

Byggnadsnämnden i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret/planavd.
Ank 1991-05-27

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 23 april 1991 antagit förslag till detaljplan för del av Lit i Östersunds kommun (Söre 5:27 m fl förskola, bostäder).

Länsstyrelsen har den 29 april 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 16 maj 1991.


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare


Margareta Ternström
byråassistent

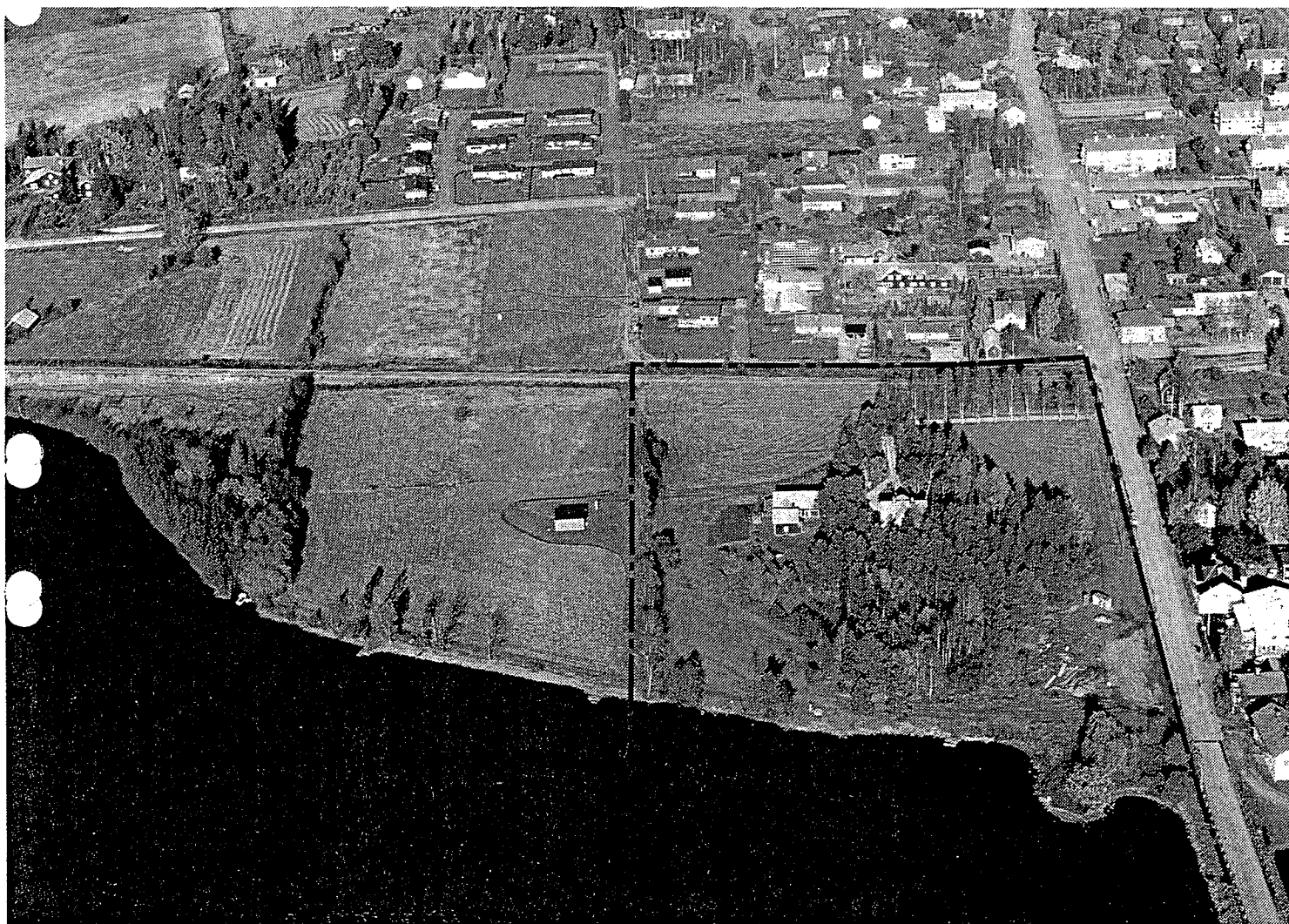
Aktbete 2380-P91/11

DETALJPLAN

för del av

LIT i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Söre 5:27 m fl förskola, bostäder)



Tillhör byggnadsnämndens i Östersund
beslut den 23/4 1991, 8157 betygat
på nämndens vägnar

Siv Reuterswärd

Arkitekt

DETALJPLAN

för del av

LIT i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Söre 5:27 m fl förskola, bostäder)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, detaljplanekarta med planbestämmelser, samt i särskild handling planbeskrivning med illustrationskarta, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av förskola enligt kommunstyrelsens au:s begäran samt bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget omedelbart norr om gamla Litsbron, väster Östersundsvägen mellan Indalsälven och Inlandsbanan, benämnt Kullen-området.

Området omfattar ca 3,2 ha.

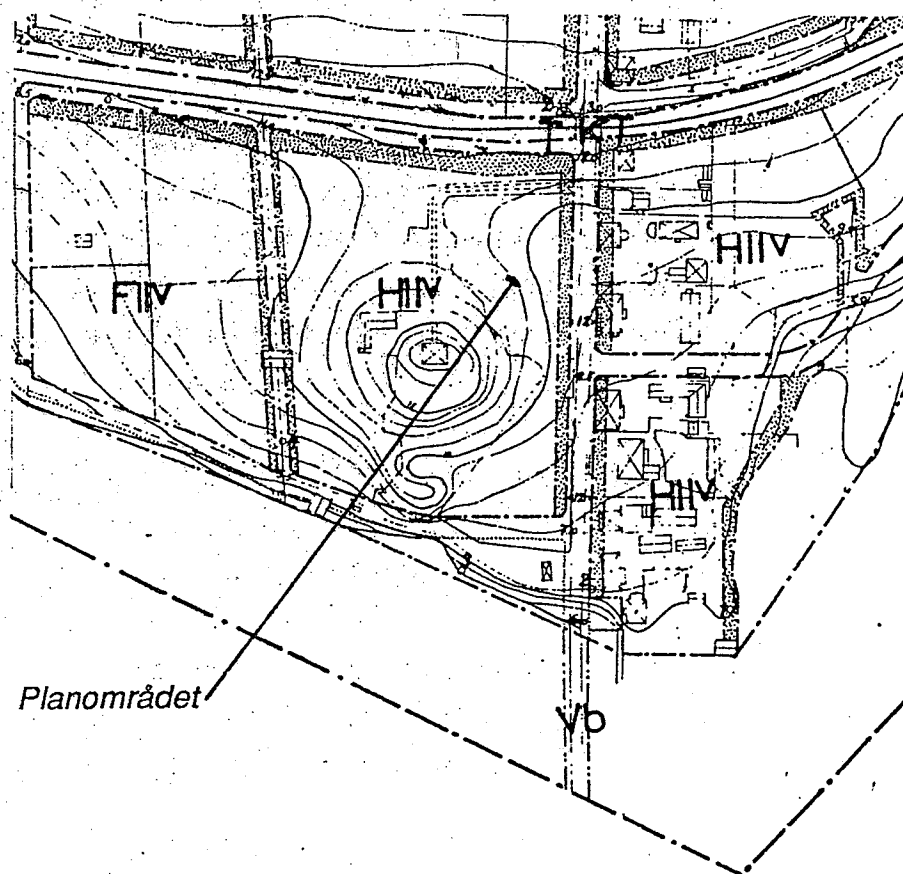
Kommunen äger all mark förutom järnvägsområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga
planer

I den av kommunfullmäktige antagna områdesplanen från 1982 är, Kullen-området, Söre 5:27 avsatt som park- och rekreationsområde R4.

I övrigt berörs "byggnadsplan" fastställd 13 juni 1938 samt "stadsplan" från 13 maj 1986.



Utdrag ur gällande "byggnadsplan" från 1938

Kommunala
ställnings-
taganden

Socialnämnden, 1988-08-10, § 163 begärde hos kommunstyrelsen inrättande av ny 3-avdelningsförskola i Lit. Den nya förskolan skall ersätta de två enavdelningsdaghem som idag finns på Sörgården resp Skolvägen och Sörgården skulle då kunna förändras till äldreboende. Antalet familjedaghemspplatser avses minskas fr o m 1990.

Kommunstyrelsens au 1988-08-30 uttalade att man var positiv till att samordna lokaler för förskoleverksamheten genom att bygga en 3-avdelningsförskola.

Vidare uppdrogs till kommunkansliet att i samarbete med tekniska kontoret, plankontoret och socialförvaltningen utreda alternativa lokaliseringar av förskolan.

Den utredningen, daterad 1989-01-23, belyser följande alternativ till lokalisering av en 3-avdelningsförskola:

- angränsande tomt till Centralskolan
- grönområde i anslutning till "Sörgården"
- Kullenområdet
- f d kommunalhuset
- Bodavägen ovanför reningsverket
- Bodaområdet.

Vid kommunstyrelsens au den 31 januari 1989 uppdrogs till byggnadsnämnden att upprätta plan för att möljiggöra byggande av förskola inom Kullen-området.

Befintliga
förhållanden

Området ligger i svag söderslutning med utsikt över gamla Litsbron vid Indalsälven. Marken består av obebyggd ängsmark med en vacker björkallé i norra delen.

I planområdets mitt ligger den trädbevuxna "Kullen", en höjdplatå ca 10 m högre än Östersundsvägen. Inom detta område ligger ett 1 1/2 plans bostadshus med tillhörande förrådsbyggnad.

Geotekniska
förhållanden

För planområdet finns inte någon geoteknisk detaljundersökning. Däremot har kommunen med K-konsults hjälp under 1976 låtit flygbildstolka hela Lits-tätort. Av det utlåtandet framgår att för nu aktuellt område är bärigheten god och sättningsproblem behöver ej befaras för måttliga belastningar. Området bedöms därför lämpligt att bebygga.

Avgränsande område Söre 6:22 och 6:37 har nyligen detaljplane-lagts. Plankontoret utredde då risken för vibrationsstörningar från tågtrafiken. Undersökningen visade att säkerheten mot vibrationsstörningar är god om bebyggelse ej läggs närmare järnvägen än 30 meter och att byggnader ej uppförs i mer än två plan. Rekommendationen går att överföra till detta plan-område.

Beträffande radonavgången inom planområdet hänvisas likaså till tidigare erfarenheter/utredningar i angränsande områden. Radonavgången från marken bedöms vara relativt hög. Krav på byggnaders täthet mot mark bör ställas högt.

Vid byggnadslovsgranskningen kommer kommunens byggnadsinspektion att särskilt bevaka att erforderliga detaljgrundundersökningar har utförts där det även framgår förekomsten av radon.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse Att isolerat placera en förskola i området har bedömts mindre önskvärt. Ambitionen har istället varit att fullborda gaturummet utefter Östersundsvägen mellan Inlandsbanan och Indalsälven. Förslaget ger ett angeläget tillskott av bostäder.

I övrigt fullföljs områdesplanens tankar om att säkerställa Kullen-området för rekreation/park.

Planförslaget medger byggrätt för tre stycken trähus 2 vån och vind. Förskolan placeras i bottenvåningen i norra huset samt i en utökad vinkelbyggnad i ett plan längs björkallén.

De tre bostadshusen inrymmer ca 15 stycken lägenheter.

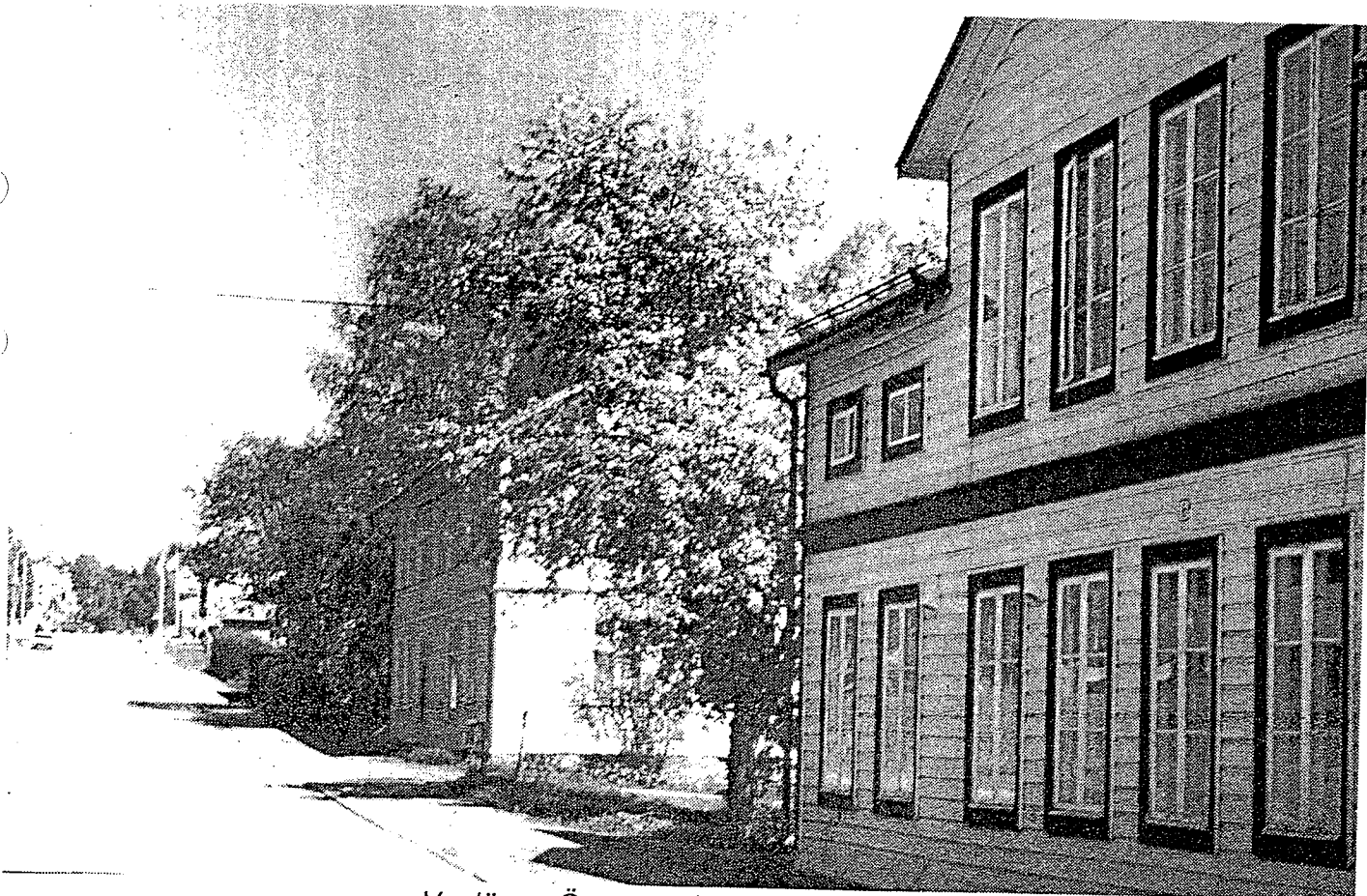
Socialförvaltningen avser att begära anvisning av en viss andel lägenheter till serviceboende för äldre och handikappade.

Trähusens formspråk och färgsättning skall anpassas till de närliggande husen, utefter Östersundsvägens östra sida, vilka snart är de ända kvarvarande genuina trähusbebyggelsen i tätorten Lit. Ljus färgskala rekommenderas.

Planen medtar även befintlig bebyggelse på "Kullen". Idag används den för bostadsändamål, och bör så förbli, men även kunna användas på sikt som lokal för förskolans deltidsgupper. Bostadshuset och tillhörande förråd säkerställs därför i planförslaget.



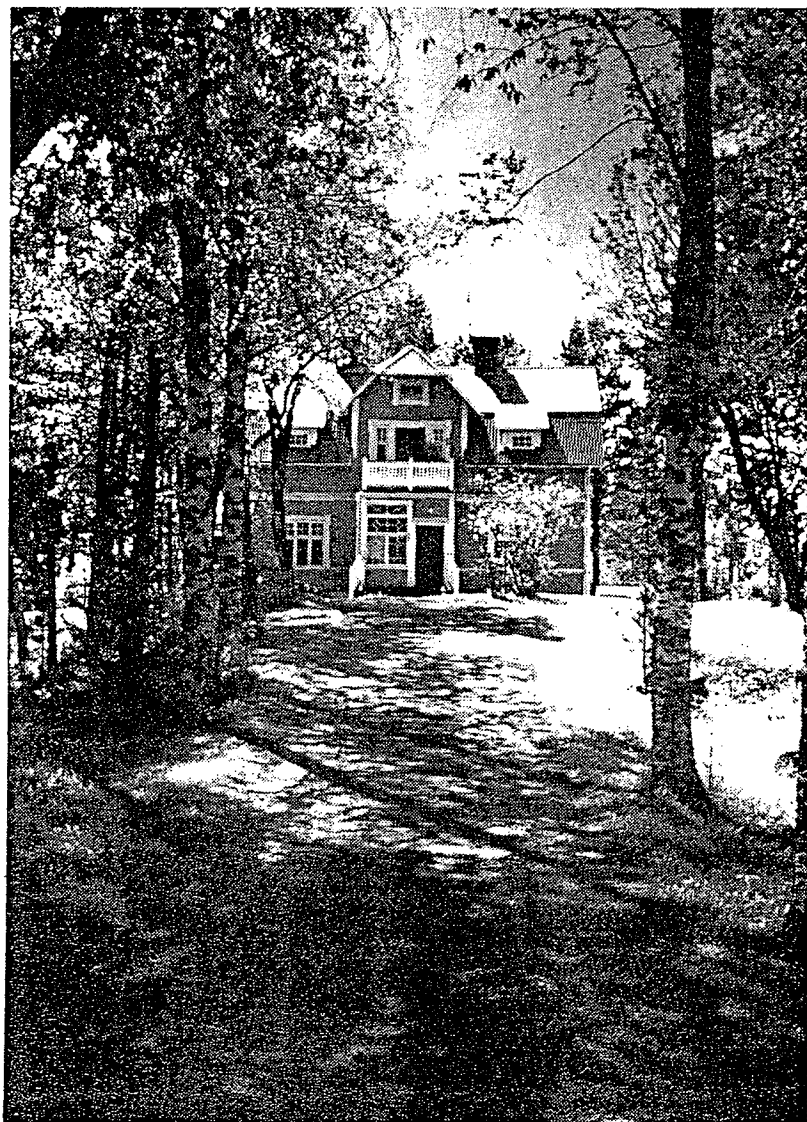
Planområdet sett från nordväst



Vy längs Östersundsvägens östra sida



*planområdet från
Östersundsvägen*

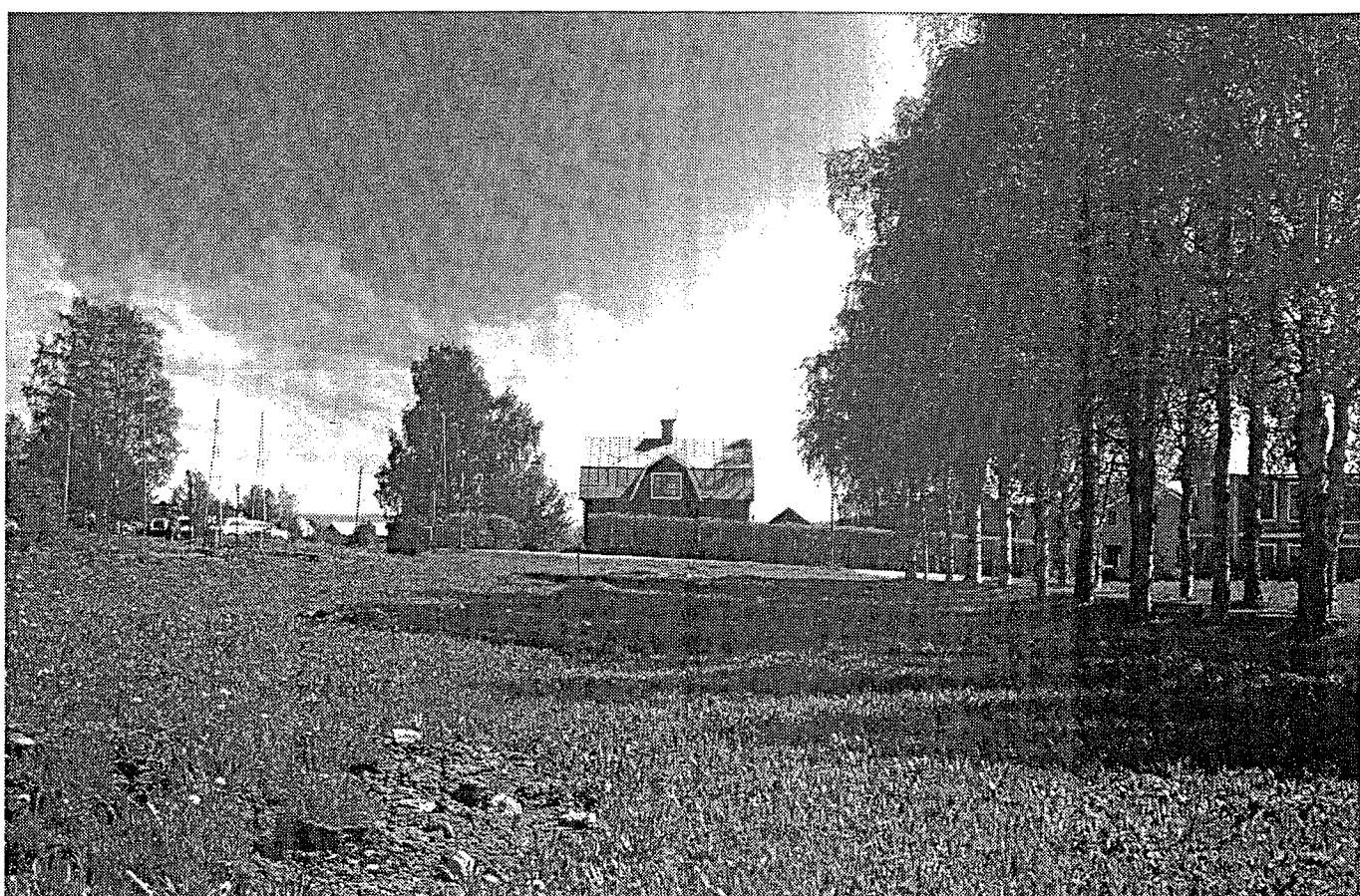


*Bostadshuset
på "Kullen"*

- Service Planområdets behov av HM-skola vård och fritidslokaler samt handel och övriga tjänster tillgodoses i Lits centrum. Lågstadieskolan är belägen inom Klösta by.
- Friytor Centralt inom planområdet i söderläge, mellan förskole-
Närmiljö byggnaden och "Kullen" erhålls en väl skyddad småbarnslekplats.
- Övriga delar av "Kullen-området" utläggs som parkmark vilket då befäster områdesplanens intentioner. Området bör också ses som en skyddsområdesgräns mellan bebyggelse och reningsverket.
- Den vackra björkallén skall bevaras.
- Strandskyddet behålls.
- Markområden för övrig rekreation o dyl finns på andra närbelägna platser i samhället.
- Gator och trafik Angöring till förskolan sker från Östersundsvägen vid björkallén. Parkeringen förläggs i markridån mellan allén och Inlandsbanan. Befintligt bostadshus, på "Kullen" skall tillförsäkras samma angöringsmöjlighet, över kvaters- och parkmarken, via servitutsavtal.
- I planområdets södra del placeras ett parkeringsområde för bostadshusen och för pendlare. Parkeringsplatsen skall delvis ersätta den gamla parkeringsmöjligheten vid korsningen Näsvägen-Östersundsvägen
- Den väg som angör reningsverket bibehålls och utläggs som gata.
- Utfarterna mot Östersundsvägen har samordnats, i övrigt utfartsförbud.
- Gång- och cykeltrafiken får disponeras inom det i detaljplanen sammantagna gatuområdet.

Området försörjs med kollektiv trafik där buss- och omstigningshållplatser är belägna på bekvämt gångavstånd längs Östersundsvägen. Hållplats med vindskydd, där krav på god arkitektonisk utformning eftersträvas, avses uppsättas vid det södra parkeringsområdet.

I områdets södra del är planförslaget anpassat till befintliga förhållanden d v s park och vattenområde längs Indalsälven samt tillfartsvägen mot reningsverket.



Blivande parkering längs Inlandsbanan

Den skoterled som löper i områdets södra del kan bestå.

Immissioner

Närheten till Lits reningsverk begränsar Kullen-områdets utbyggnadsmöjligheter. Erforderligt avstånd mellan avloppsreningsverket och bostadsbebyggelsen är starkt beroende av verkets utformning. Lits reningsverk har fungerat mycket bra under de ca 5 åren det varit i drift, terrängförhållanden är gynnsamma och möjligheter finns att vid behov förbättra lukt- och slamkvalitet. Sammantaget bedöms det därför vara möjligt att bebygga de delar av Kullen-området som detaljplaneförslaget visar.

Resterande delar av Kullen-området reserveras som parkmark och utgör därigenom en starkare skyddsområdesgräns än den gamla detaljplanen från 1938.

Stängselskyldighet föreslås längs Inlandsbanan.

Teknisk
försörjning

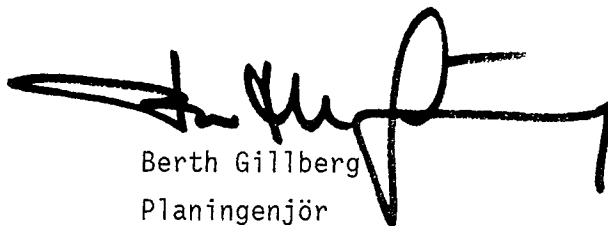
Planområdet ansluts till kommunens Va-nät. För de befintliga Va-ledningarna längs Inlandsbanan utläggs särskilt u-område.

Administrativa
frågor

Genomförandetiden föreslås gälla 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Detaljplaneförslaget låser inte möjligheten till val av framtida upplåtelseform av bostäderna.

Östersund den 23 januari 1990

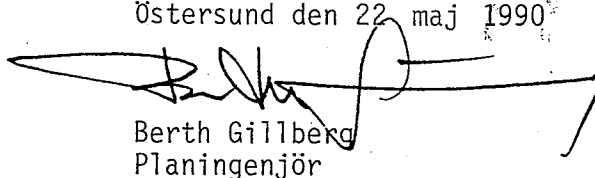


Berth Gillberg
Planingenjör

Revidering

Planförslaget har ändrats såtillvida att bostadshusen mot Östersundsvägen endast får uppföras i två våningar, dvs utan vindsinredning. Bättre miljöansluten husgestaltning samt något lägre exploatering uppnås.

Östersund den 22 maj 1990



Berth Gillberg
Planingenjör

DETALJPLAN

för del av

LIT i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Söre 5:27 m fl förskola, bostäder)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

1989 september- december	samråd
1990 januari-februari	utställning
1990 mars	antagande
1990	byggstart

Tidplanen förutsätter att inga invändningar framkommer som leder till ett överklagande av planen.

Genomförande- tid

Planens genomförandetid är den tid inom vilken fastighetsägarna normalt kan påräkna bygglov enligt planen. Detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år räknat från laga kraft datum.

Huvudmanna- skap

Normalt är det kommunen som är byggherre vid uppförande av förskola. Såsom planen är utformad med bostäder i övervåningen bör även andra intressenter kunna vara möjliga.

Någon byggherre för bostadsbebyggelsen är i övrigt inte utsedd.

Kommunen svarar för eventuella åtgärder på allmän platsmark (gata och park).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tillfartsmöjligheten för bostadshuset på "Kullen" bör lämpligen säkerställas via servitut.

Parkeringsområdet i söder skall betjäna förutom bostadsbebyggelsen även sk pendlare. Av den anledningen bör områdena separeras från varandra.

Detaljplanen reglerar inte lägenheternas upplåtelseform.

Det äldre bostadshuset med tillhörande förråd skall kunna kvarligga i parkmarken. Någon avstyckning bör inte tillåtas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Längs järnvägens södra sida skall stängsel uppsättas, som skydd för lekande barn och övrig allmänhet. Kostnaderna kan

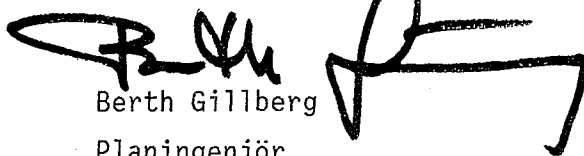
antingen fördelas mellan kommunen 90 % och SJ 10 % eller att framtida ägare av markområdet tar hela ansvaret för stängseluppsättningen. Fastighetskontoret är den förvaltning som slutligen handlägger frågan.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet kan anslutas till kommunens VA-ledningar vid Inlandsbanan eller utefter Östersundsvägen.

Med hänsyn till att området endast ur geologisk synpunkt är flygbildstolkat erfordras troligen kompletterande geotekniska undersökningar där även radonförekomsten redovisas. Detta bör kunna samordnas vid kommande projektering av bygghelsen.

Östersund den 23 januari 1990

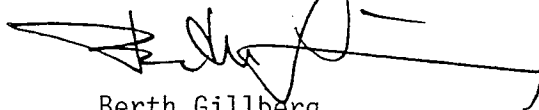


Berth Gillberg
Planingenjör

Revidering

Planförslaget har ändrats såtillvida att bostadshusen mot Östersundsvägen endast får uppföras i två våningar, dvs utan vindsinredning. Bättre miljöansluten husgestaltning samt något lägre exploatering uppnås.

Östersund den 22 maj 1990



Berth Gillberg
Planingenjör