättre utnyttja serviceanläggningar i Valla centrum.

Revidering av dispositionsplanen har utförts och nytt förslag daterat 1978-08-22 finns. Föreliggande planförslag ansluter sig till den reviderade dispositionsplanen.

Gällande stadsplaner är fastställda 1967-11-01, 1971-04-07, 1974-07-23 och 1975-10-30.

För område som ej berörs av nämnda planer gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen 1963-11-13.

Strandskydd enligt 15 § NVL gäller intill 100 m från strandlinjen.

Kommunala ställningstaganden

Planarbetet utgör ett led i förverkligandet av bostadsbyggnadsprogrammet som antagits av kommunfullmäktige.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Vegetation och terrängförhållanden

Huvuddelen av området består av skogsmark. Ett parti med åkermark finns i områdets östra del. En bäckravin skär genom områdets östra del. Området lutar kraftigt mot Storsjön i söder.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts våren 1976. Kompletterande grundundersökningar har utförts under år 1976, vilken täcker större delen av planområdet.

Grundundersökningen visar att grunden består av moränlera och jorden är som regel fast lagrad från ca 1 meter djup under markytan.

Byggnader bör grundläggas med hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad moränlera eller sediment. All organisk jord samt eventuellt uppluckrad eller ytuppmjukad jord måste avlägsnas under grundläggningsnivån.

Källare kan tillåtas inom hela undersökningsområdet.

Grundundersökningen biläggs planförslaget.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Kända fasta fornlämningar eller byggnader av kulturhistoriskt värde finns ej inom området.

Bebyggelse

Inom främst områdets västra del och området närmast Storsjön finns befintlig villabebyggelse och några fritidshus.

Vägar och trafik

Utmed planområdets nordgräns går Vallsundsvägen.

Inom planområdet finns mindre vägar av lägre standard som nyttjas idag som tillfarter till befintlig villabebyggelse.

Ledningssystem

Kommunalt VA finns i området.

Markägoförhållanden

Kommunen äger huvuddelen av marken i planområdets centrum där flerfamiljs-husen planeras. Övrig mark i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget ansluter till den 1978-08-22 reviderade dispositionsplanen för Valla-området. Förslaget redovisar mark för bostadsändamål dels i form av en och tvåvånings flerbostadshus dels i form av enbostadshus i huvudsak som en komplettering till befintlig småhusbebyggelse.

Planförslaget omfattar även relativt stora rekreationsytor vid Änge gård och mot Storsjöns strand.

BebyggelseområdeBostäder

Huvuddelen av boendet inom området avses ske i flerbostadshus.

Hushöjderna är måttliga, högst två våningar med suterrängvåning där detta lämpar sig med hänsyn till terrängen.

Nämnda bebyggelse är lokaliserad till områdets mitt och till stg 994 och 987. Detta område avses exploateras i HSB:s regi.

I planområdets västra del har avsatts område för dels gruppbyggda småhus, dels ett mindre antal styckebyggda småhus.

Mot Storsjöns strand och i områdets östra del har byggnadsrätt visats dels för de befintliga husen, dels för kompletteringar med styckebyggda småhus.

Tomtstorlekarna föreslås relativt stora för att bättre ansluta till de befintliga tomterna och typ av bebyggelse.

Inom planområdet uppföres i nybebyggelse enligt illustrationsplanen totalt 165 lägenheter med följande fördelning:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Hustyp
Antal	41	33	53	5	132	flerbostadshus
				14	14	gruppbyggda enbostadshus
				19	19	styckebyggda enbostadshus
	41	33	53	38	165	

Under en övergångsperiod kommer lägenheter i flerbostadsområdet att tas i anspråk för provisorisk barnstuga.

Förskolor, fritidshem och barnstugor

Markreservation för barnstuga har gjorts i områdets östra del dit även 15 platser i fritidshem avses förläggas.

Provisoriska lokaler avses även inredas i flerfamiljshusen i områdets mitt.

Fritidslokaler

Utrymme för kvartersgård finns inom flerbostadsområdet.

Vidare ger planförslaget möjlighet att nyttja Änge gård för fritidsverksamhet.

Handel och service

Kommersiell och allmän service finns i det närbelägna Valla centrum.

Avståndet är ca 500 m.

Friytor

Lekytor och fritidsverksamhet

Inom flerbostadsområdet redovisas på illustrationsplanen närlekplatser i trafikskyddat läge. Några mera omfattande parkanordningar kommer inte att utföras utan området skall utgöra s k naturpark.

I östra delen av området redovisas ett stort parkområde som kan nyttjas för lek och fritidsverksamhet.

Området har vidare genom två parkytor kontakt med Storsjöns strand.

Natur

Genom den relativt täta exploateringen kommer befintlig natur inom bebyggelsegruppen att påverkas i hög grad.

De stora parkytorna i öster och mot Storsjön ger god kontakt med naturen och möjligheter till avkoppling.

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Vägar och trafik

Gatunät

Planområdet trafikmatas via en ny matarled från Vallsundsvägen. Till denna led som är fri från direkta tomtutsläpp ansluter sedan dels flerbostadsområdets parkerings- och angöringsplatser, dels småhusområdets gatusystem.

Bebyggelsen i öster nås via den något förlängda Sikvägen.

Parkering och angöring

Angöringsplatser för flerbostadsområdet redovisas i samband med de gemensamma parkeringsanläggningarna. Gångavstånden är måttliga, högst ca 100 m.

Parkeringsplatser har dimensionerats efter följande

flerbostadsområdet	14 bilpl/1000 m ² vy
enbostadshus	2 bilpl/tomt

Gångtrafik

Det interna gångvägsystemet avses anknyta till i dispositionsplanen visade huvudgångstråken mot Valla centrum, mot Storsjön, mot bostadsområdet norr Vallsundsvägen genom en gångtunnel samt mot väster mot planerade kulturstigar i Härkeområdet. Gångstråken har inplacerats med tanke på trafiksäkerhet, orienterbarhet, framkomlighet samt upplevelserikedom.

Reservat för gångtunnel har redovisats vid korsningen med Vallsundsvägen. Ett genomförande av gångtunneln kräver dock avsteg från handikappnormerna.

Gångtrafik efter hela strandsträckan vid Storsjön synes ej möjlig på grund av utförda båthus, bryggor och liknande anläggningar. Stranden är desstuom på flera sträckor av föga intresse.

Gångtrafiken föreslås därför gå fram på dels parkväg, dels på entregata mellan de nedersta bostadsområdena och ansluta till de två större parkytorna mot Storsjön som redovisas i planförslaget. Detta huvudgångstråk fortsätter genom Mjälle och Frösö sjukhus-området i enlighet med dispositionsplanen.

Immissioner

Kommunens hälsovårdsbyrå har inget att erinra mot planförslaget ur omgivningshygienisk synpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens VA-nät. De kommunala ledningarna kan i huvudsak förläggas i gatumark.

För vissa av fastigheterna närmast Storsjön kan separat pumpning av avloppsvattnet erfordras vilket anordnas av respektive fastighetsägare.

Värme

Flerbostadsbebyggelsen avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Elförsörjning

Ny högspänningskabel finns längs Vallsundsvägen som är förberedd att nyttjas för området.

Nytt lågspänningsnät kommer att läggas ut i området. Transformatorstation placeras i flerbostadsområdet.

Avfall

I flerbostadsområdet sker sophämtning vid de gemensamma parkeringsytorna.

I småhusområdet avses sophämtning ske på traditionellt sätt.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Flerbostadsområdet avses exploateras i HSB:s regi och upplåtas genom bostadsrätt.

Kommunen utför gator och ledningar inom planområdet i övrigt och byggnads-
kvarteren byggs ut genom fastighetsägarnas försorg.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses tecknas med HSB och övriga större exploatörer inom området.

Tidplan

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram avses flerbostadsområdet påbörjas 1979.

HANDLÄGGNING

Planarbetet har på uppdrag av byggnadsnämnden utförts av FFNS i Östersund AB genom arkitekt Lennart Köpsén i samarbete med stadsarkitekten.

Arbetet har vad gäller flerbostadsområdet utförts tillsammans med HSB.

Samråd

Under arbetets gång har samråd skett med

- . berörda kommunala nämnder och förvaltningar
- . länsstyrelsens planenhet
- . vägförvaltningen
- . länsmuseet
- . försvarsmyndigheten
- . ÖEAB
- . Televerket
- . Stiftelsen Östersunds bostäder

- . Östersunds Omnibuss AB
- . Östersunds Fjärrvärme AB
- . Valla byalag
- . Bostadsrättsföreningen Valla centrum
- . Berörda fastighetsägare

Minnesanteckningar från samråd bifogas.

Östersund 1978-08-22

FFNS I ÖSTERSUND AB

Lennart Köpsén
Lennart Köpsén

Revidering

Företagen revidering innebär

att området för underjordiska ledningar över Stg 1008 har ändrats så att det överensstämmer med befintliga ledningars verkliga läge i marken,

att två gatuhöjder framför Stg 989 och 990 har sänkts 0.9 respektive 0.6 m för att möjliggöra bättre anslutning till blivande tomter på fastigheterna,

att den västra gränsen för kvarstående del av Stg 1255 mot parkområdet närmast Storsjön har flyttats ut något samtidigt som området för underjordiska ledningar och allmän gångväg flyttats för att sammanfalla med befintlig gångväg genom fastigheten.

Berörda markägare har godkänt revideringen.

Östersund den 23 november 1978

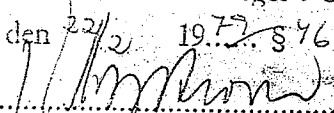
Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom kommunstyrelsens beslut denna dag, betygat.

Östersund 9.8. 1979

E. Carlstoft

E Carlstoft

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 22/2 1979. § 46 bety.

Kommunfullmäktiges sekreterare

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV
FRÖSÖN I ÖSTERSUNDS KOMMUN
(VALLASKOGEN, STG 971 M.FL.)

Upprättat av FFNS i Östersund AB
i samråd med stadsarkitektkontoret
1978-08-22

Reviderad 1978-11-23

STADSPLANEBESTÄMMELSER

F80

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 bostadsändamål
- c Med Bc betecknat område får användas endast för kvartersgård och därmed samhörigt ändamål
- d Med Bg betecknat område får användas endast för förråd, garage eller parkeringsändamål
- e Med Av betecknat område får användas endast för avloppspumpstation och därmed samhörigt ändamål

2 mom Specialområde

- a Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde
- b Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål
- c Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor

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

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas

3§ SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

2 mom Inom med x₁ betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik

- 3 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSATT

- 1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

- 2 mom Med r betecknat område får bebyggas med hus som uppförs fristående eller sammanbyggda.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller r betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än högst en fjärdedel av tomtytan dock ej mer än 250 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 50 m².

- 3 mom På tomt som omfattar med r betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 50 m².

6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får där terrängs lutning så medger, sluttningsvåning inredas.

2 mom På med I, Is, II och IIs betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0, 4,8, 7,0 och 7,8 meter. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

3 mom På med s betecknat område får slutningsvåning inredas.

4 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.

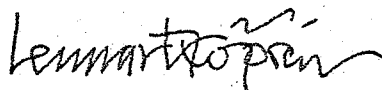
5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 23°.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund 1978-08-22

FFNS I ÖSTERSUND AB


Lennart Köpsén

Revidering

Revideringen innebär ingen förändring i stadsplanebestämmelserna.

Östersund den 23 november 1978


Kjell-Ove Eskilsson

Festställt genom Husetryckens be-
slut denna dag, botygen.

Östersund 9.8.1979


E Carlstoft