

Sökande

Östersunds kommun

80-70-0861

LÄNSSTYRELSEN
Östersund

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Frösön i Östersunds kommun (del av kv Befälhavaren, Skolläraren och Bryggaren m m)

Kommunfullmäktige har enligt 26 § byggnadslagen överlämnat ovan nämnda planförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 9 oktober och reviderats den 11 december 1979 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Efter revidering av planförslaget kvarstår anmärkning från K-konsult, Skolläraren 7 och 8 genom Tore Ohman som vill ha viss omDispositionering av parkeringsplatserna.

På förslag av planförfattaren har kommunfullmäktige avvisat anmärkningen och antagit planförslaget den 31 januari 1980.

K-konsult har lämnats tillfälle att yttra sig över vad bl a planarkitekten anfört beträffande parkeringsfrågan men har inte begagnat sig härav.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet har upprättat en granskningspromemoria vari bl a sägs att naturvårdsenheten, i likhet med kommunens hälsovårdsnämnd, anser att området är olämpligt för bostadsbebyggelse då totalmiljön - trots diskuterade åtgärder mot bullerstörningar - sannolikt inte blir acceptabel. Kopia av naturvårdsenhetens promemoria bifogas detta beslut.

g bifogas här
OK

Såvitt länsstyrelsen kan finna bör parkeringsfrågan för K-konsult kunna lösas på det sätt som planarkitekten anfört i sin skrivelse till byggnadsnämnden. Vad K-konsult anfört utgör därför inte hinder mot fastställelse av förslaget.

Med hänsyn till att byggnadsnämnden meddelat dispens från gällande stadsplan för de numera uppförda bostadshusen och då avvikelser från den av Kungl Maj:t den 1 mars 1968 fastställda stadsplanen ändå innebär en viss förbättring genom

1980-07-07

11.082-563-80

att två bostadshus utgått ur planen bör förslaget kunna godtas. Länsstyrelsen förutsätter emellertid att bullerfrågan ägnas stor uppmärksamhet i enlighet med vad som framgår under rubriken "Immissioner" i förslagets beskrivning och att bullerplank eller liknande anordning uppföres i enlighet med vad som framgår av stadsplanekartan.

Länsstyrelsen fastställer enligt 26 § byggnadslagen förslaget till ändring av stadsplanen.

./.

Besvär till bostadsdepartementet, se bilaga.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även deltagit t f förste länsassessor Leif Andersson, länsantikvarie Ingvar Jansson, byrådirektör Mats Deltin, byrådirektör Ragnar Lindström och byrådirektör Christer Eriksson.

Ragnhild Rosenius
t f länsarkitekt

N.O. Rimmö
byrådirektör

Bestyrkes:

Margareta Olsson

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
 beslut den 31.1.1980 § 3 betygar

[Signature]
 Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till

ändring av stadsplanen

för del av

FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(del av kv Befälhavaren, Skolläraren och Bryggaren m m)

upprättat av plankontoret i Östersunds kommun

i oktober 1979

Stadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för garage och parkeringsändamål.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

- 3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att garage må anordnas under gårdsplanet. Gårdsplanet får icke läggas högre över samhällets nollplan än som angives med beteckningen plus jämte siffra i rektangel.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 2 mom På med I, Is eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.5, 5.0 och 5.5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3.0 meter.
- 3 mom På Bg betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 5 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

5 § TAKLUTNING

1 mom Inom med B betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 0°.

2 mom Inom med Bg betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 3°.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund den 9 oktober 1979

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

REVIDERING

Stadsplanebestämmelserna påverkas inte av revideringen.

Östersund den 11 december 1979

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, bebygg.

Östersund 7. juli 1980.

N. O. Rimmö
/N. O. Rimmö/

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beskrivning till
förslag till ändring av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(del av kv Befälhavaren, Skolläraren och Bryggaren m m)
upprättat på plankontoret
i oktober 1979

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta)
och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till för-
slaget fogas illustrationskarta, VA-utredning, utlåtande över
geoteknisk undersökning, exploateringskalkyl, illustration
av bullerplank samt samrådsredogörelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget omedelbart söder Frösöbrons anslutning
till Frösövägen, väster Vallaleden, norr fastigheten Bryggaren
nr 4 och öster kv:n Landskamreraren, Snickaren och Kommunal-
mannen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer	Stadsplaner fastställda den 29 september 1952, den 1 mars 1968, den 15 maj 1974 och den 9 oktober 1974 berör planförslaget.
Kommunala ställnings- taganden	Området ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1979 - 1984 med byggstart för bostadshusen under våren 1979. Byggnadslov med viss dispens från gällande stadsplan har beviljats för bostadshusen.

Befintliga för-
hållanden markens
användbarhet

Marken lutar mot Vallaleden och Storsjön i sydost. Marklutningen är 10 å 12 % i det sydligaste kvarteret, kv Bryggaren. Mot norr avtar marklutningen succesivt och är i kv Befälhavaren 3 - 5 %. Kv Befälhavaren gränsar i norr mot en 2 - 4 m hög vägbank, Frösövägen och Frösöbron. Kvarteren avvattnas ovanpå marken mot Vallaleden.

Inom kv Befälhavaren och den del av kv Bryggaren som ingår i planförslaget pågår nybyggnad av flerbostadshus.

Kommunernas Konsultbyrå har länskontor, med drygt 60 anställda, inom kv Skolläraren.

Befintliga huvudledningar för vatten och avlopp, som ligger i planområdets västra och östra delar, måste säkerställas i nu aktuell stadsplan.

Televerket har en större 300-pars kabel inom planområdet, vilken måste flyttas. Erforderligt u-område är utlagt för detta ändamål.

Olika grundundersökningar har gjorts under åren 1976 - 78. Undersökningarna visar att grunden inom huvuddelen av området består av sediment, främst finsilt. I områdets nordöstra del utgörs grunden av moränlera. Moränlera förekommer även i områdets östra del i anslutning till gamla strandlinjen. Med hänsyn till erhållna borrhopp bedöms berg ej finnas ytligare än 5 m under markytan. Grunden är mycket tjälfarlig.

Byggnaderna bör grundläggas på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad silt eller moränlera. Grundläggning kan samtidigt utföras på befintlig fyllning.

De utförda grundundersökningarna redovisas i särskild sammanställning vilken bilägges planförslaget.

./.

PLANFÖRSLAG

Avsikten med planförslaget är i första hand att möjliggöra uppförande av kontorslokaler för K-konsults utökade lokalbehov och för Kommunförbundets länsavdelning. Dessutom skall byggnadsrätterna för tre bostadshus justeras i enlighet med beviljat byggnadslov. Justeringen innebär bl a att det nordligaste huset flyttas längre från Frösöbron än vad som anges i gällande stadsplan.

De tre bostadshusen inrymmer ca 68 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen blir fem stycken ett rum och kök, 29 stycken två rum och kök, 31 stycken tre rum och kök och tre lägenheter om fyra rum och kök. Dessutom ingår en affärslokal i ett av de tilltänkta bostadshusen.

Bostadshusen skall uppföras som trevånings flerfamiljshus med källare. Byggnaderna har markanpassats genom trappning och placerats i enlighet med ursprungstanken i gällande stadsplan från 1 mars 1968. Detta innebär att man från Frösösidan bibehåller utblicken över vattnet och horisonten mellan de nedanför liggande bostadshusen.

Bostadshusen följer i princip gällande stadsplan med vissa förskjutningar av byggnadsrätterna, t ex har avståndet mellan Frösöbron och planerat bostadshus utökats.

K-konsults lokalbehov förslås lösas via tillbyggnad till nuvarande lokaler i kv Skolläraren medan Kommunförbundets länsavdelning med AV-central föreslås inrymmas i ett renodlat kontorshus i kv Befälhavaren.

Planområdets behov av skollokaler tillgodoses i befintliga skolor. Det föreligger en överkapacitet på LM-stadiet medan elevunderlaget på högstadiet är normalt.

Det är brist på förskoleplatser för heldagsomsorg ("daghem") i Hornsberg. Det har dock inte ansetts lämpligt att lokalisera en förskola till det aktuella planområdet p g a knappa friytor och stark trafik på flera sidor om kvarteren. Lämplig plats för förskola kommer därför att lösas i annat sammanhang.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Behovsprövning sker i samband med byggnadslovsprövningen.

Friitor

Husgrupperingen är noga vald med hänsyn till vegetation och terrängförhållandena. Befintliga björkalléer har så långt möjligt sparats varigenom skapats tillfredställande närmiljö. Väl skyddade småbarnslekplatser på bekvämt avstånd från bostaden har instuderats.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas från Frösövägen och Södra Strandvägen.

Den branta marklutningen i kvarteret Bryggaren har gjort det möjligt att på ett naturligt sätt förlägga större delen av parkeringsplatserna, 34 st för de båda sydligaste bostadshusen under mark och resterande 8 st i markplanet. Ovanpå parkeringsdäcket föreslås plantering och närlekplatser. För bostadshuset i kv Befälhavaren är parkeringen förlagd i markplanet närmast Frösövägen. Av trafiksäkerhetsskäl måste ett godtagbart vilplan tillskapas för den planerade utfarten mot Frösövägen.

Det antal parkeringsplatser som de båda kontorsbyggnadsrätterna alstrar uppgår till ca 60 st enligt den behovsberäkning som Östersunds kommun använder. På den illustrationsplan som medföljer planförslaget har 29 bilplatser redovisats i markplanet, dessutom ryms ca 10 platser i nuvarande Vikingavägen. Återstående antal platser måste ordnas som källarparkering i samband med nybyggnaderna eller ordnas på annan tomt efter särskild utredning i samband med byggnadslovsprövningen.

Planområdet ansluter dels till den gång- och cykelväg som går från Östersund via en separat bro till Frösön, dels till den nyligen färdigställda gång- och cykelvägen i parkstråket väster om Vallaleden. Gångvägens anslutning till Frösövägen föreslås flyttad ca 10 m söderut. Detta ger bättre anslutning till övergångstället vid Trädgårdsvägen.

Den kollektiva trafiken i området är busslinjerna 1, 3 och 4. vilka har hållplats på Frösövägen i anslutning till planområdet. Även busslinje 2 och 5 har hållplats inom gångavstånd från kv Bryggaren - Befälhavaren.

Immissioner

Det aktuella bostadshuset i kv Befälhavaren omgärdas av stark trafik på tre sidor. Hälsovårdsnämnden har utifrån givna trafikmängder beräknat bullernivån inomhus vid normala fönster till en dygnsnivå om ca 41 dbA. Dygnsnivå utomhus mot Frösöbron är ca 65 - 70 dbA. Ett krav måste därför vara att huset förses med bullerreducerande treglasfönster samt att huset i övrigt utformas med tanke på trafikbullret. En åtgärd för att reducera bullerstörningarna till acceptabla värden är att skydda gården i kv Befälhavaren från Vallaledens buller. Detta kan ske med hjälp av ett plank längs ledens ramp, se bifogade perspektiv. På plankartan har markerats inom vilket område ett sådant plank bör uppföras enligt hälsovårdsnämndens rekommendationer.

./.

För att ge erforderligt bullerskydd erfordras ett bullerplank med en höjd av högst 160 cm. Med denna höjd bör inte planket skymma utsikten från gården i någon betydande omfattning, det blir främst trafikyor och slänter som avskärmas. I samband med byggnadslovsprövningen får plankets utformning närmare studeras. Läget motiverar att stor omsorg läggs ned på utformningen.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluter till befintlig kommunalt VA-nät. Lösningen redovisas i separat VA-utredning som bilägges planförslaget.

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmesystem.

Östersund den 9 oktober 1979

Kjell-Ove Eskilsson

Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

REVIDERING

U-området i kv Bryggaren har justerats. Vissa redaktionella
ändringar har utförts i beskrivningen.

Östersund den 11 december 1979

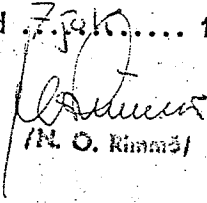


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, befygar.

Östersund 7.10..... 19.80



(N. O. Rinnå)