

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

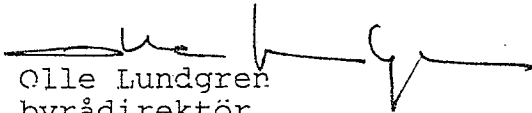
Kommunfullmäktige har den 16 mars 1989 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (Etapp T3B, bostäder och förskolor).

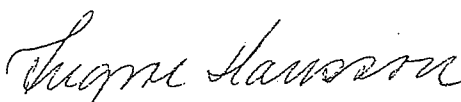
Länsstyrelsen har den 28 mars 1989 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

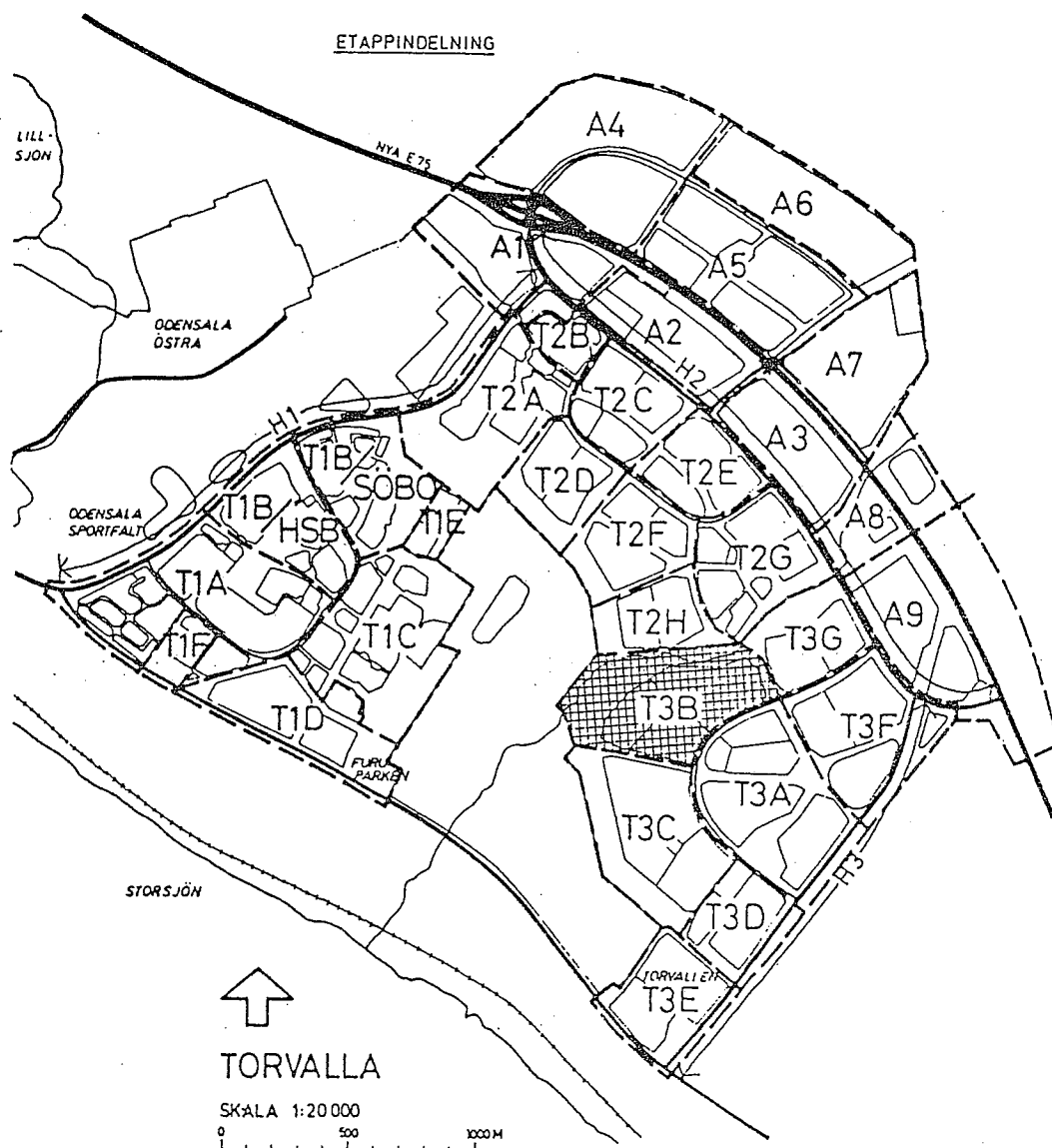
Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 12 april 1989.


Olle Lundgren
byrådirektör


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN för del av
TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ettapp T3B, bostäder och förskolor)



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret den 13 december 1988
Reviderad den 31 januari 1989

DETALJPLAN för del av

TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3B, bostäder och förskolor)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

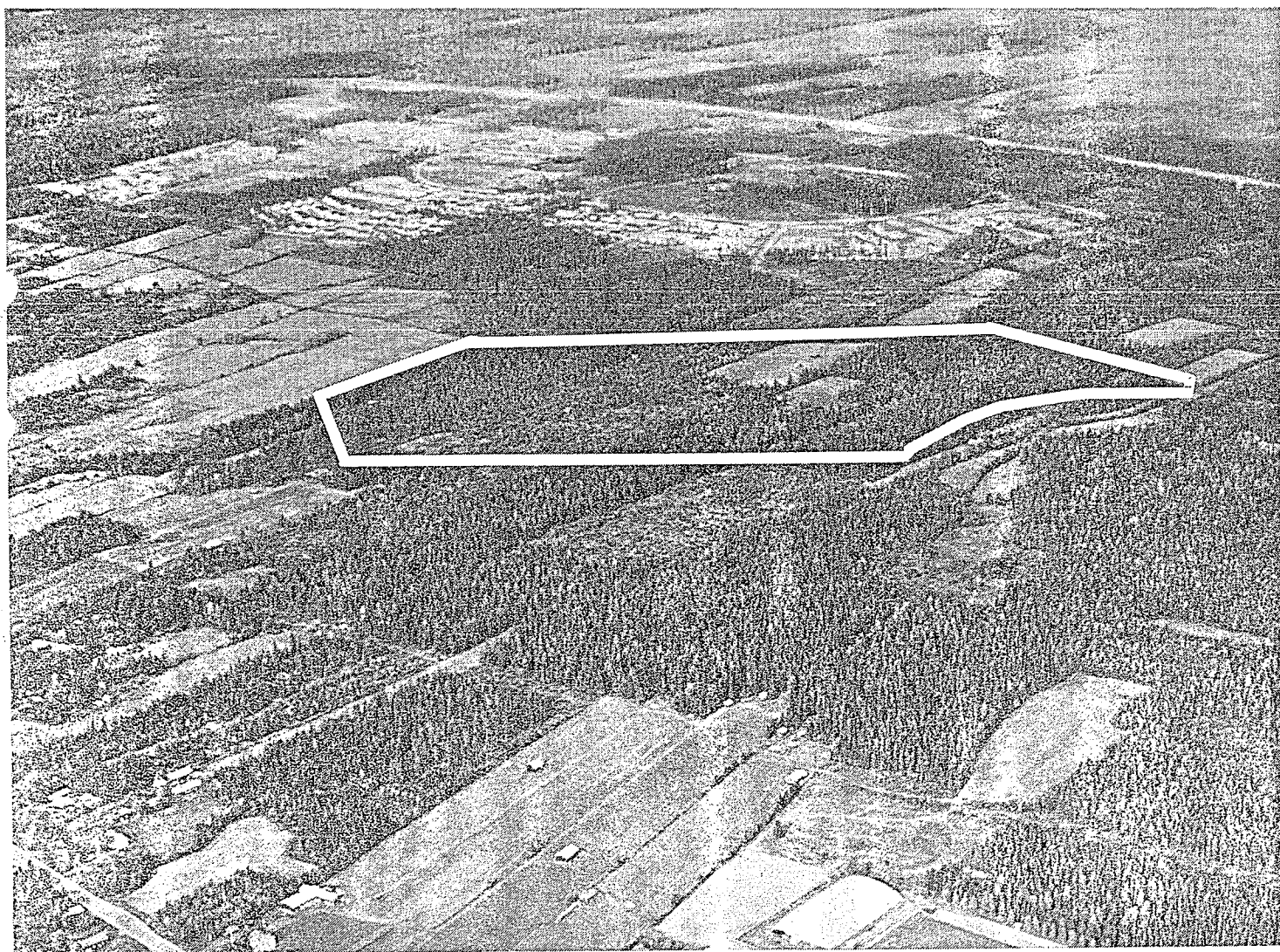
PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	21
DETALJPLANEKARTA	bil.

DETALJPLAN för del av
TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T3B, bostäder och förskolor)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämme-
lserna på kartan. Till planhandlingarna hör dessutom planbeskriv-
ning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse samt en
illustrationskarta.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Planläggningen av T3B-området är ett led i arbetet med planberedskapen för kommunens bostadsbyggande.
Huvuddrag	Planområdet består till större delen av skogsmark med svag lutning mot söder. En inäga är insprängd i skogen, se översiktsbild sid 3. Området skall användas huvudsakligen för bostadsbebyggelse. Planförslaget visar två kvarter med tillsammans ca 260 lägenheter i flerbostadshus, ett kvarter med ca 60 radhus och en grupp friliggande småhus. Dessutom inryms två förskolor med tre avdelningar i varje och två reservområden.

PLANDATA

Läget	Planområdet ligger i västra delen av T3-området, se kartbild på omslaget. I väster gränsar det mot jordbruksområdet och i norr mot delområdet T2H (den sydligaste planetappen i T2-området, vilken ännu ej är planlagd). I nordost och sydost avgränsas planområdet av planerade gator och i söder av en tänkt huvudled för gång- och cykeltrafik.
Areal, mark- ägoförhåll- anden	Drygt 26 ha omfattas av planförslaget. Kommunen äger all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

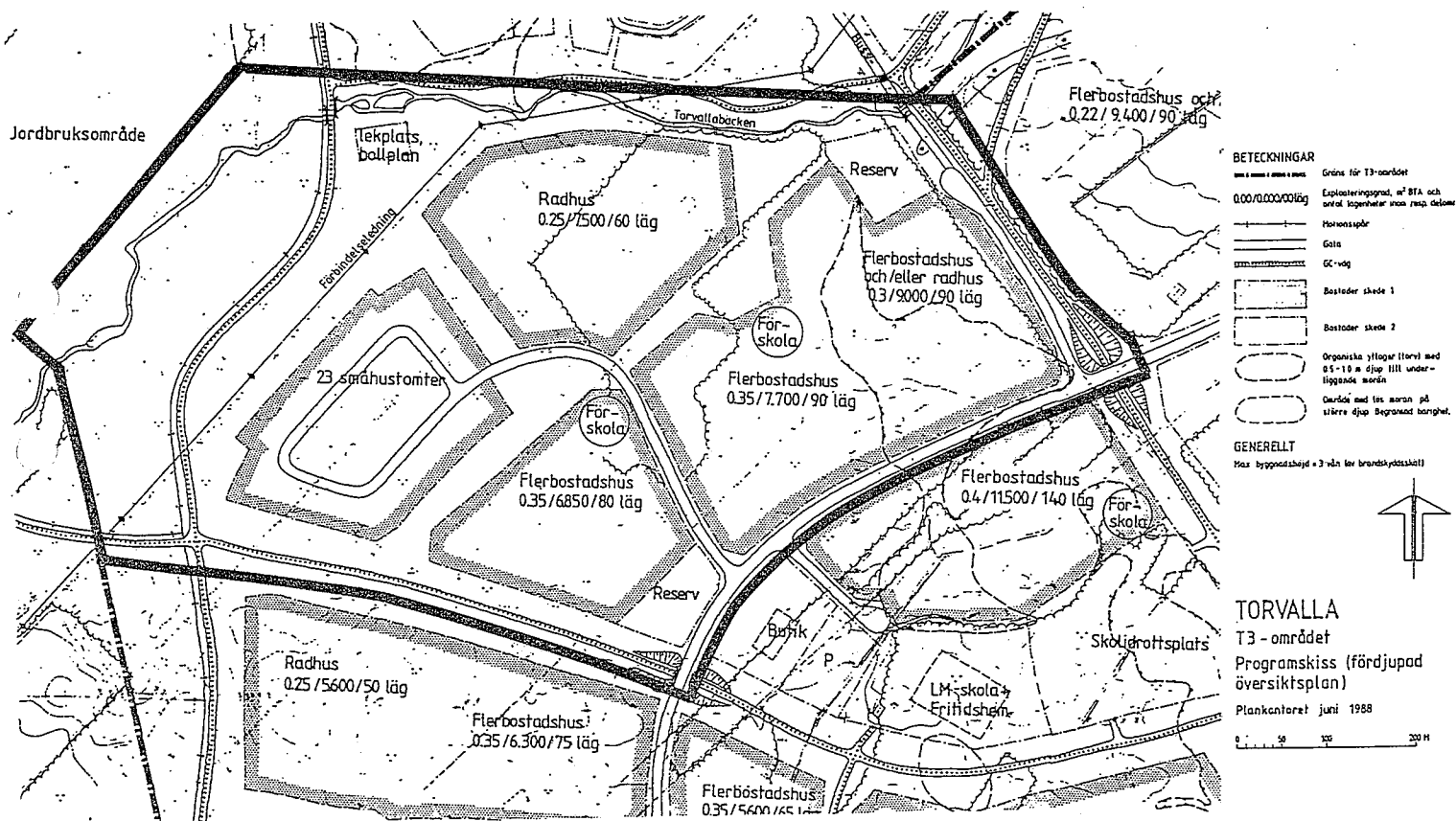
Översikts-
plan

Planområdet ingår i "Dispositionsplan för Torvalla" antagen av Kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983.

Program för
planområdet

Översiktsplanen har fördjupats för del av Torvalla i form av ett programförslag för T3-området. Förslaget har nyligen samrådsbehandlats. Viss bearbetning och komplettering pågår. Tanken är att programmet skall föreläggas kommunstyrelsen för godkännande i början av 1989.

Den tänkta markanvändningen i stort inom T3B-området framgår av nedanstående utdrag ur programskissen.



Två kvarter i östra och södra delen av området avsätts för flerbostadshus och en mindre del för radhus tillsammans

23.550 m² BTA (bruttoarea) eller ca 260 lägenheter. I norr föreslås ett radhuskvarter med 7.500 m² BTA, vilket motsvarar ett 60-tal radhus, och väster en grupp tomter för friliggande småhus. I bruttoarean inräknas ej uthus, garage och källarvåning.

Som allmänna målsättnings- och programkrav för bostadsbebyggelsen gäller bl a

- omväxlande miljögestaltning genom variation i bebyggelsens utformning, terränganpassning, bevarande av befintlig vegetation m m,
- bebyggelsen ordnas i grupper/kvarter om 20-50 lägenheter kring gemensam gård med lekplats och kvarterslokal m m,
- husen får av brandskyddstekniska orsaker ej vara högre än tre våningar, (undantag har sedermera gjorts i det bearbetade programmet för viss del av bebyggelsen, se sid 9 och 10)
- huvuddelen av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Utöver bostäder skall T3B-området inrymma två förskolor med tre avdelningar vardera och två reservområden motsvarande ungefär 5 % av den sammanlagda kvartersarealen inom området.

Förordnande

Planområdet ingår i skyddsplansplan för Torvalla.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1988-1992 skall bostadsbyggandet inom T3B-området påbörjas 1989 med 250 lägenheter.

Kommunala beslut i övrigt

Skedesvis utbyggnad

Kommunfullmäktige beslöt den 31 maj 1979 att Torvalla skall byggas ut i två skeden med ca 60 % av området i ett första och resterande 40 % i ett andra skede, efter 10 - 15 år. Som underlag för beslutet låg bl a utredningen "Torvalla utbyggnadsalternativ" utarbetad 1978 av Allmänna ingenjörbyrå AIB och

Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor i samarbete med kommunens förvaltningar. Fullmäktige gav vid samma tillfälle byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta planer för skede 2-områdena "som kan fastställas senast i samband med byggandet av angränsande områden i första skedet".

Fjärrvärme/lågtemperatursystem

Den 25 januari 1979 beslöt kommunfullmäktige uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplaneområde i princip skulle ske med fjärrvärme med undantag för områden med gles bebyggelse, exempelvis friliggande småhus. Som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet gäller dessutom att installationerna skall vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

I samband med bearbetningen av planprogrammet för T3-området har Östersunds Fjärrvärme AB meddelat att fjärrvärme kan levereras även till de glesare bebyggda delarna av T3-området. En förutsättning är dock att samtliga fastigheter ansluts till fjärrvärmenätet.

Byggherreuppdrag

Kommunstyrelsens bostadsutskott utsåg i juni 1988 SÖBO (Stiftelsen Östersunds bostäder) och RB (Riksbyggen Ekonomisk Förening) till byggherrar för de delar av området som ska bebyggas med flerbostadshus och radhus. Uppdragen preciserades i efterhand så att SÖBO tar hand om det större kvarteret i nordost (ca 180 lägenheter i flerbostadshus) och RB ansvarar för bebyggandet av det södra kvarteret (ca 80 lägenheter i flerbostadshus) och radhuskvarteret i norr (ca 60 lägenheter).

Småhustomterna längst i väster kan fördelas till tomtkön för s k självbyggeri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av skogsmark bevuxen huvudsakligen med barrskog. Mitt i området ligger en inäga som sträcker sig norrut upp mot Torvallabäcken. Hela området sluttar svagt mot söder med en del småkuperade terrängavsnitt i norr och väster. Planförslaget är anpassat så att de mer markerade kullarna helt eller delvis blir belägna i parkmark.

I väster gränsar planområdet till jordbruksområde och i norr till T2-området. Torvallabäcken slingrar sig fram i gränzonen i norr och väster på sin väg mot Storsjön.

Forn- lämningar

Inom T3B-området finns delar av två olika fångstgropssystem som måste tas bort för att planområdet ska kunna tas i anspråk för bebyggelse. En fångstgrop i områdets nordöstra del är belägen inom blivande parkmark och bör kunna bibehållas. Ytterligare en fångstgrop i gränsen mot jordbruksområdet i nordväst bör kunna ligga kvar opåverkad av exploateringen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har gjorts inför detaljplanläggningen av T3B-området. Den visar att grunden utgöres av fin-kornig morän som på 1-2 meters djup blir mer grovkornig. Övergångszonen till fast berg utgöres ställvis av krossad och uppbruten skiffer. Fasta bergets överyta ligger 2-2,5 meter under markytan i områdets södra del och på 3-4 meters djup i områdets centrala och norra delar. Ytblocksförekomsten är låg och moränen i regel blockfattig.

I områdets östra del finns ett lösmarksparti med upp till 0,8 meters torvlager, se markering på illustrationskartan. Grundvattenytan bedöms ligga 1-2 meter under markytan i låglänta avsnitt och på 2-3 meters djup i övrigt.

Marken i området klassas som normalradonmark. Byggnader bör utföras radonskyddande.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän eller på krossad och uppbruten skiffer. Inom lösmarksområdet i områdets östra del erfordras urgrävning för bebyggelsen.

Detaljundersökningar rekommenderas för enskilda byggnader/husgrupper som underlag för det fortsatta projekteringsarbetet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneförslaget redovisar s k flexibel byggrätt i bostadskvarteren. Inom kvarteren för flerbostadshus och radhus anges en sammanlagd bruttoarea per kvarter eller delområde, i vilken källarplan, garage och uthus ej räknas in. I småhusområdet anges byggrätten i m² byggnadsarea per fastighet.

Hushöjden inom T3-området är av brandskyddsskäl generellt begränsad till tre våningar. Räddningstjänsten har dock i samband med bearbetningen av planprogrammet för T3-området medgivit undantag för en mindre andel av bostadsbebyggelsen i fyra våningar som en kompromiss gentemot kravet på att huvuddelen av bostäderna skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. För fyra våningshusen gäller därvid vissa extra brandskyddskrav, se sid 10. De högre husen bidrar även till en mer variationsrik bebyggelse i området.

För T3B-området tolkas kompromissen så att ett par hus i fyra våningar föreslås i södra delen av SÖB0:s kvarter.

I de allmänna programkraven gäller vidare målsättningen att skapa en omväxlande och rik boendemiljö i området. Som exempel på medel att uppnå detta kan nämnas

- bebyggelsen ordnas i grupper med 20-50 lägenheter kring gemensam gård, kvarterslokal; lekplats etc,
- varierande husformer och volymer,

- befintlig vegetation sparas och kompletteras exempelvis inne på gårdar och mellan husgrupperna,
- kvarteren/bostadsgrupperna ordnas så att de inre zonerna blir i möjligaste mån trafikfria (utryckningsfordon och liknande bör dock kunna komma fram även i de inre zonerna).

Lägenhetsfördelningen i stort ska enligt planprogrammet vara 3 % 1 rok, 27 % 2 rok, 28 % 3 rok, 23 % 4 rok och 19 % 5 rok.

Följande upplåtelseformer är aktuella inom planområdet:

- Hyresrätt i SÖB:s (Stiftelsen Östersunds bostäder) kvarter (det stora kvarteret i nordost)
- Bostadsrätt i RB:s (Riksbyggen) båda kvarter
- Äganderätt i småhusområdet i väster.

I SÖB:s kvarter medger detaljplanen byggrätt för sammanlagt 16.700 m² BTA i flerbostadshus och (en mindre del) radhus. Det motsvarar ca 180 lägenheter med den genomsnittliga storlek som hittills byggts i Torvalla i liknande kvarter. Flerbostadshusen får i enlighet med planprogrammet byggas i upp till tre våningar. I kvarterets södra del föreslås dessutom ett par hus i fyra våningar. Som villkor för den fjärde våningen föreskriver Räddningstjänsten följande extra brandskyddsanordningar i dessa hus:

- Sprinklersystem i sopförvaringsutrymmen i husen.
- Brandposter i trapphusen, i bottenplanet och i tredje våningsplanet.
- Tamburdörrar i brandklass B30.
- Ev korridorer eller dylikt i anslutning till trapphus skall avskiljas med glasparti i brandklass F15.
- Utrymningsväg (trapphus) avskiljs från övriga angränsande utrymmen i brandklass A60.

Socialförvaltningen har onskemål om minst tre bostadsgrupper för olika kategorier inom omsorgsvården i kvarteret.

Angöring till kvarteret får ske endast från lokalgatan i nordost och uppsamlingsgatan i sydväst. Mot den "primära" uppsamlingsgatan i öster föreslås utfärtsförbud.

Riksbyggens kvarter i söder har byggrätt för 6850 m² BTA i trevånings flerbostadshus, vilket kan översättas till 80-talet normalstora lägenheter. Angöring kan ske från uppsamlingsgatan i nordost.

Enligt preliminära skisser från RB byggs en grupp trevåningshus i kvarterets mitt och tre gårdsbildningar av tvåvåningshus i södra delen, se illustrationskartan. Minst en bostadsgrupp bör enligt socialförvaltningen inordnas i kvarteret.

Radhuskvarteret i norr (byggherre RB) innehåller byggrätt för 7500 m² BTA, eller 60 radhus av normalstorlek. Angöring från uppsamlingsgatan söder om kvarteret, se illustrationskartan.

Småhusgruppen i väster har i detaljplanen anpassats till terrängen så att en intressant liten åsbildning i södra delen kan bevaras som naturpark och nyttjas som gemensamt lekområde. 22 tomter för friliggande hus grupperas kring två "entrégator" med vändplatser. Varje fastighet får bebyggas med sammanlagt 200 m² byggnadsarea, varav uthus/garage högst 50 m². Husen får uppföras i en våning med inredd vind. Några av tomterna kan göras större än de övriga för att medge det extra behov av utrymme som rörelsehindrade kan ha. Förslag till husplaceringar framgår av illustrationsplanen.

Offentlig service

I enlighet med det översiktliga programmet inryms två förskolor med tre avdelningar vardera inom planområdet. Bägge förskolorna är i detaljplaneförslaget placerade invid parkmark med kullar och skog som kan nyttjas som lekområden. Angöring till förskolorna är avsedd att ske via uppsamlingsgatan i områdets södra del.

Inom 200 meter sydost om T3B-området kommer LM-skolan för T3-området att uppföras. Där föreslås även lokaler för fritidshemsgrupper samordnade med grundskolan. I anslutning till LM-skolan finns utrymme för en skolidrottsplats.

Högstadieskola finns i Torvalla Centrum drygt 1 km nordväst om planområdet. Där finns även sporthall, idrottsplats, bibliotek och fritidsgård samt hälsocentral och kyrka med församlingslokaler.

Kommersiell
service

Invid den planerade LM-skolan i T3 föreslås utrymme för en närbutik.

Projektering pågår för en större livsmedelshall samt post och bank i Torvalla Centrum. En provisorisk butik har uppförts invid Centrum i avvaktan på att de nya lokalerna ska bli färdiga.

Rörelse-
hindrade

Huvuddelen av antalet lägenheter i området skall enligt de övergripande målen vara tillgängliga för rörelsehindrade. Möjligheterna att installera enklare hissar eller andra lyftanordningar även i tvåvåningshusen bör med hänsyn härtill tas tillvara. Vad gäller friliggande småhus, se avsnittet "Småhusgruppen i väster ..." ovan.

Reserv-
områden

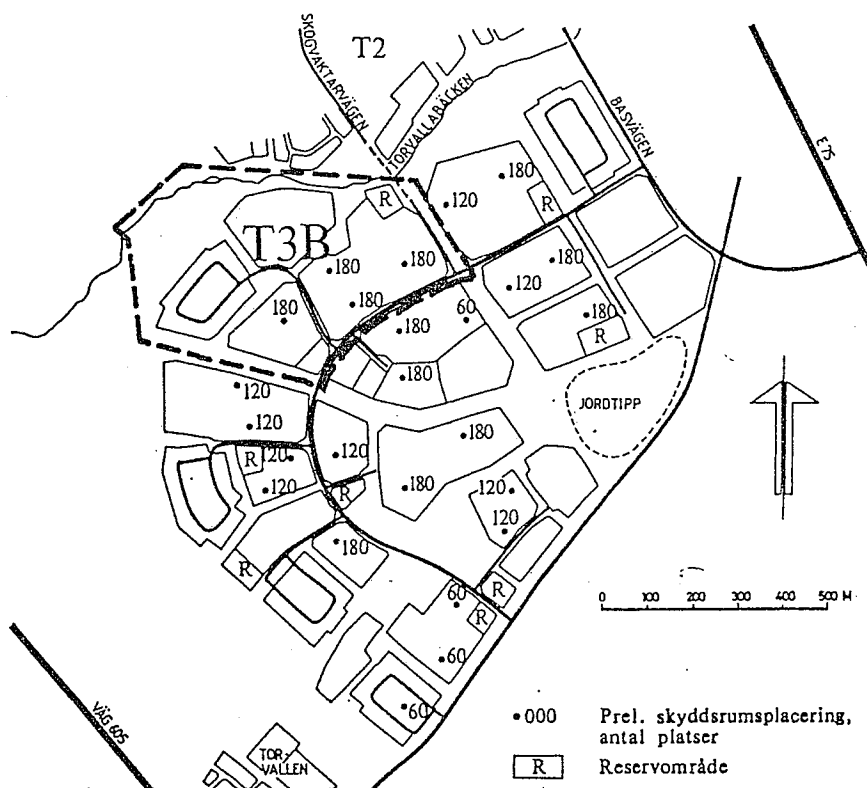
Två reservområden för framtida oförutsedda behov är inordnade i planförslaget. Ett område på ca 3400 m² ligger i områdets nordöstra hörn med angöringsmöjlighet från lokalgatan i nordost. Det andra reservområdet, ca 3350 m² stort, är beläget i planområdets södra hörn. Angöring kan ordnas från uppsamlingsgatan norr om reservområdet.

Reservområdena har fått byggrätt som allmänna områden betecknade A. I enlighet med PBL 8:11 måste detaljplanen sedermera ändras så att ändamålen närmare anges innan reservområdena kan tas i anspråk.

Skyddsrum

Fyra skyddsrum med vardera 180 platser erfordras inom T3B-området enligt det översiktliga planprogrammet. Preliminära lägen av skyddsrummen framgår av kartfigur på sidan 13 (utdrag ur planprogrammet).

Skyddsrumsbesked skall begäras från byggnadsnämnden i tidigt skede så att det kan ligga till grund för bygglovsansökan och projektering.



Friytor

Naturmiljö

Inom T3-området avsätts förhållandevis stora ytor som naturområde/allmän platsmark. Det gäller exempelvis skyddszonen mot jordbruksområdet i väster, som är extra bred. Mot Torvalla-bäcken sparas en naturmarkkremsa av varierande bredd. De olika kvarteren skiljs åt med naturmark/skogsridåer som utvidgas till att omfatta ett par markerade kullar. Tanken är att naturmarken i möjligaste mån ska bibehållas med befintlig vegetation. Erforderliga gång- och cykelleder ska kunna anläggas i naturområdena enligt det översiktliga planprogrammet.

Lek och rekreation

I enlighet med planprogrammet föreslås en "allmän lekplats" med en bollplan 25 x 40 m i naturområdet i planområdets norra del. Utrymme för tillhörande lekområde finns i rikligt mått i området kring Torvallabäcken och på kullen söder om bollplanen. Lekplatsen ska på sikt kunna nyttjas även av barnen i det blivande bostadsområdet norr om Torvallabäcken (T2H).

I södra delen av småhusområdet i väster finns möjlighet att nyttja en naturlig åsbildning som gemensamt lekområde.

Erforderliga närlekplatser i övrigt förutsätts bli anordnade inom de olika kvarteren.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas i sydost av den "primära" uppsamlingsgatan, som ansluter till Basvägen i nordost och till den blivande huvudgatan i sydost. Mot uppsamlingsgatan föreslås utfartsförbud från angränsande kvarter. Inom planområdet planeras två tunnlar under uppsamlingsgatan för GC-leder.

Två lokalgator leder från uppsamlingsgatan in i planområdet; den ena i områdets nordöstra sida och den andra i områdets södra del. Den förstnämnda blir ca 150 m lång och utgör tillfartsgata till norra delen av SÖB0:s kvarter och till det norra reservområdet. En bussgata fortsätter i gatans förlängning mot Skogvaktarvägen i T2-området. Bussgatan bör utföras så att obehörig biltrafik förhindras, ex genom s k spårviddshinder.

Den södra lokalgatan klassificeras som uppsamlingsgata fram till småhusområdet i väster, där den delar sig i två lokalgator med vändplatser. Uppsamlingsgatan utgör tillfart till flerbostads- och radhuskvarteren i områdets södra del, likaså till förskolorna och till det södra reservområdet.

Gång- och cykelvägar

Planområdet berörs av fyra huvudleder för gång- och cykeltrafik (GC-trafik) förlagda till naturområdena. Parallellt med lokalgatan i områdets nordöstra del dras en GC-väg som vinklas mot norr och fortsätter genom T2G-området mot Torvalla Centrum. Längs Torvallabäcken i områdets norra sida föreslås en led som fortsätter längs bäcken ut mot friområdena nordost om E75. I skyddszonen i väster förlängs leden från T2-området i norr mot Torvallen i söder. Längs områdets södra sida slutligen planeras en led i öst-västlig riktning. Denna led var i den ursprungliga

översiktsplanen från 1978 tänkt att förlängas över jordbruksområdet till T1-området. En sådan förlängning förutsätter dock någon form av planläggning av jordbruksområdet och/eller att överenskommelse kan träffas med markägarna om leden.

Längs den "primära" uppsamlingsgatans nordvästra sida redovisas dessutom en gångbana med skiljeremsa mot körbanan. Vid den tänkta infarten till närbutik och LM-skola i sydost föreslås en refug och ett övergångsställe, se illustrationskartan.

Utöver dessa GC-leder föreslås några mindre förbindelsevägar för GC-trafik inom området. Det gäller en väg öster om radhuskvarteret upp mot leden norr om Torvallabäcken samt anslutningsvägar från lokalgatunätet i väster ut till GC-lederna.

Motionsspår

Ett motionsspår är tänkt att anläggas längs GC-leden i skyddszonen i väster och längs den eventuella leden över jordbruksområdet. Samordningen med GC-lederna motiveras bl a med att belysningen kan samnyttjas. Spåren ingår i en tänkt motionsslinga som får anknytning med både T1-, T2- och T3-områdena och dessutom ansluter till Torvallabäcken och spårsystemet vid Odensala Sportfält-Spikbodarna.

Kollektivtrafik

Den busslinje som nu har sin ändhållplats i T2-området skall efterhand förlängas till T3 via bussgatan i planområdets nordöstra del. Busslinjen ska därefter följa uppsamlingsgatan längs planområdets sydöstra sida till en ny vändplats längre söderut i området. Två hållplatser är enligt det översiktliga planprogrammet förlagda till T3B-området; i anslutning till gångtunnlarna.

Utfarter, angöring, parkering

Längs den "primära" uppsamlingsgatan medges inga utfarter från T3B-området. Angöring till de olika kvarteren får ske från lokalgatunätet.

Parkering bör ordnas inom rimliga avstånd från bostadscentréerna men avgränsas så att de inre zonerna blir trafikfria (undantag medges endast för uttryckningsfordon och liknande).

Störningar

Trafiken på uppsamlingsgatan kommer enligt tekniska kontorets preliminära prognos att uppgå till ca 3000 fordon/dygn. För bostäder längs uppsamlingsgatan inte skall bli störda av trafikbuller bör de ligga minst 30 m från gatumitt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En ny huvudledning för vatten och spillvatten från Opebacken i söder kommer att byggas under vintern. Ledningarna ansluter till T3B-området i det sydvästra hörnet, där de förgrenar sig dels in i småhusgruppen, dels österut längs GC-leden och därefter mot nordost längs den "primära" uppsamlingsgatan. Ledningssystemet binds samman med det övriga Torvallaområdet via en vattenledning från norr i skyddszonen mot jordbruksområdet, som anlagts längs GC-leden.

Dagvattnet från området skall enligt det översiktliga planprogrammet avledas till Andalsbäcken öster om Torvallen.

Värme

All bebyggelse i T3B-området skall utan undantag anslutas till fjärrvärmenätet. Detaljplanen innehåller särskild bestämmelse i detta avseende.

El

På begäran av eldistributören har ett särskilt område för en nästation lagts ut i planområdets mitt. Genom områdets västra del löper dessutom ett särskilt ledningsområde för en planerad sammanbinderingsledning på 20 eller 40 kV.

- Tele Inom planområdets södra del inryms en ny telestation efter framställning från Televerket.
- Avfall Sophanteringen får i sina detaljer lösas i direkta samråd mellan byggherrarna och kommunens tekniska avdelning. Målsättningen skall dock vara att det ska finnas sopnedkast i trapphusen i åtminstone tre- och fyrvåningshusen.

Administrativa frågor

- Genomförandetid Genomförandetiden för hela planområdet föreslås till fem år från det att kommunfullmäktigesbeslut om antagande vunnit laga kraft.

Östersund den 13 december 1988


Jonas Björs
Planingenjör

REVIDERING

Efter påpekanden från olika förvaltningar och andra under utställningstiden ändras detaljplanen i följande avseenden:

- Den västra gränsen för SÖB0:s kvarter flyttas så att hela kullen väster om kvarteret blir belägen inom naturområdet.
- Högspänningsledningen ändras vid Torvallabäcken så att en grupp värdefulla tallar kan bevaras.
- Gatuhöjderna på lokalgatan i nordost ändras.
- Vissa hörnavskärningar vid gatuanslutningarna justeras.
- Byggrätterna på småhustomterna i väster ökas.
- Skyddsbestämmelser införs för ett par större stenblock på kvartersmark.

Östersund den 31 januari 1989


Jonas Björs
Planingenjör

DETALJPLAN för del av TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN (Ettapp T3B, bostäder och förskolor)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bör om inget oförutsett inträffar i samband med utställandet kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande i mars 1989.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

En sammanbindande vattenledning har anlagts längs den blivande GC-leden från norr i skyddszonen mot jordbruksområdet. En ny huvudledning för vatten och avlopp byggs vintern 1988 - 89 från Opebacken i söder, se planbeskrivningen avsnittet "Teknisk försörjning". Våren 1989 anläggs fjärrvärmeledningar fram till planområdet. Elförsörjningen ordnas under sommaren 1989 så att erforderlig byggkraft kan levereras vid byggstarten hösten 1989.

Samtliga gator i området ska byggas våren - sommaren 1989, likaså tillfartsgatorna från norr-nordost (förlängning av Basvägen och nordöstra delen av uppsamlingsgatan i T3). Två vägportar ingår i byggandet av den aktuella delen av uppsamlingsgatan.

Bussgatan i områdets norra del beräknas bli byggd våren 1990. Detsamma gäller erforderlig förlängning av Skogvaktarvägen i T2-området.

Huvuddelen av GC-vägnätet anläggs sommaren 1990. Vissa delar av GC-vägarna kommer dock att grovbrytas och nyttjas som arbetsvägar i samband med VA-ledningsbyggandet.

Bostadsbyggandet skall enligt bostadsförsörjningsprogrammet påbörjas 1989. Det gäller i första hand flerbostadshusen med angoring från uppsamlingsgatan i söder och en del av de friliggande småhusen. Radhusen och återstående flerbostadshus och småhus byggs 1990.

Förskolorna bör uppföras ungefär samtidigt med bostäderna för att erforderlig barnomsorg ska kunna erbjudas i området i rätt tid.

Den aktuella busslinjen bör förlängas in i området så snart inflyttning påbörjats och erforderliga gator byggts.

Genomförandetid	Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från det att beslut om antagande vunnit laga kraft.
-----------------	---

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	Kommunen ansvarar för byggande av VA-ledningar och gator samt GC-vägar och anläggningar i övrigt på allmän platsmark. Byggherre för förskolorna är ännu ej utsedd.
-----------------------------------	--

För fjärrvärmeanläggningar, eldistribution och teleanläggningar ansvarar Östersunds Fjärrvärme AB, Jämtlandskraft AB respektive Televerket.

Stiftelsen Östersunds bostäder har utsetts till byggherre för det stora bostadskvarteret i nordöstra delen av planområdet (ca 180 lägenheter). Riksbyggen AB har fått motsvarande uppdrag för kvarteret längst i söder (ca 80 lägenheter) och radhuskvarteret i norr (60-talet radhus). De friliggande tomterna i väster fördelas så småningom till tomtkön.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighets-
bildning Bostadsdelarna i de tre större kvarteren förutsätts utgöra en fastighet i vardera kvarteret. Förskoletomterna och reservområdena avskiljs därvid som särskilda fastigheter likaså områdena för nätstation och telestation.
- Fastighets-
plan Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi Fastighetskontoret har upprättat en preliminär exploateringskalkyl för planområdet som visar på ett underskott på ca två miljoner kronor med nu gällande markpriser.
- Inlösen Marken inom området har tidigare förvärvats av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom området. Detaljundersökningar bör göras för de enskilda byggprojekten i samband med projektering.

Östersund den 13 december 1988


Jonas Björns
Planingenjör

REVIDERING

Detaljplanen revideras med avseende på ändrad kvartersgräns och del av högspänningsledning, justerade gatuhöjder och hörnavskärningar, ökad byggrätt på småhustomterna och skyddsbestämmelser för större stenblock, se planbeskrivningen sid 17.

Östersund den 31 januari 198


Jonas Björns
Planingenjör

Jesper Normark

DETALJPLAN för del av TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN (Ettapp T3B, bostäder och förskolor)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för planetappen T3B har varit utsänt för samråd under tiden 28/10 - 30/11 1988. Planhandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning upprättade den 20 september 1988.

Under samrådet har ett 20-tal yttranden och synpunkter inkommit eller noterats. De flesta innehåller enkla påpekanden eller "ingen erinran" och refereras kortfattat i det följande. Några yttranden bifogas som bilagor till redogörelsen, se parantes efter referaten.

Jämtlandskraft AB, Kommunstyrelsens bostadsutskott, Vägverket, Östersunds Fjärrvärme AB, Fritidskontoret, Televerket och Länsstyrelsen har intet att erinra mot detaljplaneförslaget.

Jämtlands läns Museum föreslår undersökning av samtliga berörda delar av fångstgropssystemen inom T3-området i ett sammanhang.
Kommentar: Ansökan om undersökning har gjorts av fastighetskontoret.

Tekniska kontoret påpekar behov av bättre kartunderlag för justering av gatuhöjder och att anslutningspunkter för VA bestäms i tid för ledningsbyggandet i januari. Dessutom meddelas att skyddsrum för 80 platser kan anordnas i vardera förskolan.

Kommentar: Gatuhöjderna är justerade på grundval av nya avvägningskartor. Byggherrarna har uppmärksamats på behovet av att anslutningspunkterna bestäms. Frågan om skyddsrum i förskolorna prövas av byggnadsnämnden vid begäran om skyddsrumsbesked.

Riksbyggen AB föreslår viss justering av gränserna för det södra kvarteret.

Kommentar: Detaljplanen jämkas enligt förslaget från Riksbyggen.

Stadsingenjören gör vissa detaljpåpekanden betr. planbestämmelserna och detaljplanekartan.

Kommentar: Detaljplanen och bestämmelserna ändras enl påpekandena.

Konsumentnämnden påtalar vikten av att befintlig vegetation behålles även inom bebyggelsegrupperna.

Kommentar: Synpunkten beaktas i de bearbetade detaljplanehandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att bostäderna bör utrustas med förvaringsutrymmen för odlade produkter eftersom översiktsplanen innehåller även odlingslotter.

Kommentar: Påpekandet, som har att göra med genomförandet, har vidarebefordrats till byggnadsnämnden och byggherrarna.

Socialförvaltningen efterlyser direktiv i detaljplanen om att projekteringen av bostadsbebyggelsen bör föregås av gemensam programdiskussion med samtliga intressenter. Kraven på tillgänglighet för rörelsehindrade bör preciseras. Fyra-fem bostadsgrupper bör inordnas i T3B-området. Kollektivbostäder och andra boendelösningar efterlyses. Detaljplan bör vara utformad så att den ger generell möjlighet att ändra användning bostad-daghem utan bygglovsprövning. (Yttrandet bifogas som bilaga).

Kommentar: Förslaget om programdiskussion inför projekteringen har vidarebefordrats till fastighetskontoret och till de två byggherrarna. Mer precisa krav på tillgänglighet har inarbetats i detaljplanen, likaså beställningen av bostadsgrupper i proposition till kvarterens storlek (tre grupper i SÖB0:s och en i RB:s kvarter). Kollektiv- och experimentboende får prövas i de kommande planetapperna, då det finns bättre tid till utredning och förberedelser. Generellt undantag från bygglovkrav enligt socialförvaltningens önskemål är ej möjligt att göra.

LRFs kommungrupp i Östersund och Kurt Abrahamsson motsätter sig att GC-väg anordnas över jordbruksområdet (yttrandena bifogas som bilagor).

Kommentar: Den ifrågasatta GC-vägen antyds på illustrationskartan som en framtida möjlighet till förlängning västerut över jordbruksområdet mot T1 i enlighet med översiktsplanen. Förlängningen över jordbruksområdet ligger utanför planområdet T3B. En viktig förutsättning för att den ska komma till stånd är att det kan ske i samförstånd mellan kommunen och markägarna.

Stadsarkitektkontoret har framfört muntliga synpunkter och förslag avseende detaljer i planbestämmelserna m m, främst vad gäller småhusgruppen.

Kommentar: Planförslaget jämkas och kompletteras i enlighet med stadsarkitektkontorets förslag.

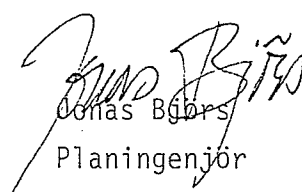
Fastighetskontoret påpekar att en översiktlig exploateringskalkyl visar ett underskott på ca två miljoner kronor för plangenomförandet. För att få kostnadstäckning krävs höjning av markpriset eller ökad exploatering (yttrandet bifogas som bilaga till samrådsredogörelsen).

Kommentar: Detaljplanen är upprättad i enlighet med den antagna översiktsplanen för Torvallaområdet, både vad gäller exploatering, gatusträckningar och friytor. Någon nämnvärd ökning av exploateringen som skulle kunna förbättra kalkylen är knappast möjlig.

Trafiknämnden föreslår ytterligare en gångtunnel under uppsamlingsgatan invid lokalgatans anslutning.

Kommentar: Utrymme och markförhållanden är mindre lämpliga för ytterligare en gångtunnel i området. Eftersom viss gångtrafik kan förutses över uppsamlingsgatan föreslås ett övergångsställe i anslutning till den lokalgata som kommer att leda in till blivande LM-skola och närbutik

Östersund den 13 december 1988


Jonas Björns
Planingenjör