

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 26/10 1978 § 280 betygar

Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till

ändring och utvidgning av stadsplanen

för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T 1 A, stg 443, 450 i Östersund,

Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo, m m)

upprättat av stadsarkitektkontoret i Östersund

i sept 1978 efter underlag av Höjer/Ljungqvist Arkitektkontor AB

BESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRADETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så provas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Ta betecknat område får användas endast för gatu- trafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Tp betecknat område får användas endast för parkerings ändamål.
- c) Med Ra betecknat område får användas endast för lekplats, kvartersgård eller liknande gemensam anordning.

- d) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål

2 §

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH ALLMÄNNA LEDNINGAR

- Mom 1 Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- Mom 2 Med x₁ betecknad del av gata och specialområde för gatutrafik skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.
- Mom 3 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §

BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- Mom 2 På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Med siffra i parallelogram betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med till planen hörande illustrationskarta.

6 §

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. I våningsytan inräknas i detta fall ej källarvåning eller garage.

7 §

EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 På tomt som omfattar med F eller Ø betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Mom 2 Bebyggelse på tomt som omfattar med F eller Ø betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 200 kvadratmeter.
- Mom 3 På med F eller Ø betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus får boningsrum icke inredas.

8 §

BYGGNADS UTFORMNING

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I, II eller IV betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 6,3; och 11,7 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter.
- Mom 4 På med Es, Ra eller Bv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

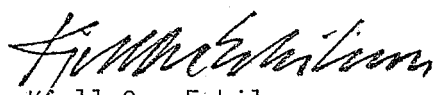
Mom 5 På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknat mark får skorsten icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

9 §

UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund 1978-09-05

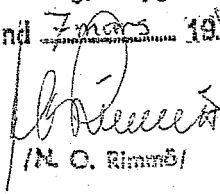


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

Beviljad genom Länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund ~~7 mars~~ 1979



/N. O. Rinnö/

Östersunds kommun

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. 1979-03-08

Dnr.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Ettapp T1 A, stg 443, 450 i Östersund, Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m)

Kommunfullmäktige har enligt bestämmelserna i 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda stadsplaneförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats av stadsarkitektkontoret i Östersund i september 1978 efter underlag av Höjer/Ljungqvist Arkitektkontor AB, Stockholm. Planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund, har varit ansvarig planförfattare och förslaget har dagtecknats den 5 september 1978.

Förslaget åtföljs av illustrationsplan, utlåtande över geoteknisk undersökning och utredning avseende vatten- och avloppssystemet.

Stadsplaneförslaget har hållits utställt för granskning under tiden 11 september - 2 oktober 1978.

Under utställningstiden har anmärkningar mot förslaget anförts av Olle Lagergren, stg 443 A, Erik Mikaelsson, Torvalla 2:7 och Hans-Erik Persson, Torvalla 9:1 samtliga markägare inom stadsplaneområdet. Dessutom har anmärkningar anförts i en gemensam skrivelse av Sixten Lindqvist m fl, som inte är markägare eller i besittning av andra särskilda rättigheter som medför att de betraktas som berörda sakägare enligt de regler som tillämpas vid handläggningen av planärenden. Däremot ingår deras fastigheter i det område som omfattas av dispositionsplanen för Torvalla, Östersunds kommun, utarbetad den 11 juli, reviderad den 26 september och antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978.

Lagergren anför i sin skrivelse bl a synpunkter på stadsplaneområdets trafikförsörjning, på en föreslagen trafikmatning genom bostadsområdet Östra Odensala och på områdets lokalisering från trafiksynpunkt. Lagergren anser, att områdets trafikmatning inte har lösts och att kommunfullmäktige därför inte kan anta stadsplanen.

Erik Mikaelsson och Hans-Erik Persson, som också återfinnes bland undertecknarna av den gemensamma skrivelsen, har var för sig an-

1979-03-07

11.082-3020-78

fört anmärkningar som dock i huvudsak överensstämmer med vad som anförts i den gemensamma skrivelsen. Mikaelsson har därutöver anfört anmärkning mot föreslagen tomtplats i anslutning till hans befintliga gårdsplan.

I den gemensamma skrivelsen som undertecknats av Sixten Lindqvist m fl anmärkes bl a mot exploateringen av kultur- och jordbruksbygden och den långsiktiga tätortsexpansionen mellan Östersund och Brunflo. Vidare anføres att den planerade utbyggnadsriktningen strider mot direktiven i den fysiska riksplaneringen, att konflikten mellan utbyggnads- och återmarksintressena kommer att hållas vid liv och att bättre lösningar kan erhållas om utbyggnadsriktningen för stadsplan T1 bestäms gå i riktning mot Stuguvägen.

Planförfattaren har bemött de anförda anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden den 10 oktober 1978. Byggnadsnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att med avvisande av anmärkningarna anta planförslaget med undantag av den del av Torvalla 2:7 som föreslagits av fastighetsnämnden samt att söka fastställelse av detsamma.

Kommunfullmäktige beslöt den 26 oktober 1978

att avvisa anmärkningarna och antaga förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (etapp T1 A, stg 443 och 450 i Östersund, Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m) enligt bifogade handlingar upprättade den 5 september 1978 (stadsplanekarta och bestämmelser med tillhörande beskrivning och illustrationskarta) med undantag av del av fastigheten Torvalla 2:7 enligt fastighetsnämndens förslag 1978-10-10, § 175 samt

att söka fastställelse av planförslaget.

Mot beslutet reserverade sig Harry Fager.

Länsstyrelsen har lämnat samtliga klagande tillfälle att inkomma med yttrande över vad som anförts under ärendets behandling i kommunen och Olle Lagergren, Nils-Olov Gustafsson och Anders Enqvist har inkommit med skrivelser.

Under ärendets beredning inom länsstyrelsen har det kompletterats med utredning angående vägtrafikbuller, med kommunstyrelsens beslut den 10 januari 1979 angående åtgärder mot vägtrafikbuller, förteckning med tillhörande kartkopia över besvär från fastighetsägare samt med exploateringskalkyl.

Över kommunfullmäktiges beslut att anta såväl dispositionsplan för Torvalla som förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T1 A, stg 443, 450 i Östersund, Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m) har kommunalbesvär anförts hos länsstyrelsen av Harry Fager och

1979-03-07

Sixten Lindqvist m fl. Klagandena anför anmärkningar i följande hänseenden. Föreskrivet samråd enligt 14 § byggnadsstadgan har inte förevarit. Samrådsredogörelse enligt 16 § byggnadsstadgan finns inte med i kommunfullmäktiges handlingar. Jordbrukets intressen skall vara med i den kommunalekonomiska bedömningen men så har inte skett. Genomförandet av stadsplanen kränker den enskildes rätt och livsbetingelser.

Genom beslut den 7 mars 1979 har länsstyrelsen med återopande av 149 § byggnadslagen funnit att de av Fager och Lindqvist m fl anförda besvären över fullmäktiges beslut att anta stadsplanen inte kan upptagas till prövning. I samband med beslutet har länsstyrelsen emellertid meddelat att vad klagandena i övrigt anført i sina besvärsskrivelser kommer att tas under övervägande vid den fastställelseprövning av stadsplaneförslaget som ankommer på länsstyrelsen.

I beslut samma dag har länsstyrelsen inte heller funnit att det av Fager och Lindqvist m fl klandrade beslutet angående antagande av dispositionsplanen är olagligt i något av de hänseenden, som omtalas i 7 kapitlet 1 § kommunallagen, varför länsstyrelsen lämnat besvären utan bifall. Bilagor 1-3.

Jämväl skrivelserna med besvär angående dispositionsplanen har bilagts ovannämnda fastställelseärende.

Länsstyrelsen prövar för närvarande de kommunalbesvär som anförts av Sixten Lindqvist m fl samt Rune Björkebaum över kommunfullmäktiges beslut om expropriation av markområden inom Torvalla. Länsstyrelsen har tidigare, den 6 november 1978, till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet avgivit yttrande över kommunens ansökan om expropriation av Torvalla 4:8 m fl fastigheter, bilaga 4.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet liksom lantmäterienheten och länsantikvarien har inte något att erinra mot stadsplaneförslaget.

Vägförvaltningen har i yttrande den 27 september 1978 meddelat byggnadsnämnden att vägförvaltningen inte har något att erinra mot förslaget. Vid förfrågan har vägförvaltningen inte haft något att tillägga i ärendet.

Beträffande anmärkningarna mot dispositionsplanen och det nu upprättade stadsplaneförslaget vill länsstyrelsen anföra följande.

1. Dispositionsplanen

I samband med regeringens beslut den 18 augusti 1977 dnr P1 2647/76 angående stadsplaneförslagen A1:1 och A2 i Öpe uttalade regeringen:

1979-03-07

11.082-3020-78

Såsom planverket har anfört hör åkermarken inom den sydostligaste delen av dispositionsplanen, omfattande bl a marken inom stadsplaneförslagen, till den mest samlade och omfattande i området. Marken gränsar söderut till ett jordbruksområde, som enligt områdesplanen avses bli bevarat. Marken får därför anses ha sådant värde från jordbrukssynpunkt att den inte bör tas i anspråk för bebyggelseändamål. Beträffande dispositionsplanen i övrigt (bebyggelsegrupperna B och C) anser regeringen i likhet med planverket att behovet av en bebyggelseexploatering där får anses övergripa jordbruksintressena, varför dessa inte bör anses utgöra hinder för utbyggnad av denna del av dispositionsplanen i dess utformning efter revidering i mars 1977. När det gäller tätortens expansionsmöjligheter i övrigt synes utöver U 2-området i områdesplanen (Främmerbodarna nordväst om Ope-Torvalla), som ej berörs av några jordbruksintressen, i första hand en utbyggnad vara möjlig av en del av friområdet Spikbodarna-Gräfsåsen väster om U 2-området. Vidare bör möjligheterna till expansion norrut - in i Krokoms kommun - undersökas (se prop 1975/76:1, s 137 och 189).

Med iakttagande av vad regeringen anfört i ovannämnda beslut beträffande jordbruksmarken inom Ope-Torvallaområdet har kommunen numera upprättat en dispositionsplan för Torvallaområdet. Dispositionsplanen överensstämmer i övrigt i allt väsentligt med område U 1 och U 2 i den områdesplan som antogs av kommunfullmäktige den 10 juni 1976.

Dispositionsplanen har efter en omfattande remissbehandling och publicitet i olika sammanhang handlagts enligt reglerna i 14-19 §§ byggnadsstadgan och den har antagits av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Länsstyrelsens yttrande över stadsplaneförslaget bifogas, bilaga 5.

Med hänvisning till vad länsstyrelsen anfört i sitt yttrande över stadsplaneförslaget och efter förslagets revidering i september 1978 och kommunfullmäktiges antagande kan länsstyrelsen inte finna att befogade anmärkningar kan riktas mot planområdets lokalisering eller omfattning, planens sakliga innehåll eller mot samrådsförfarandet. Dispositionsplanen bör därför kunna läggas till grund för det efterföljande stadsplanearbetet.

Någon uttrycklig föreskrift om att beslut av kommunfullmäktige skall föregå upprättande av dispositionsplan (generalplan) finns inte intagen i byggnadslagen eller byggnadsstadgan.

2. Stadsplaneförslaget

De anmärkningar som Lagergren, Mikaelsson och Persson samt Lindqvist m fl anfört mot stadsplaneförslaget avser i huvudsak anmärkningar mot dispositionsplanen som närmare behandlats ovan under 1. Dispositionsplanen.

1979-03-07

11.082-3020-78

En stor del av de bilagor som åberopas av Lindqvist m fl berör frågor om expropriation eller förhållanden inom de stadsplaneförslag för etapperna A1:1 och A2 i Ope som inte fastställdes av regeringen och saknar därför betydelse i detta ärende. Endast Mikaelsson har anfört en direkt anmärkning mot stadsplaneförslagets utformning till den del detsamma berör området omkring hans gårdsplan. Då överenskommelse om genomförandefrågorna inom denna del av Torvalla 2:7 emellertid inte kunnat träffas och då området inte heller omfattas av det sökta expropriationstillståndet har kommunfullmäktige undantagit fastighetsdelen från antagande. Den del av förslaget som kommunfullmäktige undantagit från antagande har avgränsats på stadsplanekartan med röd linje. Mikaelssons besvär i denna del saknar därmed aktualitet.

Som tidigare nämnts har Fager och Lindqvist m fl anfört att kommunfullmäktiges beslut att låta upprätta dispositionsplan för Torvalla-Gräfsåsen och förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för T 1-området inte vunnit laga kraft, att föreskrivet samråd enligt 14 § byggnadsstadgan inte förevarit och att samrådsredogörelse enligt 16 § inte finns med i kommunfullmäktiges handlingar m m.

Enligt 24 § byggnadslagen skall stadsplan upprättas genom kommunens försorg och enligt 7 § samma lag skall byggnadsnämnden utöva det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten. Någon uttrycklig föreskrift om att kommunfullmäktige skall besluta om upprättande av stadsplaneförslag finns inte intagen i byggnadslagen eller byggnadsstadgan och byggnadsnämnden torde därför kunna lägga fram stadsplaneförslag utan sådant beslut. Kommunfullmäktige har ju också i detta fall antagit planförslaget och enligt föreskrifterna i 149 § byggnadslagen kan klagan över detta beslut inte föras.

Enligt länsstyrelsens uppfattning kan någon befogad kritik inte riktas mot samrådsförfarandet under planarbetets gång eller mot dess redovisning i handlingarna. Det hade emellertid varit värdefullt om handlingarna - utöver stadsplanebeskrivningens samrådsredogörelse och av vad som framgår av kommunfullmäktiges tryckta handlingar C nr 40/1978 och Cnr 46/1978 - även innehållit kopior av de remissyttranden som inkommit med anledning av remissförfarandet den 20 juli - 14 augusti 1978. Länsstyrelsen har låtit komplettera ärendet i detta avseende.

Fråga om marklösen, inträngsersättningar m m avgöres inte i planärendet utan i sista hand av domstol.

Vad Lagergren, Mikaelsson och Persson anfört utgör i enlighet härmed inte hinder mot fastställelse av stadsplaneförslaget. Inte heller utgör de anmärkningar som anförts av Fager och Lindqvist m fl sådant hinder.

1979-03-07

11.082-3020-78

På grund av det anförda fastställer länsstyrelsen enligt bestämmelserna i 26 § byggnadslagen förslaget till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Ettapp T1 A, stg 443, 460 i Östersund, Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m).

Besvär till bostadsdepartementet, se bilaga.

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit länsarkitekt Bertil Almerud, förste länsassessor E Carlsoft, naturvårdsdirektör C-G Elmquist, överlantmätare Sture Norberg, länsantikvar Ingvar Jansson, byrådirektör (naturvårdsintendent) Mats Deltin och vägdirektör Olle Andersson.

Lars Calleberg
länsråd

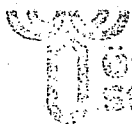
N.O. Rimmö
byrådirektör

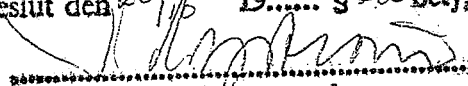
Bilagor

1. Länsstyrelsens beslut den 7 mars 1979 angående dispositionsplan för Torvalla, dnr 32.14-52-78
2. Länsstyrelsens beslut den 7 mars 1979 angående ändring och utvidgning av stadsplanen för Torvalla, dnr 32.14-53-78
3. Länsstyrelsens beslut den 7 mars 1979 angående fortsatt utrednings- och planarbete m m, 32.14-54-78
4. Länsstyrelsens yttrande den 6 november 1978 till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet över Östersunds kommuns ansökan om expropriation i Torvalla, dnr 11.28-2021-78
5. Länsstyrelsens yttrande den 28 augusti 1978 över förslag till dispositionsplan för Torvalla, dnr 11.087-2091-78

Bestyrkes:

Lilla Anderson




Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till

ändring och utvidgning av stadsplanen

för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T 1 A, stg 443, 450 i Östersund,

Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m)

upprättat av stadsarkitektkontoret i Östersund

i sept 1978 efter underlag av Höjer/Ljungqvist Arkitektkontor AB

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av bestämmelser och stadsplanekarta i skala 1:1000 med tillhörande handlingar enl följande:

- Denna beskrivning och samrådsredogörelse
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande över geoteknisk undersökning
- Utredning avseende VA-system

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 5 km sydost om Östersunds centrum och gränсар i nordväst till stadsplaneområdet för Odensala sportfält. I sydväst och sydost utgör nuvarande väg E 75 resp en högspänningsledning gräns för planområdet.

Area

Planområdet omfattar ca 45 ha.

PLANERINGS-

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer och
byggnadsreglerande
bestämmelser

Planförslaget berörs av följande översiktliga planer:

- Östersunds Kommunplan antagen av kommunfullmäktige 1977 03 31
- Områdesplan för delen Östersund - Brunflo antagen av fullmäktige 1976 06 10
- Förslag till Dispositionsplan Torvalla upprättat 1978 07 11 och utställt t o m 1978 09 04.

350

Som komplement till de av kommunen antagna översiktliga planerna och som underlag för Dispositionsplan Torvalla ligger dessutom regeringens uttalande 1977 08 18 i samband med beslut att ej fastställa de två stadsplaneförslagen A 1:1 och A 2 i.0pe:

"... Betr dispositionsplanen i övrigt (bebyggelsegrupperna B och C) anser regeringen i likhet med planverket att behovet av en bebyggelseexploatering där får anses övergripa jordbruksintressena, varför dessa inte bör anses utgöra hinder för utbyggnad av denna del av dispositionsplanen i dess utformning efter revidering i mars 1977." Bebyggelsegrupperna B och C är i allt väsentligt identiska med grannskapsenheterna T 1 och T 3 i Dispositionsplan Torvalla.

Större delen av planområdet omfattas av utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län 1963 10 11 (Östersundsdelen), 1964 02 18 och 1967 08 02 (Brunflodelen). För en mindre del av planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1973 11 22 (del av Odensala sportfält).

För huvuddelen av planområdet gäller nybyggnadsförbud jämlikt 15, 35 och 109 §§ Byggnadslagen i avvaktan på planläggning (länsstyrelsens förordnande 1978 01 09). Längs nuvarande E 75 råder dessutom nybyggnadsförbud intill 30 m från vägområdet jämlikt 47 § Väglagen (länsstyrelsens förordnande 1971 02 14).

Gällande skyddsrumspan för Östersund omfattar området fram till gamla stadsgränsen som löper ungefär mitt genom det aktuella planområdet.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt KBP 1978 - 82 skall 300 lägenheter påbörjas i Torvallaområdet 1980 och 600 lägenheter vardera 1981 och 1982. På grund av bostadsförsörjningsproblemen i kommunen har ledningsgruppen för planeringen i Torvalla - Gräfsåsen beslutat att planarbetet för Torvalla T 1 bör forceras så att byggstart i detta område kan ske redan 1979.

Planprogram

Utöver "Dispositionsplan Torvalla" finns ett "Förslag till bebyggelseprogram för området T 1 i Torvalla". Ur programmet kan följande omnämnas:

- Bostadsbebyggelse med stor andel lägenheter i form av marknära bostäder (40% i småhus och 60% i flerfamiljshus, varav stor del som "markbostäder").
- Indelning av bebyggelsen i små enheter om 20 - 50 lägenheter samlade kring gemensamhetsanläggning (garage, lekplats, kvarterslokal el dyl).
- Variation av upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar inom de större bebyggelsegrupperna.
- Reservytor för verksamheter av icke störande slag (småhantverk, mindre kontor, förskoleprovisorier etc) i de större bebyggelsegrupperna.
- Område för förskolor/lågstadiesenheter, mellanstadieskola och butik.
- Reservtomter för oförutsedda behov, ca 5% av stadsdelens totala tomtyta.

Markförvärv

Kommunfullmäktige gjorde 1978 05 25 en framställning till regeringen om tillstånd att få expropriera bl a huvuddelen av de delar av planområdet som ej redan är i kommunens ägo.

Terrängförhållanden, vegetation, lokalklimat m m

Planområdet består av en svag sydvästsluttning ner mot Storsjön, till största delen bevuxen med barrskog (tall och gran). I de nedre delarna finns vissa öppna partier med värdefulla skogsbryn, delvis i anslutning till befintlig bebyggelse.

Sydvästsluttningen har ett soligt och varmt lokalklimat och utsikt mot sjö och fjäll i de öppna partierna.

Grundförhållanden

Området ligger inom Storsjöns moränlereområde. Moränleran är fast lagrad från ca 0.5 m under markytan och har relativt lågt blockinnehåll. Markytan är i stort sett blockfattig.

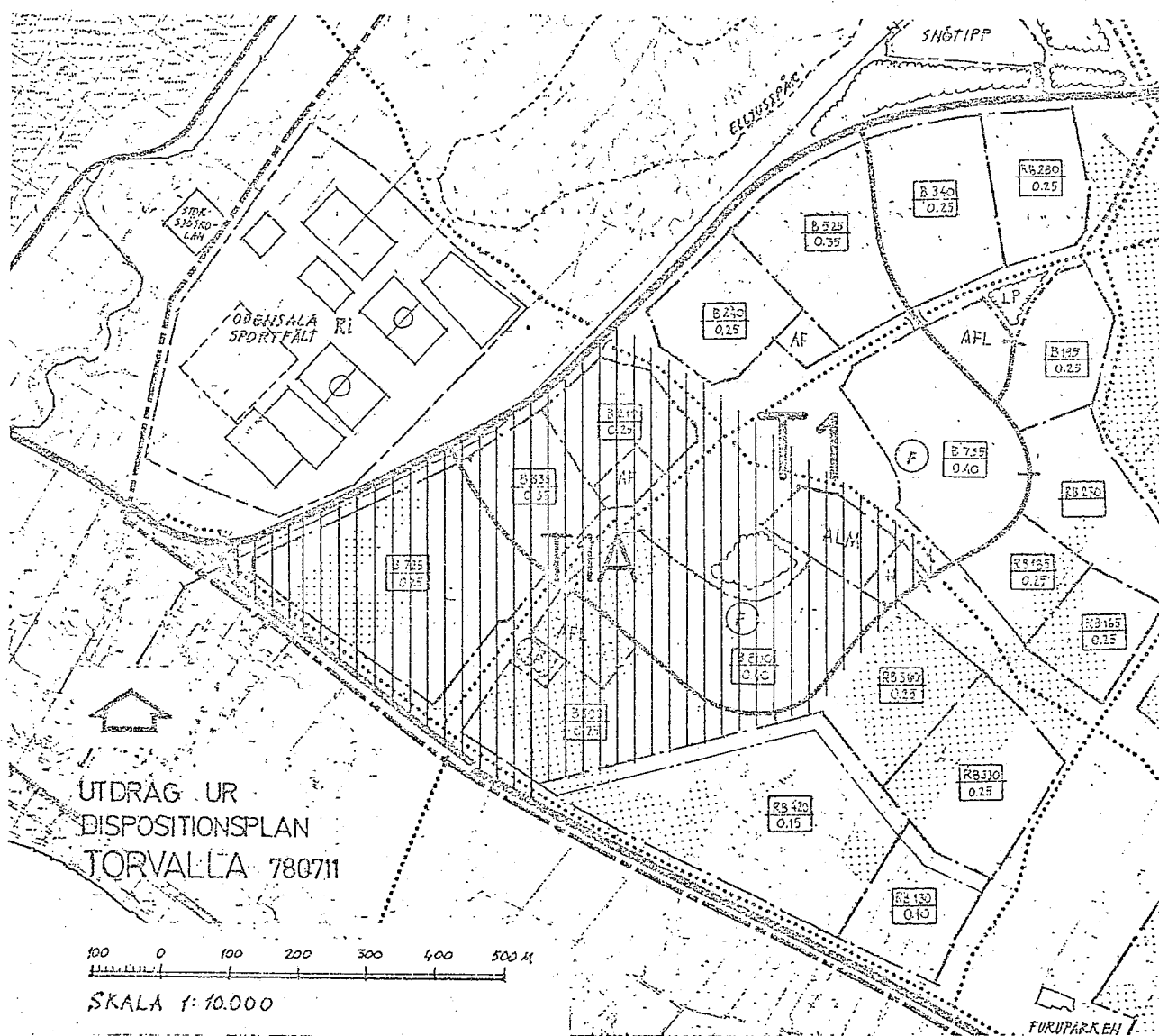
Berggrunden består av sedimentära kambrosilurbergarter, främst lerskiffer.

Moränlerans bärighet är god, enligt utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för det aktuella planområdet (bilaga).

- Fornlämningar Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.
- Bebyggelse Huvuddelen av planområdet är obebyggt. I området närmast nuvarande E 75 finns dock 5 bostads- och fritidshus av varierande kvalitet jämte diverse ekonomi- och förrådsbyggnader, småstugor, campingplats m m.
- Vägar och trafik Längs planområdets sydvästra sida löper väg E 75, som för närvarande är utbyggd med lokalkörbanor på ömse sidor om vägbanan. Trafikmängden på E 75 är ca 10 000 fordon/årsmedeldygn.
- Kollektivtrafik finns i form av bussförbindelse Östersund - Brunflo med flera orter söder om Östersund.
- Ledningssystem De flesta av de befintliga bostadshusen inom planområdet är anslutna till kommunens VA-system via stickledningar under väg E 75. Anslutningsledningarna har relativt klena dimensioner.
- Anslutningspunkt för ett nytt VA-ledningsnät med erforderliga dimensioner för planerad bebyggelse finns ca 100 m sydost om väg E 75, inom fastigheten Torvalla 2:7.
- Två 40 kV högspänningsledningar är dragna längs planområdets norra och sydöstra sidor. Den förstnämnda skall på sikt byggas ut till 130 kV. Inom planområdet finns dessutom en mindre distributionsledning på stolpar.
- Längs väg E 75, norra sidan, är en telekabel (mellanortskabel) förlagd i jord.
- Markägoförhållanden Ungefär en tredjedel av planområdets areal är i kommunens ägo. För huvuddelen av återstående två tredjedelar pågår förhandlingar om förvärv samtidigt som ansökan om tillstånd till expropriation gjorts.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgör en första etapp (T 1 A) i utbyggnaden av grannskapsenheten T 1 i den framtida stadsdelen Torvalla. Etappen omfattar ytmässigt ungefär 1/3 av hela T 1 och innefattar bl a grannskapsenhetens centrum med plats för butik, mellanstadieskola och fritidsgård m m.



Stadsplaneområdet T1A

Av ovanstående kartutdrag framgår i grova drag T 1 områdets disposition och läget av T 1 A-delen.

Från en sekundär väg längs områdets nordvästra sida leds en matargata i en slinga genom området. Innanför matargatuslingan ligger den tätare bebyggelsen grupperad kring ett större centralt

grönområde. Där föreslås också T 1-områdets närcentrum. Från det centrala grönområdet utgår huvudgångstråk till de yttre områdena och vidare mot omgivande mål.

Översiktlig plan

Stadsplaneförslaget överensstämmer med tillämpliga delar av Östersunds Kommunplan och Områdesplan för Östersund - Brunflo enligt de nya förutsättningar som angavs i regeringsbeslutet beträffande stadsplanerna A 1:1 och A 2 i Ope.

Bostadsbyggnadsprogram

Kommunens besvärliga situation vad gäller bostadsförsörjningen har gjort det angeläget att försöka komma igång med den första etappen i Torvalla med byggstart 1979. Denna målsättning ligger bland annat till grund för pågående arbete med upprättande av nytt bostadsförsörjningsprogram 1979 - 83.

Flexibel stadsplan

Målsättningen att kunna påbörja bostadsbyggandet i Torvalla 1979 förutsätter bland annat att stadsplaneförslaget för T 1 A utformas som så kallad flexibel stadsplan eftersom tid ej finns för traditionell förprojektering av bebyggelsen och detaljreglering i planen.

Den flexibla stadsplanen är förenklad så tillvida att byggnadernas slutliga placering och utformning kan variera i viss mån inom de i stadsplanen fastlagda gränserna för byggnadsrätten. Bebyggelsen skall dock i huvudsak utformas enligt den till planförslaget hörande illustrationsplanen.

Planprogram

Planprogrammets målsättning att åstadkomma "markbostäder" och variation av bebyggelsen vad gäller såväl hustyper, lägenhetsstorlekar som upplåtelseformer har legat till grund för stadsplanarbetet.

Bostäder

Totalt beräknas planområdet T 1 A inrymma ca 600 lägenheter av genomsnittsstorlek (2530 rumsenheter $\approx 25 \text{ m}^2$ våningsyta). Enligt illustrationsplanen fördelas bostäderna på följande sätt:

- Friliggande hus, parhus m m	ca 70	lägenheter
- Radhus, markbostäder	" 270	"
- Flerfamiljshus 2 - 4 vån	" 260	"
Summa	600	lägenheter

Illustrationsplanen visar hur planprogrammets målsättning angående variation av bebyggelsen m m kan uppfyllas. I de tätare bebyggelsegrupperna samordnas punkthus i 3 - 4 våningar med "markbostäder" i form av radhus i 1 - 2 våningar.

I områdena söder om matarvägen föreslås radhus och friliggande enbostadshus i anslutning till punkthus i 3 - 4 våningar. De lägre husen kan vara hyreshus eller enskilt ägda.

Bostadshusen i området norr om matargatan är grupperade kring ett huvudgångstråk (x-område) mitt i kvarteren. Mellan matargatan och gångstråket placeras de större hiss-försedda bostadshusen, som föreslås sammanbyggda med garage och eventuella mindre arbetslokaler. Dessa hus får dels direkt entré mot huvudgångstråk och närlekplatser, dels god kontakt med bilparkering och angöring. Kvarterslokaler och en del andra lokaler, t ex provisoriska små förskoleenheter, kan i vissa fall nås inomhus. Genom läget och hushöjden bör utsikten bli attraktiv. Markbostäderna placeras på andra sidan huvudgångstråket, får därmed lite längre avstånd till parkering och angöring men närmare till park och natur. Från uteplatsen vid bostaden kan det bli möjligt att på grönytor och i naturmark åka skidor direkt till Odensala elljusspår och Spikbodarna utan att i plan korsa någon bilväg.

Gemensamhets- lokaler

I enlighet med bebyggelseprogrammet för T 1-området föreslås varje bostadsgrupp kunna förses med så kallad kvarterslokal. I de tätare bostadsgrupperna bör lokalen kunna inordnas i markvåning eller i särskild gårdsbyggnad. I övrigt har specialområden för gemensamma ändamål (Ra) tagits med i planförslaget.

Kvarterslokalen - som med fördel kan planeras/inredas i samråd med de boende - kan tänkas fungera på flera sätt, t ex som:

- allmän träffpunkt för barn, ungdomar och vuxna
- möteslokal för samfällighetsärenden
- studiecirkel- och hobbylokal
- motionslokal (med bastu etc)

Husgrupperna kan därigenom förses med kvaliteter, som knappast kan tillgodoses inom den egna bostadens ram. Samtidigt som man tillskapat en kontaktyta mellan de boende, som på sikt kan bädda för en utökad social samverkan.

Arbetsplatser

Mindre arbetsplatser, typ småkontor, hantverkslokaler, serviceinrättningar och liknande icke störande verksamheter föreslås i anslutning till den tätare bostadsbebyggelsen. På stadsplanekartan anges med beteckningen Bh var sådana verksamheter får anordnas. Av de medgivna våningsytorna inom Bh-områdena är ca 5 % avsedda för lokaler. I delområdet med grannskapsenhetens närbutik

bör något större andel avsättas för ändamålet.

På illustrationsplanen redovisas exempel på lokalisering av arbetsplatserna till "markvåningarna" i punkthusen. I viss omfattning skulle lokalerna där kunna byggas till i senare skede allt efter behov. Vidare finns möjlighet att variera nyttjandet av markvåningarna som lokaler, garage eller andra ändamål efter aktuella behov.

Skolor, förskolor

I planförslaget ingår område för en tvåparallellig mellanstadieskola belägen i grannskapsenhetens centrum och i anslutning till det centrala grönområdet. Skoltomten som omfattar ca 5 000 m², är avsedd att inrymma även ett fritidshem och lokaler för grannskapets fritidsverksamhet. I anslutning till skoltomten och det centrala grönområdet föreslås en skolidrottsplats om ca 8 000 m² och en lekpark i parkområdet. Gångavstånd till mellanstadieskolan blir max 1 000 m inom planområdet.

I Torvallastadsdelens centrum (T 2) skall enligt dispositionsplaneförslaget förläggas en högstadieskola. Gångavstånd dit blir max 2 km från T 1 A.

Invid västra delen av det centrala grönområdet har lagts ut ett område på ca 3 500 m² för en förskola.

Söder om matarvägen föreslås en för- och lågstadieskola i anslutning till det primära gång/cykelstråket i nord-sydlig riktning genom grannskapsenheten. Skoltomten blir i detta fall ca 8 000 m².

Utöver dessa skolenheter kommer att finnas behov av provisoriska förskolelokaler under ett begränsat antal år. Lämpligt belägna lägenheter/radhus eller lokaler kan (på dispens) nyttjas för detta ändamål. På illustrationsplanen har två sådana enheter markerats som förslag.

Under de första åren kommer behov att uppstå av extra lågstadieskola. En temporär sådan har på illustrationsplanen redovisats på reservtomten invid mellanstadieskolan i centrum. Lokalerna skulle här kunna inrymmas i en paviljong som senare kan flyttas till annan plats efter behov.

Gångavstånden till för- och lågstadieskolorna blir maximalt ca 500 m.

Fritidshem,
fritidslokaler

I anslutning till och delvis samordnad med mellanstadieskolan föreslås ett fritidshem och även lokaler för grannskapsenhetens fritidsverksamheter.

Vård och social
verksamhet

I Odensalaområdet (Lillsjö Centrum) finns en hälsocentral. I det blivande Torvalla-centrum (T 2) planeras ytterligare en hälsocentral och eventuellt en dagcenteranläggning i landstingets regi. Landstinget har anmält behov av speciallägenheter för inackordering i anslutning till dagcenteranläggningen. Möjlighet finns att förlägga sådana lägenheter även till det aktuella planområdet T1 eller till T 1-området i övrigt. Landstinget har vidare framställt önskemål om lokaler för barnavårdscentral i anslutning till för- och lågstadieskolan i T 1 A.

Handel och övriga
tjänster

En närbutik på upp till 400 m² föreslås i grannskapets centrum. Enligt illustrationsplanen skall butiken inredas i markvåningen till närmaste punkthus

Mer fullständiga butikshallar och annan service kommer att förläggas till stadsdelscentrum i T 2.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum finns enligt gällande skyddsrumspan endast inom planområdets nordvästra del (fram till gamla stadsgränsen). Avsikten är dock att utvidga skyddsrumspanen i samband med detaljplanläggningen i Torvallaområdet.

Skyddsrum kan anordnas i skolbyggnader och flerfamiljshus inom området så att godtagbara gångavstånd erhålles. I områdets västra del finns möjlighet att anordna skyddsrum som gemensamhetslokal eller samordnad med kvarterslokal.

Reservtomter

För oförutsedda framtida behov har två områden reserverats i området söder om matarvägen. Invid mellanstadieskolan ligger ytterligare ett reservområde som till att börja med delvis tas i anspråk för en temporär lågstadieskoleenhet. Områdena är på stadsplanekartan betecknade som A-områden och på illustrationsplanen markerade "RESERV".

Lek och fritids-
verksamhet

Kvarterslekplatser för den friliggande småhusbebyggelsen har i planförslaget redovisats som specialområde (Ra), där även kvarterslokaler kan uppföras. Avsikten är att marken skall behållas i kommunens ägo men upplåtas med nyttjanderätt till de boende i området.

Närlekplatser kan anordnas på tomtmark i anslutning till bostäderna, likaså de delar av kvarterslekplatser som inte förläggs till omgivande parkmark/grönområde. Två lekparkers föreslås inom området, i det centrala grönområdet, invid skolidrottsplatsen och invid för- och lågstadieskolan söder om matarvägen.

Vidare föreslås två bollplaner lokaliserade till ungefär samma lägen. Illustrationsplanens redovisning av husgrupperingar medger erforderliga friytor i anslutning till bostadsentréerna.

Planområdet gränsar i nordväst till Odensala Sportfält, med fotbollsplaner, bågskyttebana m m och ett elljusspår i angränsande skogsområde. Dessa anläggningar kan tillgodose planområdets behov av motions- och idrottsanläggningar av denna typ.

I viss mån bör även det centrala grönområdet kunna fungera som rekreationsområde tillsammans med de huvudstråk som genomkorsar grannskapsenheten.

Natur

Vegetationen inom området, gran och tall med lövskogsinslag i skogsbrynen, har stort värde ur miljösynpunkt och med tanke på lokalklimatet i området (vindskydd). Bebyggelsen har därför i stor utsträckning anpassats till de av vegetationen givna gränserna. I vissa fall har husen placerats på de öppna partierna, i andra fall helt dragits in i skogen, varigenom skogsbrynen med ca 20 m breda skogsbälten kan sparas.

I planområdets nordöstra del ligger det centrala grönområdet, i stadsplaneförslaget redovisat som parkmark. Med försiktig gallrir av befintlig skog bör området kunna fungera som naturpark. Huvudgångstråken som leder ut från "centralparken" har gjorts så breda att vegetationen skall kunna bibehållas även i dessa stråk.

Gatunät

Väg E 75 har medtagits i planförslaget som specialområde för gatutrafik (Ta). Del av parkområdet mellan Odensala Sportfält och E 75 överförs till trafikområdet för att ge utrymme för den framtida vägutformningen när ny E 75 tagits i bruk. Av illustrationsplanen framgår att nuvarande E 75 då ombildas till sekundärled. Fram till dess att ny E 75 byggts får sekundärvägen anslutas provisoriskt på nuvarande E 75, se särskild figur på illustrationsplanen.

Från sekundärvägen längs planområdets nordvästra sida leder en matargata in i planområdet. Söder om matargatan ansluter två lokalgator och på norra sidan ytterligare en lokalgata. Dessutom skall samlade utfarter från bostadsgrupperna på norra sidan anordnas på matargatan. Utfarterna redovisas på illustrationsplanen.

Lokalgatorna är utformade dels som slingor (rundkörning), dels som säckgator, 10 m gatubredd och extra rymliga vändplatser med ger rationell snöröjning. I vissa fall bör snön från vändplatserna kunna läggas upp på angränsande lekområden.

Kollektivtrafik

Förutom befintlig busslinje längs E 75 planeras en ny bussförbindelse längs sekundärvägen-matargatan i planområdet. Den senare skall allt eftersom Torvalla byggs ut utsträckas via särskilda bussgator mellan grannskapsenheterna till centrum och arbetsområden. Hållplatser för bussarna har som förslag markerats på illustrationsplanen. Gångavstånden till hållplatserna blir därmed relativt måttliga, max ca 300 m.

Gång/cykelvägar Mopedtrafik

Planområdet omfattar två av huvudstråken genom grannskapsenheten. Huvudgångstråken strålar samman i det centrala grönområdet och leder i nordvästlig riktning mot Odensala - Östersund och i motsatt riktning till T 3-området samt i nordöstlig riktning mot Torvalla centrum (T 2) och i sydväst till Storsjöstranden. Längs E 75 föreslås ett annat huvudstråk för gång/cykeltrafik, förlagd till befintlig lokalkörbana på norra sidan av vägen.

Där huvudgångstråken korsar sekundärväg och matargata föreslås gångtunnlar. Korsningen vid T 1-områdets centrum, där beräknad trafikmängd på matargatan ej motiverar planskild korsning, föreslås som korsning i plan.

Utöver ovannämnda gång/cykelförbindelser föreslås ett sekundärt gång- och cykelvägsystem på särskilda x-områden genom bostads- kvarter, på lokalgator och parkmark. Härigenom undviks gångbanor längs sekundärväg/matargata samtidigt som en omväxlande miljö erhålles för gång/cykeltrafikanterna genom bebyggelsen.

Mopederna föreslås få utnyttja lokalgatusystemet och egna körfält i huvudgångstråken.

Parkering, an- göring

Ett särskilt parkeringsområde har utlagts i anslutning till närbutiken och mellanstadieskolan. Parkering vid bostadsgrupperna kan enligt illustrationsplanen ordnas endera som enbart markparkering eller som kombinerad markparkering - parkering i markväning eller i parkeringsdäck. För den friliggande småhusbebyggelse och parhusen m m föreslås parkering/garage på varje tomt.

Trafikbuller

Beräknad trafikmängd på sekundärvägen förbi planområdet (7 100 fordon per vardagsmedeldygn när Torvalla är fullt utbyggt) ger trafikbuller som överskrider godtagbara immisionsgränser för den närmast vägen belägna bostadsbebyggelsen. För tiden fram till dess att E 75 byggs om i sin nya sträckning gäller samma sak för husraden närmast nuvarande E 75. Därefter beräknas trafikmängden på denna väg bli så låg (800 f/vmd) att den inte förorsakar någon bullerstörning för angränsande bebyggelse.

På illustrationsplanen har angivits en zon längs de båda vägarna inom vilken särskild hänsyn bör tas till trafikbullret vid uppförandet av bostadshusen. Vanligtvis torde de krav på täthet, isolering och treglasfönster m m som anges i Byggnormen med hänsyn till energisparandet även ge tillräcklig ljudisolering inomhus.

Bebyggelsen längs sekundärvägen bör dessutom kunna utformas och placeras så att godtagbar ljudnivå erhålles på uteplatserna (avskärmade och/eller vända ifrån vägen). För husen längs nuvarande E 75 blir olägenheten med utemiljön svårare att avhjälpa. Här måste en viss störning godtas under en kort övergångstid fram till dess att nya E 75 tas i bruk.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppssystemets utformning redovisas i särskild utredning (bilaga).

Värme

De mer tätbebyggda delarna av planområdet avses bli försörjda med fjärrvärme. I den friliggande småhusbebyggelsen närmast E 75 och sekundärvägen får uppvärmning ske på annat sätt (elvärme eller dylikt).

Till en början kommer värmen att distribueras från en temporär värmecentral strax väster om för- och lågstadieskolan söder om matarvägen (Bv-området). När området byggs ut i viss omfattning kan dock anslutning ske till Östersunds fjärrvärmenät. Då kommer en värmeväxlarstation att behöva byggas där huvudledningen kommer in i området. Utredningarna angående värmedistributionen har ej

nått så långt att läge kunnat anges. Det rör sig dock om en mindre anläggning jämförbar med en avloppspumpstation, och den bör kunna uppföras inom parkmark.

Avfall

Sophanteringen får till att börja med ske på traditionellt sätt med små sophämningsfordon som kan trafikera gångvägsystemet. Utredning pågår beträffande ett system med en komprimeringsanläggning i det blivande Torvalla Centrum (T 2).

Kraftledningar eldistribution

För kraftledningen längs planområdets nordvästra sida utläggs specialområde för elledning i princip motsvarande ledningsgatan. Sekundärvägen tillåts göra visst intrång i specialområdet. Tre transformator-områden har lagts ut i planförslaget. För distributionsledningar har u-områden medtagits i förslaget, i huvudsak samordnade med det sekundära gångvägsystemet.

Teleledning

Den befintliga mellanortskabeln längs E 75 blir enligt planförslaget belägen inom vägens trafikområde.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planområdet avses att till huvuddelen att exploateras i kommunal regi. Förutom den friliggande småhusbebyggelse som lämpar sig för enskilt byggande (och kvarvarande enskilt ägda fastigheter) kommer området att överlätas på två olika exploatörer, Stiftelsen Östersunds bostäder resp Riksbyggen. Genom så kallat markanvisningsavtal säkras genomförandet av de intentioner och kvaliteter som kommunen anser viktiga för området. Förfarandet med markanvisningsavtal medverkar till att möjliggöra flexibel stadsplan i området utan lösning av fastighetsbildningen.

Exploateringsavtal

Inom området finns i anslutning till befintliga bostadshus viss mark i privat ägo, som kommunen inte har sökt expropriationstillstånd till. I den mån nybyggnadsrätt har föreslagits för sådan mark, utöver befintliga hus, kommer exploateringsavtal att upprättas. Alla befintliga bostadshus i området kan bibehållas enligt planbestämmelserna.

Planekonomi

I en under 1977-78 utförd ekonomisk jämförelse mellan tänkbara utbyggnadsområden i Östersund har det visats att Torvalla ger de lägsta så kallade områdesberoende särkostnaderna (markexploatering kommunal service, reskostnader m m) både för kommunen och för de som skall bo i området. Detta redovisas i utredningen "Jämförelse mellan sex utredningsområdens förutsättningar för bebyggelse

i Östersund", AIB 1 juni 1978.

För dispositionsplaneområdet Torvalla har en särskild kalkyl upprättats, AIB 1978 08 24. Denna kalkyl skall främst ligga till grund för bedömningar av exploateringskostnader och för jämförelse med aktuella tomt- och grundberedningsbelopp (tomtpris, planeringskostnader, anslutningsavgifter, byggnadsfirmans markarbete inom tomt, ledningsarbeten inom tomt m m). Tomt- och grundberedningsbeloppen (TOG) fastställs av länsbostadsnämnden efter granskning av kommunens kalkyler. I kalkylen har i detta fall medräknats även vissa kostnader som i tidigare exploateringsområden har skattefinansierats. Kalkylresultatet tyder på normal kostnadsnivå för den planerade bebyggelsen i Torvalla.

Traditionell exploateringskalkyl för stadsplaneområdet utarbetas för närvarande och kommer att redovisas före antagandet av planförslaget.

Stiftelsen Östersunds bostäder har upprättat preliminära kalkyler för bostadsbebyggelse i den östra delen av område T 1 enligt stadsplaneillustrationen. Med ledning av dessa kalkyler samt AIB:s översiktliga kalkyler kan konstateras att kostnaderna för tomt- och grundberedning bör kunna inrymmas inom pantvärdet efter planerad mindre justering av gällande TOG-belopp, men att husbyggnadsdelen troligen medför en viss överkostnad (10 - 15 % med dagens låneregler). Denna överkostnad är vanlig för bostadsbyggandet för närvarande. Beräknad total produktionskostnad är ca 2 200 kr/m² vy. Därav är ca 300 kr/m² vy kostnader som skall finansieras med TOG-beloppen. De kommunala anläggningarna på dispositionsplanenivå (marklösen, anläggning av gator och ledningar, parkanläggning m m) utgör ca 1/3 av TOG-kostnaderna, (ca 5 % av totala produktionskostnaden) enligt AIB:s kostnadskalkyler.

Tidplan, utbyggnadsordning

Planområdet utgör första utbyggnadsetappen i Torvalla-exploateringen. Förutsatt att ledningsnät och gator kan byggas ut våren - sommaren 1979 bör byggstart för bostäderna kunna ske hösten 1979

Området kan byggas ut från två håll, dels via sekundärleden, delvis via provisorisk arbetsväg från E 75 i områdets södra hörn.

I planförslaget förutsättes att angöringsgator, parkeringsplatser garagebyggnader, gångvägar, lekplatser m m i tyngre bostadsbebyggelse utgöres av gemensamhetsanläggning på vanligt sätt.

Härutöver föreslås också att bostadsgrupperna utrustas med kvarterslokal, dels för att underlätta de boendes möjligheter till samvaro och fritidsverksamhet, dels för att tillgodose vissa praktiska funktioner av typ tvätt, skyddsrum etc. Även kvarterslokalen ingår i den ovannämnda gemensamhetsanläggningen.

SAMRAD

Under dispositionsplanearbetet för Torvalla har kontinuerlig information getts genom särskilda informationsblad som bl a distribuerats till hushållen i Ope - Torvalla, företagen i regionen och politiker (fullmäktigeledamöter och suppleanter).

Ett informationsmöte hölls på Furuparken den 31 maj 1978 till vilket alla intresserade inbjöds genom annonser i ortspressen. Vidare har planarbetets olika skeden redovisats i en permanent utställning i Nämndhusets entré ("Torvallahörnan"). Vid Expo Norr-veckor anordnades en särskild utställningsmonter med såväl dispositionsplaneförslaget Torvalla som detaljplaneskisser för det aktuella planområdet. Utställningsmaterielet har därefter varit uppsatt på länsbiblioteket fram t o m vecka 36.

Ett skissförslag till stadsplan för T 1 A-området sändes ut för remissbehandling och samråd med samtliga berörda sakägare under tiden 20 juli - 14 augusti 1978. Tre yttranden från fastighetsägare och tio remissyttranden har därefter inkommit.

Olle Lagergren ägare till stadsäga 443 A påpekade att hans fastighet skulle bli olämpligt beskuren, att bostadsområdet är fel-lokaliserat med hänsyn till trafiksituationen på E 75.

Plankartan har ändrats så att stg 443 A ej blir beskuren i sin norra del. Beträffande trafiksituationen hänvisas till uppgifterna i dispositionsplanen och i denna beskrivning, avsnitt trafik och buller.

Erik Mikaelsson, ägare till Torvalla 2:7, motsätter sig att hans jordbruk tas i anspråk för bebyggelse och hänvisar till skogsområdena mot Gräfsåsen.

Den del av fastighetens åkermark som tas i anspråk för exploateringen omfattar ca 4.2 ha. Marken som berör bl a den planerade matargatan och bebyggelse på båda sidor om denna, erfordras för att område T 1 skall kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Rune Björkebaum, ägare till stg 449, vill att hans fastighet (Odensäters camping) lämnas orörd av exploateringen eller att kommunen får lämna full ersättning för inkomstbortfall m m.

Fastigheten torde med nuvarande användningssätt inte kunna inordnas i den planerade bostadsbebyggelsen. Med hänsyn därtill har den tagits med i planförslaget som planerat bostadsområde. Förhandlingar pågår om markförvärv samt lämplig tidpunkt för plangenomförandet i denna del.

Synpunkterna i övriga remissyttranden har i tillämpliga delar beaktats vid bearbetningen av stadsplaneförslaget efter remissomgången.

Östersund 1978 09 05

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Festställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 7 mars 1979

[Signature]
/N. O. Rinnö/

Klagande

Harry Fager
Regementsgatan 42 A
831 00 ÖSTERSUND

Besvär över kommunfullmäktiges i Östersunds kommun beslut den 26 oktober 1978, § 280, angående utvidgning av stadsplan för del av Torvalla, etapp T 1 A, i Östersunds kommun

Vid sammanträde den 26 oktober 1978 beslöt kommunfullmäktige i Östersunds kommun under § 280 att avvisa anmärkningar och antaga förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Torvalla i Östersunds kommun, enligt handlingar upprättade den 5 september 1978 (stadsplanekarta och bestämmelser med tillhörande beskrivning och illustrationskarta) med undantag av del av fastigheten Torvalla 2:7 enligt fastighetsnämndens förslag den 10 oktober 1978, § 175, samt att söka fastställelse av planförslaget.

Tillkännagivande om verkställd justering av det över beslutet förda protokollet ägde rum den 1 november 1978.

Över beslutet har Fager i en till länsstyrelsen den 21 november 1978 inkommen skrivelse besvarat sig och hemställt att beslutet måtte undanröjas. Till stöd för besvären har Fager anfört följande. Östersunds kommunfullmäktige beslöt bl a den 26 januari 1978 § 26, att låta upprätta en första stadsplan i huvudsak inom det med C betecknade området i dispositionsplanen för Ope-Torvalla efter revidering i mars 1977, vilket område betecknats med T 1. Detta beslut hade ännu ej vunnit laga kraft. Östersunds kommun hade sedan detta beslut fattats låtit upprätta förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla, etapp T 1 A. Tillvägagångssättet vid upprättandet av denna plan syntes strida mot §§ 14 och 16 i byggnadsstadgan, som bl a föreskriver att planförfattaren skall samråda med enskilda personer, som kunde ha ett väsentligt intresse av frågan, samt att förslaget till plan då det överlämnades till kommunal eller statlig myndighet för antagande eller fastställelse bl a skulle vara åtföljt av redogörelse för de samråd som ägt rum med bl a markägare. Någon sådan dokumentation om dessa samråd fanns ej i kommunfullmäktiges handlingar. Jordbrukets intresse skulle vara med i den kommunalekonomiska bedömningen. Denna så viktiga del saknades. Genomförandet av ovanstående plan kränkte de enskilda markägarnas rätt och livsbetingelser.

Fullmäktige har avgivit förklaring över besvären och därvid hemställt att besvären måtte ogillas med hänvisning till ett den 5 december 1978 av kommunjuristen avfattat yttrande.

Klaganden har i yttrande, inkommet till länsstyrelsen den 15 februari 1979, vidhållit sina besvär.

Enligt 149 § byggnadslagen får särskild klagan ej föras över kommunfullmäktiges beslut rörande stadsplan, som för att bli gällande skall fastställas av regeringen eller länsstyrelsen. Detta fullföljdsförbud gäller även, då som grund för besvär åberopats, att beslutet inte tillkommit i laga ordning.

På grund härav tager länsstyrelsen inte upp besvären till prövning.

I nämnda paragraf erinras om, att det är vederbörande obetaget att framställa erinringar mot beslutet i ärendet angående fastställelse av planen. Klagandens skrivelse har därför bilagts den framställning om fastställelse av planen, som kommunen gjort hos länsstyrelsen.

Besvärshänvisning (formulär nr 2) se bilaga.

Bengt Bohman

Kerstin Hjälmars

Kopia till
kommunfullmäktige i Östersunds kommun
plan enheten

BESTYRKES

IAja

C. Andersson

Klagande

Harry Fager
Regementsgatan 42 A
831 00 ÖSTERSUND

Besvär över kommunfullmäktiges i Östersund beslut den 26 oktober 1978, § 279, ang antagande av förslag till dispositionsplan för Torvalla i Östersunds kommun

Vid sammanträde den 26 oktober 1978 beslöt kommunfullmäktige i Östersunds kommun under § 279 bl a att antaga förslag till dispositionsplan för Torvalla i Östersunds kommun bestående av plankarta med tillhörande beskrivning upprättad den 11 juli 1978 och reviderad den 26 september 1978 samt att godkänna att dispositionsplaneförslaget avviker från områdesplan och kommunöversikt i mindre omfattning enligt bilaga 5 i dispositionsplaneförslaget.

Tillkännagivande om verkställd justering av det över beslutet förda protokollet ägde rum den 1 november 1978.

Över beslutet har Fager i en till länsstyrelsen den 21 november 1978 inkommen skrivelse besvarat sig och hemställt att länsstyrelsen måtte undanröja beslutet. Till stöd för besvären har klaganden anfört följande. Östersunds kommunfullmäktige beslöt den 26 januari 1978, § 26, bl a att låta upprätta översiktsplan över Torvalla - Gräfsåsen-området. Detta beslut hade ännu ej vunnit laga kraft. Östersunds kommun hade sedan detta beslut fattats låtit upprätta dispositionsplan över Torvalla, vilket förslag antogs av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978, § 279. Gräfsåsen är inte med i dispositionsplanen. Tillvägagångssättet vid upprättandet av denna plan syntes strida mot §§ 14 och 16 i byggnadsstadgan, som bl a föreskriver att planförfattaren skall samråda med enskilda personer, som kunde ha ett väsentligt intresse av frågan, samt att förslaget till plan då det överlämnades till kommunal eller statlig myndighet för antagande eller fastställelse skulle vara åtföljt av redogörelse för de samråd som ägt rum med bl a markägare. Någon dokumentation om dessa samråd finns ej i kommunfullmäktiges handlingar. Jordbrukets intresse skulle vara med i den kommunalekonomiska bedömningen. Denna så viktiga del saknades. I Torvalla gällde det fortsatta livsbehovet för 15 helårsanställda "som blir förödande om dispositionsplanen förverkligas".

Fullmäktige har i till länsstyrelsen den 4 januari 1979 inkommen förklaring med hänvisning till ett av kommunjuristen den 5 december 1978 avfattat yttrande hemställt att besvären måtte lämnas utan bifall. I nämnda yttrande anföres följande. Lagakraftvunnet

1979-03-07

32.14-52-78-03

kommunfullmäktigebeslut erfordras ej som underlag för att upprätta dispositionsplan. Fullmäktige tar vid antagandeprövning ställning till frågan om planen skall antagas eller ej. Samråd enligt 14 § byggnadsstadgan har skett. I kommunfullmäktiges handlingar serie C 40 1978 redovisas förutom yttranden under utställningstiden även det skriftliga samråd som skett (remiss maj - juni 1978). Förutom denna remiss har samråd skett på flera informella sätt, av vilka vissa redovisats i fullmäktigetrycket ser C 46 1978. Bl a kan nämnas sammanträde med markägarna när planeringen startade i november 1977 samt offentligt möte i Torvalla den 31 maj 1978. Planarbetet har kontinuerligt visats på en utställning ("Torvallahörnan") i nämndhusets entré under första halvåret 1978 och särskilda informationsblad för Torvalla-projektet har tryckts och distribuerats till bl a hushållen i Torvalla. Samråd och information finns även redovisat i den till planärendet hörande utställningsskrivelsen av den 11 juli 1978 (ej tryckt i fullmäktigehandlingarna). Klaganden har i sina besvär ej förmått visa att kommunfullmäktiges förenämnda beslut står i strid mot lag eller annan författning eller eljest ej tillkommit i laga ordning.

Klaganden har inkommit med påminnelser i vilka han vidhållit besvären och därvid anfört bl a att kommunjuristen inte redovisat någon dokumentation över samråd enligt 14 och 16 §§ byggnadsstadgan. Klaganden har vidare anfört att de åtgärder kommunen vidtagit i samband med dispositionsplaneärendets slutförande enligt hans mening är att betrakta som "enkelriktad information".

Klandrade beslutet avser antagande av en dispositionsplan, som skall ligga till grund för fortsatt detaljplanering. Antagande av dispositionsplan medför inte att planen blir bindande. Det ligger inom kommunfullmäktiges befogenhet att antaga sådan plan. Det förhållandet, att beslutet om att låta upprätta översiktsplan inom området inte vunnit laga kraft, kan ej anses utgöra hinder för fullmäktige att antaga dispositionsplan. Ej heller finner länsstyrelsen fullmäktige vara förhindrad att antaga dispositionsplan för endast en del av det område, som omfattades av beslutet om upprättande av översiktsplan.

Förslaget till dispositionsplan har enligt vad som framgår av fullmäktiges handlingar handlagts som generalplan, ej avsedd att fastställas. Såvitt utredningen i målet utvisar har dispositionsplanen handlagts på sätt i byggnadsstadgan föreskrives.

Klandrade beslutet får med hänsyn härtill anses ha tillkommit i laga ordning. Vad klaganden i övrigt anfört är ej heller av beskaffenhet att medföra, att beslutet blir olagligt i något av de hänseenden, som omförmäles i 7 kap 1 § kommunallagen.

Besvären lämnas utan bifall.

Besvärshänvisning (formulär nr 2) se bilaga.

Bengt Bohman

Kerstin Hjalmar

BESTYRKES

Kopia till
kommunfullmäktige i Östersunds kommun
planenheten

IA/2

Klagande

Se avsändningslista

Besvär över kommunfullmäktiges i Östersunds kommun beslut den 26 oktober 1978 ang fortsatt utrednings- och planarbete, antagande av förslag till dispositionsplan samt antagande av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

Vid sammanträde den 26 oktober 1978 beslöt kommunfullmäktige i Östersunds kommun under § 278 om inriktning på fortsatt utrednings- och planarbete beträffande förutsättningar för bebyggelse inom vissa i beslutet närmare angivna utredningsområden. Vid sammanträdet beslöt fullmäktige vidare under § 279 att antaga ett i beslutet närmare angivet förslag till dispositionsplan för Torvallaområdet samt under § 280 att antaga förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Torvalla ävensom att söka fastställelse av stadsplanförslaget.

Tillkännagivande om verkställd justering av det över besluten förda protokollet ägde rum den 1 november 1978.

Över besluten har Sixten Lindqvist m fl i en till länsstyrelsen den 21 november 1978 inkommen gemensam skrivelse besvärat sig och därvid anfört följande. Besluten att antaga "diverse planer" som medförde exploatering av en jordbruksbygd och fråntagande människor deras sysselsättning och trygghet, kränkte den enskilda kommunmedlemmens rätt till saklig prövning enligt 76 § kommunallagen. Kommunen hade ej i sitt beslutsunderlag vägt in sysselsättning och ekonomisk produktion. De s k jämförandestudier som åberopades hade helt förbisett ett av de allra väsentligaste intressena i sammanhanget. Klagandena motsatte sig bebyggelse i Torvalla by. Det var ej nödvändigt att förstöra denna jordbruksby, eftersom det fanns ett likvärdigt utbyggnadsalternativ söder om Gräfsåsen, vilket alternativ dessutom hade fördelar från trafiksynpunkt.

Kommunfullmäktige har den 4 januari 1979 inkommit med yttrande över besvären. Fullmäktige hemställer däri att besvären måtte lämnas utan bifall och åberopar ett av kommunjuristen den 5 december 1978 avfattat yttrande.

Klagandena har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande. Vissa av dem har begagnat sig härav och i ett till länsstyrelsen den 19 januari 1979 inkommet yttrande vidhållit besvären.

1979-03-07

32.14-54-78

Vad till en början angår besvären över besluten om inriktning på fortsatt utrednings- och planarbete, § 278, samt antagande av dispositionsplan för Torvallaområdet, § 279, finner länsstyrelsen, att klagandena ej visat att besluten är olagliga i något av de hänseenden, som omförmäles i 7 kap 1 § kommunallagen. Besvären lämnas därför i denna del utan bifall.

Vad härafter angår besvären över antagande av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Torvalla, § 280, finner länsstyrelsen, att särskild klagan över kommunfullmäktiges beslut rörande stadsplan, som för att bli gällande skall fastställas av regering eller länsstyrelse, ej får föras enligt 149 § byggnadslagen. Länsstyrelsen upptager därför inte besvären i denna del till prövning.

I 149 § byggnadslagen erinras emellertid om att det är vederbörande obetaget att framställa erinringar mot beslutet i ärende angående fastställelse av planen. Klagandenas skrivelse har därför bilagts den framställning av fastställelse av planen, som kommunen gjort hos länsstyrelsen.

Besvärshänvisning (formulär nr 2) se bilaga.

Bengt Bohman

Kerstin Hjalmar

Kopia till
kommunfullmäktige i Östersunds kommun
planenheten

BESTYRKES

C. Andin

IA

Avsändningslista

Sixten Lindqvist, Torvalla 2515, 831 00 Östersund
Nils Nystedt, 2490 Torvalla, 831 00 Östersund
Nils Olov Gustafsson, 2480 Torvalla, 831 00 Östersund
Anders Enqvist, 2468 Torvalla, 831 00 Östersund
Karl Gustav Ekström, 2453 Torvalla, 831 00 Östersund
Sven Gunnar Ekström, 2453 Torvalla, 831 00 Östersund
Sigrid Palmqvist, Torvalla, 831 00 Östersund
Henny Winnerbrant, Torvalla 2443, 831 00 Östersund
Olle Svärd, Torvalla 2437, 831 00 Östersund
Kurt Abrahamsson, Torvalla 2436, 831 00 Östersund
Margit Thorsson, Torvalla 2436, 831 00 Östersund
Bengt Norin, Torvalla 2430, 831 00 Östersund
Roland Morén, Torvalla 2394, 831 00 Östersund
Oskar Saltin, Torvalla 2380, 831 00 Östersund
Bengt Erik Eriksson, Torvalla 2376, 831 00 Östersund
Hans Erik Persson, Sleipnervägen 2 B, 852 46 Sundsvall
Erik Mikaelsson, Odensala 2337, 831 00 Östersund
Maria Pettersson, Torvalla 2503, 831 00 Östersund

Statsrådet och chefen för
bostadsdepartementet

Ansökan av Östersunds kommun om tillstånd till expropriation av fastigheten Torvalla 4:8 m fl i Brunflo samt stadsägan 443-446 i Östersund, allt inom Östersunds kommun

Remiss 1978-07-14 Ert dnr Pl 1848/78

Kungörelse om ansökningen har utfärdats och delgetts berörda fastighetsägare m fl samt hållits anslagen på kommunens och länsstyrelsens anslagstavlor. Ansökningen har underhållits av kommunen kompletterats med karta innehållande beteckningar enligt områdesplan 1976-03-09 varå även expropriationsområdet finns markerat.

Lantbruksnämnden i länet, Statens Vattenfallsverk och Östersunds Elektriska Aktiebolag har yttrat sig i ärendet.

Vägförvaltningen har under hand meddelat att någon erinran mot expropriationen icke föreligger.

Ingrid Danielsson, Sven O Persson och Hans Erik Persson har i egen-
skap av ägare till av expropriationen berörda fastigheter inkommit med skrivelser i ärendet. Vidare har fastighetsägaren Anders Enqvist inkommit med en skrivelse, till vilken fogats en särskild namnlista, upptagande såväl sakägare som andra.

Länsstyrelsens lantmäterienhet och planenhet har upprättat promem-
orior i ärendet.

Slutligen har Östersunds kommun inkommit med yttrande.

De fastigheter och fastighetsdelar som är föremål för expropriations-
ansökan är belägna inom U 1 och U 2-områdena i områdesplanen Öster-
sund-Brunflo, antagen av kommunfullmäktige den 10 juni 1976, vilka
områden enligt regeringens beslut den 18 augusti 1977 rörande plan-
frågor i bl a Ope - Torvalla borde få tas i anspråk för bebyggelse-
ändamål. Expropriationsansökan omfattar emellertid även dels mark
som är belägen norr om U2-området dels mark belägen öster om och utan-
för U 2-området, d v s mark omkring Gräfsåsen. Expropriationsområdet,
är avsett att användas för tätbebyggelse och därmed sammanhängande
anordningar.

Mot bakgrund av vad regeringen anfört i sitt ovannämnda beslut har
kommunen i juni 1978 framtagit ett nytt förslag till dispositions-
plan för Torvalla. Som framgår av bilagt yttrande av den 28 augusti

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen

YTTRANDE
1978-11-06

11.28-2021-78

1978 har länsstyrelsen ställt sig positiv till detta förslag och uttalat att det bör kunna läggas till grund för den efterföljande detaljplaneläggningen av Torvalla-området. Sedan dispositionsplaneförslaget reviderats den 26 september 1978 har detsamma antagits av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att kommunen för att kunna förverkliga den tätortsutbyggnad, som sålunda planeras inom området, meddelas sökt tillstånd till expropriationen. Härvid får länsstyrelsen med anledning av vad lantbruksnämnden anført i sitt yttrande den 19 september 1978 understryka vikten av att - i den mån det vid kommande planläggning och fastighetsbildning skulle visa sig att viss mark icke är erforderlig för bebyggelse och liknande utan kan avsättas för jord- eller skogsbruksändamål el dyl - kommunen i samråd med lantbruksnämnden verkar för att en ändamålsenlig användning kommer till stånd.

Länsstyrelsen vill samtidigt upplysa om att kommunfullmäktiges beslut om expropriation överklagats. Dessa besvär prövas f n i särskild ordning hos länsstyrelsen (förvaltningsavdelningen).

Remissakten återgår. Ovannämnda yttranden och promemorior, bevis om kungörelse m m bifogas.

I avgivandet av detta yttrande har deltagit länsarkitekten Bertil Almerud, överlantmätaren Sture Nörberg, planeringsdirektören Bernt Öqvist och länsantikvarien Ingvar Jansson.

Lars Calleberg
länsråd

Margareta Edling
länsassessor

Byggnadsnämnden i Östersunds kommun

Förslag till dispositionsplan för Torvalla i Östersunds kommun

Rubricerade dispositionsplan som hålles utställd för granskning under tiden 24 juli - 4 september 1978 i enlighet med föreskrifterna i 17 § 1 mom byggnadsstadgan har översänts bl a till länsstyrelsen för kännedom och eventuellt yttrande.

Länsstyrelsen har tagit del av handlingarna i ärendet och länsstyrelsens regionalekonomiska enhet och naturvårdsenheten samt länsantikvarien har upprättat promemorior som bilägges detta yttrande. Länsstyrelsens juridiska, lantmäteri- och försvarsenheter har inte haft något att anföra i ärendet. Länsstyrelsen har dessutom tagit del av vad lantbruksnämnden och vägförvaltningen anfört direkt till byggnadsnämnden.

Länsstyrelsen avger följande yttrande, som efter en kort bakgrundsbeskrivning ansluter till planbeskrivningens disposition och litterering.

Bakgrund

Länsstyrelsens styrelse avgav 1976-05-24 yttrande över ett den 9 mars 1976 daterat förslag till områdesplan avseende primär markanvändning inom området Östersund-Brunflo. Planen behandlar främst avvägningen mellan bebyggelse-, rekreations- och jordbruksintressen. Länsstyrelsen godtog i princip den föreslagna bebyggelsen men beslöt samtidigt att de första detaljplanerna skulle underställas regeringens prövning.

Parallellt med områdesplanearbetet upprättades förslag till dispositionsplan för bebyggelseområdet Ope-Torvalla och samtidigt pågick detaljplanearbete för de två första utbyggnadsetapperna. De tidsmässiga förhållandena medgav därigenom inte att länsstyrelsen avgav något yttrande över dispositionsplaneförslaget, som kunde bli av värde för detaljplanearbetet. Länsstyrelsen berörde dock dispositionsplaneförslaget i ett yttrande över detaljplanerna, som avgavs 1976-12-14, och innebar att stadsplaneförslagen i enlighet med styrelsens beslut underställdes regeringens prövning. Regeringen gavs därmed tillfälle att göra den övergripande bedömning av markanvändningsfrågan som var avgörande för det fortsatta detaljplanearbetet inom dispositionsplaneområdet. Regeringens beslut 1977-08-18 måste

Handl

1978-08-28

11.087-2091-78

anses innebära helt ändrade förutsättningar för tätortsutvecklingen inom Ope-Torvällaområdet. Område B och C enligt den i mars 1977 reviderade dispositionsplanen har godtagits för bebyggelse medan område A helt undantagits. I stället har regeringen anvisat ianspråktagande av ett område i områdesplanen, som betecknats U2 men som ej omfattades av dispositionsplanen.

Mot den redovisade bakgrunden vill länsstyrelsen betrakta föreliggande dispositionsplaneförslag snarare som ett nytt förslag än som en revidering av den tidigare dispositionsplanen. Detta understrykes av att dispositionsplaneförslaget upptar bebyggelse i en omfattning som överstiger den tidigare planerade inom Ope-Torvällaområdet. Förslaget bör uppfattas som ett accepterande av regeringens prövning och en icke oväsentlig ändring av inriktningen av tätortsutbyggnaden. Länsstyrelsen finner det angeläget att framhålla detta eftersom planbeskrivningen på flera punkter kan ge anledning till missförstånd och osäkerhet sannolikt beroende på att förslaget framställt som en revidering.

De smärre avvikelser som gjorts från den antagna områdesplanen och andra översiktliga planredovisningar t ex kommunöversikten bör kommunfullmäktige kunna fatta beslut om i samband med eventuellt antagande av dispositionsplaneförslaget.

Dispositionsplaneförslaget föranleder i övrigt följande kommentarer.

Avsnitt 1.2

För dispositionsplanearbetet ansvarar en av kommunstyrelsen tillsatt ledningsgrupp med uppgift att leda utbyggandet av Torvalla-Gräfsåsen. Förslaget omfattar endast Torvalladelen men länsstyrelsen har vid samråd kunnat konstatera att det inte föreligger så omedelbara samband mellan delområdena att det är nödvändigt att studera dem i ett sammanhang. Torvällaområdet kommer i nu föreslagen utformning att utgöra en komplett stadsdel och tanken är tydligen att Gräfsåsendelen skall ge plats för ytterligare en stadsdel. Det främsta motivet för en samtidig planering skulle då vara att förbereda Gräfsåsensområdet som ett alternativt utbyggnadsområde om Torvalladelen ej skulle kunna genomföras. Under föreliggande omständigheter talar starka skäl för en sådan beredskap och länsstyrelsen förutsätter att arbetet med den delen eller andra möjliga alternativ bedrivs skyndsamt.

I bilaga 1 anförs att vissa moment i planarbetet t ex samråd och alternativstudier måste förenklas. Med hänsyn till de stora och berättigade anspråk att få påverka planeringen, som finns och numera allmänt erkänns, förutsätter länsstyrelsen att tanken inte är att begränsa omfattningen av dessa viktiga moment utan mera att söka smidiga och effektiva former. Det bör erinras om att det förekommit att bristande samråd varit avgörande hinder för fastställelse där starka konfliktsituationer förelagat (SPV:s aktuellt 1:1978).

1978-08-28

11.087-2091-78

Avsnitt 2.1, 6.2 och 6.6

Områdena utmed befintliga E 75 innehåller en inte obetydlig bebyggelse för jordbruk men även för andra fasta bostadsändamål och verksamheter. Den del av bebyggelsen som är belägen så att den kommer inom byggnadsområde enligt dispositionsplan förutsätter länsstyrelsen kommer att bli inordnad i detaljplan i den utsträckning som detta är möjligt och inom dessa områden ges också möjlighet att i lämplig utsträckning tillåta en viss förtätning av bebyggelsen. För övrig bebyggelse inom område som i huvudsak är avsett för jordbruksändamål måste frågan om lämplig bebyggelse reglering för olika ändamål utredas närmare. Härvid bör beaktas att stadsplanebestämmelser som anger att området får användas för jordbruksändamål i allmänhet inte fastställts (KM 1943.06.11. Knislinge).

Avsnitt 2.3

Länsstyrelsen vill understryka vikten av vad länsantikvarien anfört beträffande fornlämningar och fäbodan inom området. Länsstyrelsen förutsätter att dessa synpunkter kommer att beaktas i största möjliga utsträckning och att kommunen är beredd att bekosta eventuell utgrävning och borttagning av fornlämning. Ansökan om tillstånd härtill bör inkomma till länsstyrelsen i god tid innan området skall tas i anspråk för bebyggelse.

Avsnitt 3.1

Beträffande dispositionsplanens uppgifter om skydd för högvärdig jordbruksmark enligt prop 1975/76:1 vill länsstyrelsen erinra om den information som delgavs kommunen i samband med den fysiska riksplaneringens programskede och som sammanfattats i en promemoria från länsstyrelsen 1973.06.08 vari bl a sägs under verksamhetsanknutna riktlinjer.

"Jordbruket

Högvärdig jordbruksmark bör inte tas i anspråk för tätbebyggelseändamål om en från samhällsbyggandets synpunkter likvärdig lösning kan åstadkommas på annan för jordbruket mindre värdefull mark (prop. s. 142).

På grund av den kraftiga tätortsutvecklingen i anslutning till Östersund har under en följd av år högvärdig jordbruksmark efterfrågats för tätbebyggelse inom sträckan Frösön - Östersund - Brunflo. Även i orter som Lit och Häggenås kan tätortsutbyggnaden komma i konflikt med jordbruksintressena. I anslutning till den kommunala översiktsplaneringen pågår emellertid en kontinuerlig kontaktverksamhet mellan kommunen och lantbruksnämnden i dessa frågor. Det är väsentligt för såväl jordbruksnäringen som tätortsutbyggnaden att man på ett tidigt stadium får klart för sig vilka avgränsningar som på sikt skall gälla för de båda intressena. Immissionerna från jordbruket (störande lukt vid flytgödsling etc) medför behov av övergångszon mellan i första hand bostadsområden och åkermark." (Den i citatet ommärkta prop avser prop 1972:111).

1978-08-28

11.087-2091-78

Beskrivningen bör ändras eller kompletteras beträffande skyddet för jordbruksmarkerna.

Avsnitt 4

Under denna punkt redovisas dispositionsplaneskisser från åren 1972-1978. Även om avsikten härmed har varit att ge en historisk belysning av hur dispositionsplanens innehåll och omfattning förändrats genom åren vill länsstyrelsen ifrågasätta värdet härav då områdena inte erhållit en entydig avgränsning och fullständig arealredogörelse för olika ingående markanvändningar. Som ovan nämnts innehåller det nu aktuella förslaget även markområden som inte tidigare omfattats av dispositionsplaneskisser. Även ingående exploateringsdata har delvis förändrats. Redovisningen är därför inte fullständig och kan vålla missförstånd. Uppgifterna angående lägenhetsantalets variationer i de olika förslagen, 2 000 lägenheter 1972 till 4 150 lägenheter 1978 visar en betydande ökning av stadsdelens slutliga storlek.

Avsnitt 5.0, 5.1, 7.0 -7.3

Beträffande frågan om antalet bostadslägenheter, befolkningen inom området, bostadsbyggnadsprogrammet och erforderligt byggande för att nå de uppsatta målen, sambandet mellan boende- och arbetsområden m m hänvisar länsstyrelsen till vad regionalekonomiska enheten anfört i sin promemoria den 11 augusti 1978.

Avsnitt 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 och 6.13

Länsstyrelsen finner det särskilt förtjänstfullt att så stor omsorg är avsedd att ägnas åt utformningen av den fysiska och sociala miljön vid utbyggnaden av Torvallaområdet liksom att riktlinjer i Statens Planverks skrift "Bostadens grannskap" i allt väsentligt avses att uppfyllas.

Avsnitt 6.7

Beskrivningen anger att områdets naturliga vegetation skall bevaras så långt detta är möjligt.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet har i sitt yttrande, liksom tidigare i samband med besiktning av området och under planarbetets gång tagit upp frågan om skyddet av två växtlokaler med brunkullor. Det framgår inte av tillgängligt kartmaterial eller av beskrivningen huruvida naturvårdsenhetens synpunkter kommer att beaktas i planeringen inte heller huruvida växtlokalerna kommer att fördes med ett tillfredsställande skydd enligt naturvårdslagen. Dispositionsplanen bör därför kompletteras i berörda avseenden.

Avsnitt 6.7 och 6.8

Länsstyrelsens naturvårdsenhet har behandlat frågorna om vatten- och avloppsanordningar, bullerfrågor samt skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och jordbruksfastigheter. Länsstyrelsen hänvisar till vad naturvårdsenheten anfört i dessa frågor.

Beträffande trafikfrågorna vill länsstyrelsen understryka vikten av samordning med den statliga investeringen i omläggning av väg E 75 Brunflo - Östersund. Trafikförhållandena på

1978-08-28

11.087-2091-78

nuvarande väg E 75 medger sålunda för närvarande bara ett genomförande av område T 1. Utbyggnad av centrumfunktioner och övriga områden inom dispositionsplanen är avhängig av att E 75 omlagts i ny sträckning nordost om planområdet.

Avsnitt 6.12

Tanken att avsätta reservområden för framtida komplettering av bebyggelse är värd särskilt beaktande och bör vidhållas under utbyggnadsarbetet. Det kan dock vara angeläget att kommunen i samband med successiv utställning och prövning av detaljplaner inom utbyggnadsområdet erinrar om och redovisar dessa reservområden så att inga missförstånd uppstår innebärande svårigheter att senare få detaljplaner för reservområdena accepterade av sakägarna inom de först utbyggda områdena. Risk föreligger att områdena kan komma att uppfattas som definitiva friytor särskilt om de blir tillgängliga som rekreatiomsområden under det första utbyggnadsskedet.

Övrigt

Vissa redaktionella ändringar bör företas i beskrivningens textdel och på redovisningskartorna och planförfattaren har underrättats härom.

Sammanfattning

Såvitt länsstyrelsen kan finna har kommunen, mot bakgrund av de rådande förutsättningarna, skyndsamt och på ett förtjänstfullt sätt sökt finna en lösning på de föreliggande planeringsproblemen. I allt väsentligt har planen kunnat utformas med beaktande av de intressen området rymmer. Förslaget visar också intressanta och värdefulla tankar när det gäller att uppnå miljömässiga och sociala kvaliteter inom bostadsområdena. Efter kompletteringar och ändringar enligt vad ovan anförts anser länsstyrelsen sammanfattningsvis att det framlagda dispositionsplaneförslaget är av stort värde som bedömningsunderlag och bör kunna läggas till grund för den efterföljande detaljplanläggningen av Torvallaområdet.

Länsstyrelsen vill slutligen erinra om föreskrifterna i 19 § 1 mom byggnadsstadgan innebärande att det antagna förslaget med därtill hörande utredningar i bestyrkt avskrift och kopia skall tillställas bl a länsstyrelsen.

I handläggningen av detta ärende vari länsstyrelsens styrelse beslutat och byrådirektören Per Sjöstedt varit föredragande har även t f länsrådet Jan Björklund, länsarkitekten Bertil Almerud, förste länsassessorn E Carlstoft, byrådirektören Mats Deltin, byrådirektören Ragnar Lindström, överlantmätaren Sture Norberg, byrådirektören Lennart Sundström, länsantikvarien Ingvar Jansson, militärassistenten Gustaf Hedberg och vägdirektören Olle Andersson deltagit.

1978-08-28

11.087-2091-78

I styrelsens beslut har deltagit Harald Pettersson, ordförande, samt ledamöterna Birger Nilsson, Karl Gunnar Lövdahl, Lennart Olsson, Anton Sundström, Olaf Andersson, Ingemar Fredriksson, Nils-Olof Gustafsson, John Edin, Olle Karlsson, Axel Wikberg, Karl-Gerhard Cars och Lars Eliasson.

Harald Pettersson
landshövding

Per Sjöstedt
byrådirektör

Bilagor

Regionalekonomiska enhetens promemoria 1978-08-11

Naturvårdsenhetens promemorior 1978-08-09

Länsantikvariens promemoria 1978-08-11

Bestyrkes:

Margareta Olsson



Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 19.8.1980 § 280 betyggar

Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till

ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T 1 A, stg 443, 450 i Östersund,

Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo, m m)

upprättat av stadsarkitektkontoret i Östersund

i sept 1978 efter underlag av Höjer/Ljungqvist Arkitektkontor AB

BESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Ta betecknat område får användas endast för gatu- trafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Tp betecknat område får användas endast för parkerings- ändamål.
- c) Med Ra betecknat område får användas endast för lekplats, kvartersgård eller liknande gemensam anordning.

- d) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål

2 §

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH ALLMÄNNA LEDNINGAR

- Mom 1 Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- Mom 2 Med x₁ betecknad del av gata och specialområde för gatutrafik skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.
- Mom 3 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §

BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- Mom 2 På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Med siffra i parallelogram betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med till planen hörande illustrationskarta.

6 §

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. I våningsytan inräknas i detta fall ej källarvåning eller garage.

7 §

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Mom 2 Bebyggelse på tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 200 kvadratmeter.

Mom 3 På med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus får boningsrum icke inredas.

8 §

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 3 På med I, II eller IV betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 6,3; och 11,7 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter.

Mom 4 På med Es, Ra eller Bv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

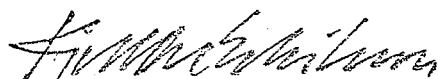
Mom 5 På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknat mark får skorsten icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

9 §

UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund 1978-09-05

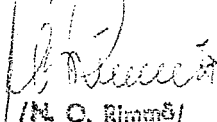


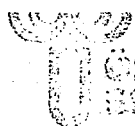
Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

Festställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 7 mars 1979


/N. O. Rinnö/



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 20/11 1978 § 280 betygat

1 (16)

Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till

ändring och utvidgning av stadsplanen

för del av

TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T 1 A, stg 443, 450 i Östersund,

Torvalla 2:21, 9:1 i Brunflo m m)

upprättat av stadsarkitektkontoret i Östersund

i sept 1978 efter underlag av Höjer/Ljungqvist Arkitektkontor AB

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av bestämmelser och stadsplanekarta i skala 1:1000 med tillhörande handlingar enl följande:

- Denna beskrivning och samrådsredogörelse
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande över geoteknisk undersökning
- Utredning avseende VA-system

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 5 km sydost om Östersunds centrum och gränsar i nordväst till stadsplaneområdet för Odensala sportfält. I sydväst och sydost utgör nuvarande väg E 75 resp en högspänningsledning gräns för planområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 45 ha.

PLANERINGS-

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer och byggnadsreglerande bestämmelser

Planförslaget berörs av följande översiktliga planer:

- Östersunds Kommunplan antagen av kommunfullmäktige 1977 03 31
- Områdesplan för delen Östersund - Brunflo antagen av fullmäktige 1976 06 10
- Förslag till Dispositionsplan Torvalla upprättat 1978 07 11 och utställt t o m 1978 09 04.

Som komplement till de av kommunen antagna översiktliga planerna och som underlag för Dispositionsplan Torvalla ligger dessutom regeringens uttalande 1977 08 18 i samband med beslut att ej fastställa de två stadsplaneförslagen A 1:1 och A 2 i Ope: "... Betr dispositionsplanen i övrigt (bebyggelsegrupperna B och C) anser regeringen i likhet med planverket att behovet av en bebyggelseexploatering där får anses övergripa jordbruksintressena, varför dessa inte bör anses utgöra hinder för utbyggnad av denna del av dispositionsplanen i dess utformning efter revidering i mars 1977." Bebyggelsegrupperna B och C är i allt väsentligt identiska med grannskapsenheterna T 1 och T 3 i Dispositionsplan Torvalla.

Större delen av planområdet omfattas av utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län 1963 10 11 (Östersundsdel), 1964 02 18 och 1967 08 02 (Brunflodelen). För en mindre del av planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1973 11 22 (del av Odensala sportfält).

För huvuddelen av planområdet gäller nybyggnadsförbud jämlikt 15, 35 och 109 §§ Byggnadslagen i avvaktan på planläggning (länsstyrelsens förordnande 1978 01 09). Längs nuvarande E 75 råder dessutom nybyggnadsförbud intill 30 m från vägområdet jämlikt 47 § Väglagen (länsstyrelsens förordnande 1971 02 14).

Gällande skyddsrumspan för Östersund omfattar området fram till gamla stadsgränsen som löper ungefär mitt genom det aktuella planområdet.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt KBP 1978 - 82 skall 300 lägenheter påbörjas i Torvallaområdet 1980 och 600 lägenheter vardera 1981 och 1982. På grund av bostadsförsörjningsproblemen i kommunen har ledningsgruppen för planeringen i Torvalla - Gräfsåsen beslutat att planarbetet för Torvalla T 1 bör forceras så att byggstart i detta område kan ske redan 1979.

Planprogram

Utöver "Dispositionsplan Torvalla" finns ett "Förslag till bebyggelseprogram för området T 1 i Torvalla". Ur programmet kan följande omnämnas:

- Bostadsbebyggelse med stor andel lägenheter i form av marknära bostäder (40% i småhus och 60% i flerfamiljshus, varav stor del som "markbostäder").
- Indelning av bebyggelsen i små enheter om 20 - 50 lägenheter samlade kring gemensamhetsanläggning (garage, lekplats, kvarterslokal el dyl).
- Variation av upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar inom de större bebyggelsegrupperna.
- Reservytor för verksamheter av icke störande slag (småhantverk, mindre kontor, förskoleprovisorier etc) i de större bebyggelsegrupperna.
- Område för förskolor/lågstadiesenheter, mellanstadieskola och butik.
- Reservtomter för oförutsedda behov, ca 5% av stadsdelens totala tomtyta.

Markförvärv

Kommunfullmäktige gjorde 1978 05 25 en framställning till regeringen om tillstånd att få expropriera bl a huvuddelen av delar av planområdet som ej redan är i kommunens ägo.

Terrängförhållanden,
vegetation, lokalklimat m m

Planområdet består av en svag sydvästsluttning ner mot Storsjön, till största delen bevuxen med barrskog (tall och gran). I de nedre delarna finns vissa öppna partier med värdefulla skogsbryn, delvis i anslutning till befintlig bebyggelse.

Sydvästsluttningen har ett soligt och varmt lokalklimat och utsikt mot sjö och fjäll i de öppna partierna.

Grundförhållanden

Området ligger inom Storsjöns moränlereområde. Moränleran är fast lagrad från ca 0.5 m under markytan och har relativt lågt blockinnehåll. Markytan är i stort sett blockfattig.

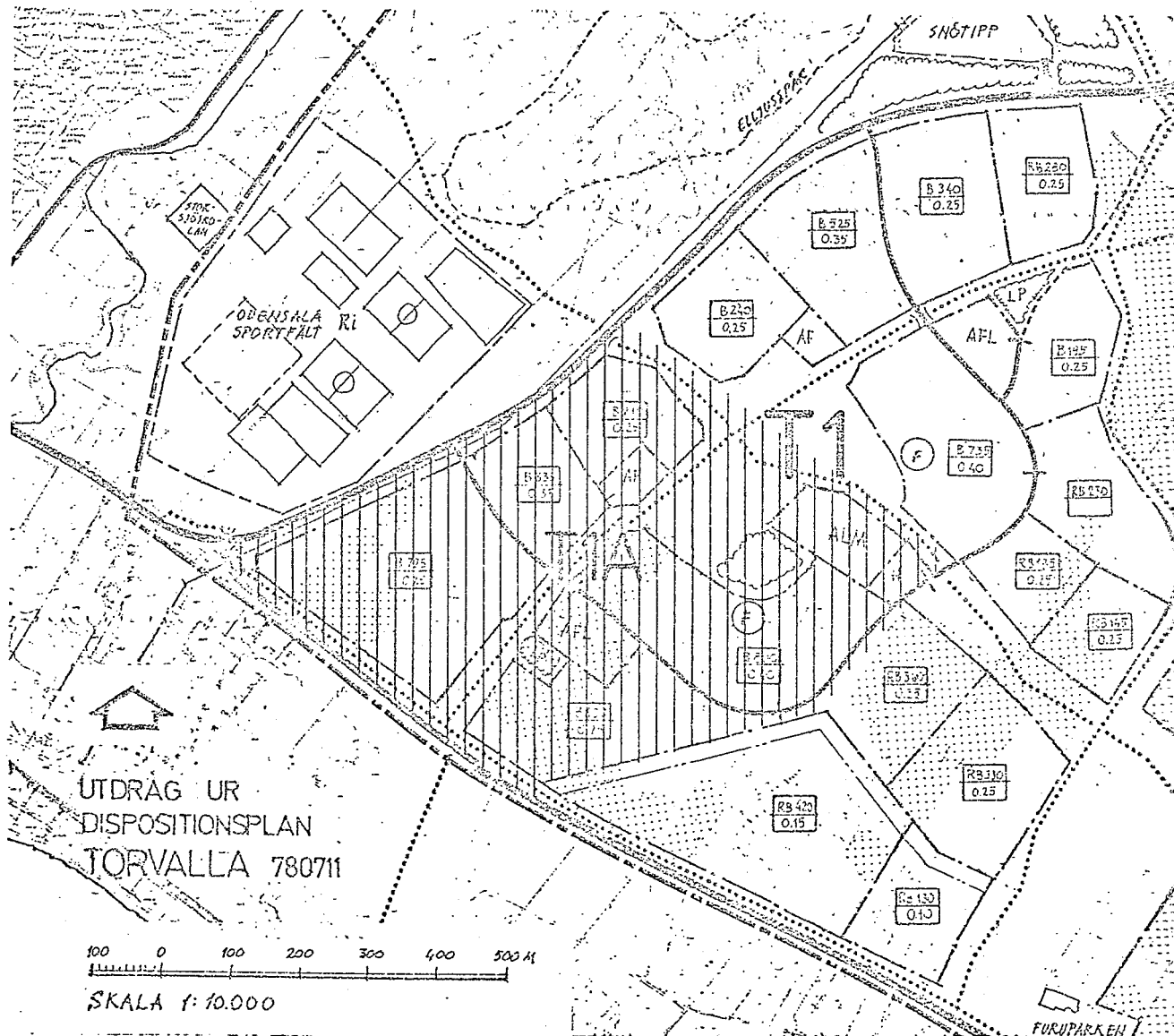
Berggrunden består av sedimentära kambrosilurbergarter, främst lerskiffer.

Moränlerans bärighet är god, enligt utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för det aktuella planområdet (bilaga).

- Fornlämningar Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.
- Bebyggelse Huvuddelen av planområdet är obebyggt. I området närmast nuvarande E 75 finns dock 5 bostads- och fritidshus av varierande kvalitet jämte diverse ekonomi- och förrådsbyggnader, småstugor, campingplats m m.
- Vägar och trafik Längs planområdets sydvästra sida löper väg E 75, som för närvarande är utbyggd med lokalkörbanor på ömse sidor om vägbanan. Trafikmängden på E 75 är ca 10 000 fordon/årsmedeldygn.
- Kollektivtrafik finns i form av bussförbindelse Östersund - Brunflo med flera orter söder om Östersund.
- Ledningssystem De flesta av de befintliga bostadshusen inom planområdet är anslutna till kommunens VA-system via stickledningar under väg E 75. Anslutningsledningarna har relativt kläna dimensioner.
- Anslutningspunkt för ett nytt VA-ledningsnät med erforderliga dimensioner för planerad bebyggelse finns ca 100 m sydost om väg E 75, inom fastigheten Torvalla 2:7.
- Två 40 kV högspänningsledningar är dragna längs planområdets norra västra och sydöstra sidor. Den förstnämnda skall på sikt byggas ut till 130 kV. Inom planområdet finns dessutom en mindre distributionsledning på stolpar.
- Längs väg E 75, norra sidan, är en telekabel (mellanortskabel) förlagd i jord.
- Markägoförhållanden Ungefär en tredjedel av planområdets areal är i kommunens ägo. För huvuddelen av återstående två tredjedelar pågår förhandlingar om förvärv samtidigt som ansökan om tillstånd till expropriation gjorts.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgör en första etapp (T1A) i utbyggnaden av grannskapsenheten T1 i den framtida stadsdelen Torvalla. Etappen omfattar ytmässigt ungefär 1/3 av hela T1 och innefattar bl a grannskapsenhetens centrum med plats för butik, mellanstadieskola och fritidsgård m m.



Stadsplaneområdet T1A

Av ovanstående kartutdrag framgår i grova drag T1 områdets disposition och läget av T1 A-delen.

Från en sekundär väg längs områdets nordvästra sida leds en matargata i en slinga genom området. Innanför matargatuslingan ligger den tätare bebyggelsen grupperad kring ett större centralt

grönområde. Där föreslås också T 1-områdets närcentrum. Från det centrala grönområdet utgår huvudgångstråk till de yttre områdena och vidare mot omgivande mål.

Översiktlig plan

Stadsplaneförslaget överensstämmer med tillämpliga delar av Östersunds Kommunplan och Områdesplan för Östersund - Brunflo enligt de nya förutsättningar som angavs i regeringsbeslutet beträffande stadsplanerna A 1:1 och A 2 i Ope.

Bostadsbyggnadsprogram

Kommunens besvärliga situation vad gäller bostadsförsörjningen har gjort det angeläget att försöka komma igång med den första etappen i Torvallå med byggstart 1979. Denna målsättning ligger bland annat till grund för pågående arbete med upprättande av nytt bostadsförsörjningsprogram 1979 - 83.

Flexibel stadsplan

Målsättningen att kunna påbörja bostadsbyggandet i Torvallå 1979 förutsätter bland annat att stadsplaneförslaget för T 1 A utformas som så kallad flexibel stadsplan eftersom tid ej finns för traditionell förprojektering av bebyggelsen och detaljreglering i planen.

Den flexibla stadsplanen är förenklad så tillvida att byggnadernas slutliga placering och utformning kan variera i viss mån inom de i stadsplanen fastlagda gränserna för byggnadsrätten. Bebyggelsen skall dock i huvudsak utformas enligt den till planförslaget hörande illustrationsplanen.

Planprogram

Planprogrammets målsättning att åstadkomma "markbostäder" och variation av bebyggelsen vad gäller såväl hustyper, lägenhetsstorlekar som upplåtelseformer har legat till grund för stadsplanarbetet.

Bostäder

Totalt beräknas planområdet T 1 A inrymma ca 600 lägenheter av genomsnittsstorlek (2530 rumsenheter $\approx 25 \text{ m}^2$ våningsyta). Enligt illustrationsplanen fördelas bostäderna på följande sätt:

- Friliggande hus, parhus m m	ca	70	lägenheter
- Radhus, markbostäder	"	270	-"-
- Flerfamiljshus 2 - 4 vån	"	<u>260</u>	-"-
Summa		600	lägenheter

Illustrationsplanen visar hur planprogrammets målsättning angående variation av bebyggelsen m m kan uppfyllas. I de tätare bebyggelsegrupperna samordnas punkthus i 3 - 4 våningar med "markbostäder" i form av radhus i 1 - 2 våningar.

I områdena söder om matarvägen föreslås radhus och friliggande enbostadshus i anslutning till punkthus i 3 - 4 våningar. De lägre husen kan vara hyreshus eller enskilt ägda.

Bostadshusen i området norr om matargatan är grupperade kring ett huvudgångstråk (x-område) mitt i kvarteren. Mellan matargatan och gångstråket placeras de större hissförsedda bostadshusen, som föreslås sammanbyggda med garage och eventuella mindre arbetslokaler. Dessa hus får dels direkt entré mot huvudgångstråk och närlekplatser, dels god kontakt med bilparkering och angöring. Kvarterslokaler och en del andra lokaler, t ex provisoriska små förskoleenheter, kan i vissa fall nås inomhus. Genom läget och hushöjden bör utsikten bli attraktiv. Markbostäderna placeras på andra sidan huvudgångstråket, får därmed lite längre avstånd till parkering och angöring men närmare till park och natur. Från uteplatsen vid bostaden kan det bli möjligt att på grönytor och i naturmark åka skidor direkt till Odensala elljusspår och Spikbodarna utan att i plan korsa någon bilväg.

Gemensamhetslokaler

I enlighet med bebyggelseprogrammet för T 1-området föreslås varje bostadsgrupp kunna försees med så kallad kvarterslokal. I de tätare bostadsgrupperna bör lokalen kunna inordnas i markvåning eller i särskild gårdsbyggnad. I övrigt har specialområden för gemensamma ändamål (Ra) tagits med i planförslaget.

Kvarterslokalen - som med fördel kan planeras/inredas i samråd med de boende - kan tänkas fungera på flera sätt, t ex som:

- allmän träffpunkt för barn, ungdomar och vuxna
- möteslokal för samfällighetsärenden
- studiecirkel- och hobbylokal
- motionslokal (med bastu etc)

Husgrupperna kan därigenom försees med kvaliteter, som knappast kan tillgodoses inom den egna bostadens ram. Samtidigt som man tillskapat en kontaktyta mellan de boende, som på sikt kan bädda för en utökad social samverkan.

Arbetsplatser

Mindre arbetsplatser, typ småkontor, hantverkslokaler, serviceinrättningar och liknande icke störande verksamheter föreslås i anslutning till den tätare bostadsbebyggelsen. På stadsplanekar-
tan anges med beteckningen Bh var sådana verksamheter får anordnas. Av de medgivna våningsytorna inom Bh-områdena är ca 5 % avsedda för lokaler. I delområdet med grannskapsenhetens närbutik

bör något större andel avsättas för ändamålet.

På illustrationsplanen redovisas exempel på lokalisering av arbetsplatserna till "markvåningarna" i punkthusen. I viss omfattning skulle lokalerna där kunna byggas till i senare skede allt efter behov. Vidare finns möjlighet att variera nyttjandet av markvåningarna som lokaler, garage eller andra ändamål efter aktuella behov.

Skolor, förskolor

I planförslaget ingår område för en tvåparallellig mellanstadieskola belägen i grannskapsenhetens centrum och i anslutning till det centrala grönområdet. Skoltomten som omfattar ca 5 000 m², är avsedd att inrymma även ett fritidshem och lokaler för grannskapets fritidsverksamhet. I anslutning till skoltomten och det centrala grönområdet föreslås en skolidrottsplats om ca 8 000 m² och en lekpark i parkområdet. Gångavstånd till mellanstadieskolan blir max 1 000 m inom planområdet.

I Torvallastadsdelens centrum (T 2) skall enligt dispositionsplaneförslaget förläggas en högstadieskola. Gångavstånd dit blir max 2 km från T 1 A.

Invid västra delen av det centrala grönområdet har lagts ut ett område på ca 3 500 m² för en förskola.

Söder om matarvägen föreslås en för- och lågstadieskola i anslutning till det primära gång/cykelstråket i nord-sydlig riktning genom grannskapsenheten. Skoltomten blir i detta fall ca 8 000 m².

Utöver dessa skolenheter kommer att finnas behov av provisoriska förskolelokaler under ett begränsat antal år. Lämpligt belägna lägenheter/radhus eller lokaler kan (på dispens) nyttjas för detta ändamål. På illustrationsplanen har två sådana enheter markerats som förslag.

Under de första åren kommer behov att uppstå av extra lågstadieskola. En temporär sådan har på illustrationsplanen redovisats på reservtomten invid mellanstadieskolan i centrum. Lokalerna skulle här kunna inrymmas i en paviljong som senare kan flyttas till annan plats efter behov.

Gångavstånden till för- och lågstadieskolorna blir maximalt ca 500 m.

Fritidshem, lekplatser, I anslutning till och delvis samordnad med mellanstadieskolan föreslås ett fritidshem och även lokaler för grannskapsenhetens fritidsverksamheter.

Vård och social verksamhet

I Odensalaområdet (Lillsjö Centrum) finns en hälsocentral. I det blivande Torvalla-centrum (T 2) planeras ytterligare en hälsocentral och eventuellt en dagcenteranläggning i landstingets regi. Landstinget har anmält behov av speciallägenheter för inackordering i anslutning till dagcenteranläggningen. Möjlighet finns att förlägga sådana lägenheter även till det aktuella planområdet T1 eller till T1-området i övrigt. Landstinget har vidare framställt önskemål om lokaler för barnavårdscentral i anslutning till för- och lågstadieskolan i T1 A.

Handel och övriga tjänster

En närbutik på upp till 400 m² föreslås i grannskapets centrum. Enligt illustrationsplanen skall butiken inredas i markvåningen till närmaste punkthus.

Mer fullständiga butikshallar och annan service kommer att förläggas till stadsdelscentrum i T2.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum finns enligt gällande skyddsrumspan endast inom planområdets nordvästra del (fram till gamla stadsgränsen). Avsikten är dock att utvidga skyddsrumspanen i samband med detaljplanläggningen i Torvallaområdet.

Skyddsrum kan anordnas i skolbyggnader och flerfamiljshus inom området så att godtagbara gångavstånd erhålles. I områdets västra del finns möjlighet att anordna skyddsrum som gemensamhetslokal eller samordnad med kvarterslokal.

Reservtomter

För oförutsedda framtida behov har två områden reserverats i området söder om matarvägen. Invid mellanstadieskolan ligger ytterligare ett reservområde som till att börja med delvis tas i anspråk för en temporär lågstadieskoleenhet. Områdena är på stadsplanekartan betecknade som A-områden och på illustrationsplanen markerade "RESERV".

Lek och fritidsverksamhet

Kvarterslekplatser för den friliggande småhusbebyggelsen har i planförslaget redovisats som specialområde (Ra), där även kvarterslokaler kan uppföras. Avsikten är att marken skall behållas i kommunens ägo men upplåtas med nyttjanderätt till de boende i området.

Närlekplatser kan anordnas på tomtmark i anslutning till bostäderna, likaså de delar av kvarterslekplatser som inte förläggs till omgivande parkmark/grönområde. Två lekparkers föreslås inom området, i det centrala grönområdet, invid skolidrottsplatsen och invid för- och lågstadieskolan söder om matarvägen.

Vidare föreslås två bollplaner lokaliserade till ungefär samma lägen. Illustrationsplanens redovisning av husgrupperingar medger erforderliga friytor i anslutning till bostadsentréerna.

Planområdet gränsar i nordväst till Odensala Sportfält, med fotbollsplaner, bågskyttebana m m och ett elljusspår i angränsande skogsområde. Dessa anläggningar kan tillgodose planområdets behov av motions- och idrottsanläggningar av denna typ.

I viss mån bör även det centrala grönområdet kunna fungera som rekreatiomsområde tillsammans med de huvudstråk som genomkorsar grannskapsenheten.

Natur

Vegetationen inom området, gran och tall med lövskogsinslag i skogsbrynen, har stort värde ur miljösynpunkt och med tanke på lokalklimatet i området (vindskydd). Bebyggelsen har därför i stor utsträckning anpassats till de av vegetationen givna gränserna. I vissa fall har husen placerats på de öppna partierna, i andra fall helt dragits in i skogen, varigenom skogsbrynen med ca 20 m breda skogsbälten kan sparas.

I planområdets nordöstra del ligger det centrala grönområdet, i stadsplaneområdet redovisat som parkmark. Med försiktig gallring av befintlig skog bör området kunna fungera som naturpark. Huvudgångstråken som leder ut från "centralparken" har gjorts så breda att vegetationen skall kunna bibehållas även i dessa stråk.

Gatunät

Väg E 75 har medtagits i planförslaget som specialområde för gatutrafik (Ta). Del av parkområdet mellan Odensala Sportfält och E 75 överförs till trafikområdet för att ge utrymme för den framtida vägutformningen när ny E 75 tagits i bruk. Av illustrationsplanen framgår att nuvarande E 75 då ombildas till sekundärled. Fram till dess att ny E 75 byggts får sekundärvägen anslutas provisoriskt på nuvarande E 75, se särskild figur på illustrationsplanen.

Från sekundärvägen längs planområdets nordvästra sida leder en matargata in i planområdet. Söder om matargatan ansluter två lokalgator och på norra sidan ytterligare en lokalgata. Dessutom skall samlade utfarter från bostadsgrupperna på norra sidan anordnas på matargatan. Utfarterna redovisas på illustrationsplanen.

Lokalgatorna är utformade dels som slingor (rundkörning), dels som säckgator, 10 m gatubredd och extra rymliga vändplatser med-ger rationell snöröjning. I vissa fall bör snön från vändplatserna kunna läggas upp på angränsande lekområden.

Kollektivtrafik

Förutom befintlig busslinje längs E 75 planeras en ny bussförbindelse längs sekundärvägen-matargatan i planområdet. Den senare skall allt eftersom Torvalla byggs ut utsträckas via särskilda bussgator mellan grannskapsenheterna till centrum och arbetsområden. Hållplatser för bussarna har som förslag markerats på illustrationsplanen. Gångavstånden till hållplatserna blir därmed relativt måttliga, max ca 300 m.

Gång/cykelvägar Mopedtrafik

Planområdet omfattar två av huvudstråken genom grannskapsenheten. Huvudgångstråken strålar samman i det centrala grönområdet och leder i nordvästlig riktning mot Odensala - Östersund och i motsatt riktning till T 3-området samt i nordöstlig riktning mot Torvalla centrum (T 2) och i sydväst till Storsjöstranden. Längs E 75 föreslås ett annat huvudstråk för gång/cykeltrafik, förlagd till befintlig lokalkörbana på norra sidan av vägen.

Där huvudgångstråken korsar sekundärväg och matargata föreslås gångtunnlar. Korsningen vid T 1-områdets centrum, där beräknad trafikmängd på matargatan ej motiverar planskild korsning, föreslås som korsning i plan.

Utöver ovannämnda gång/cykelförbindelser föreslås ett sekundärt gång- och cykelvägsystem på särskilda x-områden genom bostads- kvarter, på lokalgator och parkmark. Härigenom undviks gångbanor längs sekundärväg/matargata samtidigt som en omväxlande miljö erhålles för gång/cykeltrafikanterna genom bebyggelsen.

Mopederna föreslås få utnyttja lokalgatusystemet och egna körfält i huvudgångstråken.

Parkering, anläggning

Ett särskilt parkeringsområde har utlagts i anslutning till närbutikerna och mellanstadieskolan. Parkering vid bostadsgrupperna kan enligt illustrationsplanen ordnas endera som enbart markparkering eller som kombinerad markparkering - parkering i markväning eller i parkeringsdäck. För den friliggande småhusbebyggelse och parhusen m m föreslås parkering/garage på varje tomt.

Trafikbuller

Beräknad trafikmängd på sekundärvägen förbi planområdet (7 100 fordon per vardagsmedeldygn när Torvalla är fullt utbyggt) ger trafikbuller som överskrider godtagbara immisionsgränser för den närmast vägen belägna bostadsbebyggelsen. För tiden fram till dess att E 75 byggs om i sin nya sträckning gäller samma sak för husraden närmast nuvarande E 75. Därefter beräknas trafikmängden på denna väg bli så låg (800 f/vmd) att den inte förorsakar någon bullerstörning för angränsande bebyggelse.

På illustrationsplanen har angivits en zon längs de båda vägarna inom vilken särskild hänsyn bör tas till trafikbullret vid uppförandet av bostadshusen. Vanligtvis torde de krav på täthet, isolering och treglasfönster m m som anges i Byggnormen med hänsyn till energisparandet även ge tillräcklig ljudisolering inomhus.

Bebyggelsen längs sekundärvägen bör dessutom kunna utformas och placeras så att godtagbar ljudnivå erhålles på uteplatserna (avskärmade och/eller vända ifrån vägen). För husen längs nuvarande E 75 blir olägenheten med utemiljön svårare att avhjälpa. Här måste en viss störning godtas under en kort övergångstid fram till dess att nya E 75 tas i bruk.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppssystemets utformning redovisas i särskild utredning (bilaga).

Värme

De mer tätbebyggda delarna av planområdet avses bli försörjda med fjärrvärme. I den friliggande småhusbebyggelsen närmast E 75 och sekundärvägen får uppvärmning ske på annat sätt (elvärme eller dylikt).

Till en början kommer värmen att distribueras från en temporär värmecentral strax väster om för- och lågstadieskolan söder om matarvägen (Bv-området). När området byggts ut i viss omfattning kan dock anslutning ske till Östersunds fjärrvärmenät. Då kommer en värmeväxlarstation att behöva byggas där huvudledningen kommer in i området. Utredningarna angående värmedistributionen har ej

nått så långt att läge kunnat anges. Det rör sig dock om en mindre anläggning jämförbar med en avloppspumpstation, och den bör kunna uppföras inom parkmark.

Avfall

Sophanteringen får till att börja med ske på traditionellt sätt med små sophämningsfordon som kan trafikera gångvägssystemet. Utredning pågår beträffande ett system med en komprimeringsanläggning i det blivande Torvalla Centrum (T 2).

Kraftledningar eldistribution

För kraftledningen längs planområdets nordvästra sida utläggs specialområde för elledning i princip motsvarande ledningsgatan. Sekundärvägen tillåts göra visst intrång i specialområdet. Tre transformator-områden har lagts ut i planförslaget. För distributionsledningar har u-områden medtagits i förslaget, i huvudsak samordnade med det sekundära gångvägssystemet.

Teleledning

Den befintliga mellanortskabeln längs E 75 blir enligt planförslaget belägen inom vägens trafikområde.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planområdet avses att till huvuddelen att exploateras i kommunal regi. Förutom den friliggande småhusbebyggelse som lämpar sig för enskilt byggande (och kvarvarande enskilt ägda fastigheter) kommer området att överlåtas på två olika exploatörer, Stiftelsen Östersunds bostäder resp Riksbyggen. Genom så kallat markanvisningsavtal säkras genomförandet av de intentioner och kvaliteter som kommunen anser viktiga för området. Förfarandet med markanvisningsavtal medverkar till att möjliggöra flexibel stadsplan i området utan låsning av fastighetsbildningen.

Exploaterings- avtal

Inom området finns i anslutning till befintliga bostadshus viss mark i privat ägo, som kommunen inte har sökt expropriationstillstånd till. I den mån nybyggnadsrätt har föreslagits för sådan mark, utöver befintliga hus, kommer exploateringsavtal att upprättas. Alla befintliga bostadshus i området kan bibehållas enligt planbestämmelserna.

Planekonomi

I en under 1977-78 utförd ekonomisk jämförelse mellan tänkbara utbyggnadsområden i Östersund har det visats att Torvalla ger de lägsta så kallade områdesberoende särkostnaderna (markexploaterings kommunal service, reskostnader m m) både för kommunen och för de som skall bo i området. Detta redovisas i utredningen "Jämförelse mellan sex utredningsområdens förutsättningar för bebyggelse

i Östersund", AIB 1 juni 1978.

För dispositionsplaneområdet Torvalla har en särskild kalkyl upprättats, AIB 1978 08 24. Denna kalkyl skall främst ligga till grund för bedömningar av exploateringskostnader och för jämförelse med aktuella tomt- och grundberedningsbelopp (tomtpris, planeringskostnader, anslutningsavgifter, byggnadsfirmans markarbete inom tomt, ledningsarbeten inom tomt m m). Tomt- och grundberedningsbeloppen (TOG) fastställs av länsbostadsnämnden efter granskning av kommunens kalkyler. I kalkylen har i detta fall medräknats även vissa kostnader som i tidigare exploateringsområden har skattefinansierats. Kalkylresultatet tyder på normal kostnadsnivå för den planerade bebyggelsen i Torvalla.

Traditionell exploateringskalkyl för stadsplaneområdet utarbetas för närvarande och kommer att redovisas före antagandet av planförslaget.

Stiftelsen Östersunds bostäder har upprättat preliminära kalkyler för bostadsbebyggelse i den östra delen av område T 1 enligt stadsplaneillustrationen. Med ledning av dessa kalkyler samt AIB:s översiktliga kalkyler kan konstateras att kostnaderna för tomt- och grundberedning bör kunna inrymmas inom pantvärdet efter planerad mindre justering av gällande TOG-belopp, men att husbyggnadsdelen troligen medför en viss överkostnad (10 - 15 % med dagens låneregler). Denna överkostnad är vanlig för bostadsbyggandet för närvarande. Beräknad total produktionskostnad är ca 2 200 kr/m² vy. Därav är ca 300 kr/m² vy kostnader som skall finansieras med TOG-beloppen. De kommunala anläggningarna på dispositionsplanenivå (marklösen, anläggning av gator och ledningar, parkanläggning m m) utgör ca 1/3 av TOG-kostnaderna, (ca 5 % av totala produktionskostnaden) enligt AIB:s kostnadskalkyler.

Tidplan, utbyggnadsordning

Planområdet utgör första utbyggnadsetappen i Torvalla-exploateringen. Förutsatt att ledningsnät och gator kan byggas ut våren - sommaren 1979 bör byggstart för bostäderna kunna ske hösten 1979.

Området kan byggas ut från två håll, dels via sekundärleden, dels via provisorisk arbetsväg från E 75 i områdets södra hörn.

Gemensamhets-
anläggningar

I planförslaget förutsättes att angöringsgator, parkeringsplatser, garagebyggnader, gångvägar, lekplatser m m i tyngre bostadsbebyggelse utgöres av gemensamhetsanläggning på vanligt sätt.

Härutöver föreslås också att bostadsgrupperna utrustas med kvarterslokal, dels för att underlätta de boendes möjligheter till samvaro och fritidsverksamhet, dels för att tillgodose vissa praktiska funktioner av typ tvätt, skyddsrum etc. Även kvarterslokalen ingår i den ovannämnda gemensamhetsanläggningen.

SAMRAD

Under dispositionsplanearbetet för Torvalla har kontinuerlig information getts genom särskilda informationsblad som bl a distribuerats till hushållen i Ope - Torvalla, företagen i regionen och politiker (fullmäktigeledamöter och suppleanter).

Ett informationsmöte hölls på Furuparken den 31 maj 1978 till vilket alla intresserade inbjöds genom annonser i ortspressen. Vidare har planarbetets olika skeden redovisats i en permanent utställning i Nämndhusets entré ("Torvallahörnan"). Vid Expo Norr-veckan anordnades en särskild utställningsmonter med såväl dispositionsplaneförslaget Torvalla som detaljplaneskisser för det aktuella planområdet. Utställningsmaterielet har därefter varit uppsatt på länsbiblioteket fram t o m vecka 36.

Ett skissförslag till stadsplan för T 1 A-området sändes ut för remissbehandling och samråd med samtliga berörda sakägare under tiden 20 juli - 14 augusti 1978. Tre yttranden från fastighetsägare och tio remissyttranden har därefter inkommit.

Olle Lagergren ägare till stadsäga 443 A påpekade att hans fastighet skulle bli olämpligt beskuren, att bostadsområdet är fel-lokaliserat med hänsyn till trafiksituationen på E 75.

Plankartan har ändrats så att stg 443 A ej blir beskuren i sin norra del. Beträffande trafiksituationen hänvisas till uppgifterna i dispositionsplanen och i denna beskrivning, avsnitt trafik och buller.

Erik Mikaelsson, ägare till Torvalla 2:7, motsätter sig att hans jordbruk tas i anspråk för bebyggelse och hänvisar till skogsområdena mot Gräfsåsen.

Den del av fastighetens åkermark som tas i anspråk för exploateringen omfattar ca 4.2 ha. Marken som berör bl a den planerade matargatan och bebyggelse på båda sidor om denna, erfordras för att område T 1 skall kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Rune Björkebaum, ägare till stg 449, vill att hans fastighet (Odensäters camping) lämnas orörd av exploateringen eller att kommunen får lämna full ersättning för inkomstbortfall m m.

Fastigheten torde med nuvarande användningssätt inte kunna inordnas i den planerade bostadsbebyggelsen. Med hänsyn därtill har den tagits med i planförslaget som planerat bostadsområde. Förhandlingar pågår om markförvärv samt lämplig tidpunkt för plangenomförandet i denna del.

Synpunkterna i övriga remissyttranden har i tillämpliga delar beaktats vid bearbetningen av stadsplaneförslaget efter remissomgången.

Östersund 1978 09 05

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 7/9 1979

(N. O. Rönner)
(N. O. Rönner)