

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. 1975-10-31

Dnr.

Östersunds kommun

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Frösön i Östersunds kommun (Ångeområdet, stg 971 + 972 + 973 m fl)

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och tillhörande beskrivning har upprättats av stadsarkitekten Bo Larsson, Östersund, den 13 maj 1975 och reviderats den 24 juni 1975.

Då förslaget även omfattar ändring av den stadsplan som fastställdes av länsstyrelsen den 23 juli 1974 borde detsamma ha rubricerats som "ändring och utvidgning av stadsplanen". Då ändringen emellertid endast innebär anslutning av tvenne gator till den tidigare fastställda gatumarken bör förslaget kunna godtagas utan komplettering av utställningsförfarandet.

Efter revidering av planförslaget den 24 juni 1975 kvarstår anmärkningar mot detsamma från Stiftelsen Församlingshuset i Hornsberg, stg 945 och från Anna Widell, stg 1254.

Stiftelsen anser sig kunna godkänna förslaget under förutsättning att stg 945 får full compensation i mark, dels enligt planförslaget och dels ytterligare mark i området väster om stg 945.

Anna Widell anför i sin skrivelse anmärkning mot grundkartans fastighetsredovisning och planläget för den nya gatan norr om hennes fastighet, som kan medföra att befintliga träd måste fällas. Därmed kommer stadsbilden att väsentligt försämrats.

Jonas Björs m fl fastighetsägare, boende utanför planområdet, men inom den del av Mjälleområdet som ingår i den bifogade dispositionsplanen för Vallaområdet ifrågasätter i gemensam skrivelse bl a om det reviderade dispositionsplaneförslaget har tillräcklig politisk förankring och anför vidare att det i tidigare dispositionsplan redovisade friområdet (parkområdet) behövs i sin helhet. Genom de kraftiga lutningarna blir husbyggnade och tomtplanering extra kostsamma och den föreslagna gatan blir dyrbar i anläggning och därmed oekonomisk med hänsyn till sin längd och det ringa antal tomter som kan

1975-10-30

11.082-1913-75

utvinnas. Björs m fl yrkar slutligen att utökning av bebyggelse mot öster bör utgå.

Stiftelsen, Anna Widell och Jonas Björs m fl har lämnats tillfälle att yttra sig över vad kommunen anfört i ärendet men har inte begagnat sig härav.

En mindre del av planområdet ingår i sin sydöstra del sedan den 8 mars 1974 i ett 100 meter brett strandskyddsområde, räknat från Storsjöns strand. Inom strandskyddsområdet och söder om planområdet finns avstyckade och bebyggda fastigheter. Den del av planområdet, som är belägen inom strandskyddsområdet, måste anses sakna betydelse från strandskyddssynpunkt och bör därför inte omfattas av strandskydd.

I likhet med byggnadsnämnden finner länsstyrelsen att de av stiftelsen och Widell anförda anmärkningarna inte bör utgöra hinder mot fastställelse av förslaget. Vad Björs m fl anfört avser förhållanden utanför det nu aktuella planområdet och ett eventuellt tillgodoseende av de synpunkter som anföres i skrivelsen förhindras inte genom att ifrågavarande planförslag fastställs. Vad Björs m fl sålunda anfört bör därför inte heller utgöra hinder mot planförslagets fastställelse.

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

Länsstyrelsen förordnar jämlikt 15 § tredje stycket naturvårdslagen, att den del av planområdet som är belägen inom strandskyddsområdet, inte vidare skall omfattas av strandskyddet.

./.

Besvärshänvisning i bilaga.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även deltagit länsassessorn Erik Berglund, biträdande överlantmätaren Carl Gustaf Jönsson, förste byråingenjören Ragnar Lindström och förste byråinspektören Olof Ternström.

Bertil Almerud
länsarkitekt

N.O. Rimmö
byrådirektör

Bestyrkes:

Margareta Olsson

Kommunfullmäktiges sekreterare

TRYCKT	Nr. 3
	Ser. B 1975
KF:s prot. 10/7 1975 § 152	

Förslag till
utvidgning av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ängeområdet, stg 971+972+973 m fl)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i maj 1975

Stadsplanebestämmelser

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings-^o och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR
BEBYGGAS

Mom 1 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Mark för uthus och dylikt

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

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

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Mom 1 Fristående eller sammanbyggda hus

Med r betecknat område får bebyggas med hus som uppförs antingen fristående eller sammanbyggda.

Mom 2 Fristående hus

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

§ 5

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med r eller F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en garagebyggnad uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med r eller F betecknat område får huvudbyggnad jämte garagebyggnad icke uppta större sammanlagd areal än 170 m². Fristående garagebyggnad får icke uppta större areal än 40 m².

§ 6

VÅNINGSENTAL

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas. På med s

betecknat område får dock utöver angivet vånings-
antal undervåning inredas där så provas lämpligt
med hänsyn till markanpassning.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Mom 1 På med I, Is eller II betecknat område får
byggnad icke uppföras till större höjd än
respektive 4,0; 4,8 och 6,0 meter.

Mom 2 På med Es betecknat område får byggnad upp-
föras till högst 3,0 meters höjd.

Mom 3 Garagebyggnad får icke uppföras till större
höjd än 3,0 meter.

Mom 4 Inom med korsprickning betecknad mark får
byggnad icke uppföras till större höjd än
3,0 meter.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jäm-
väl betecknats med ofyllda cirkclar.

Östersund den 13 maj 1975

Bo Larsson

Bo Larsson
Stadsarkitekt

Planförslaget reviderat i juni 1975 utan ändring
i bestämmelserna.

Östersund den 24 juni 1975

Bo Larsson

Bo Larsson
Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens be-
slut denna dag, bebygg.

Östersund 30.10.1975

N. O. Rimmö
(N. O. Rimmö)

Kommunfullmäktiges sekreterare

TRYCKI Nr 8
Ser. B 1975
KF:s prot. 16/7 1975, § 52

Beskrivning till
förslag till
utvidgning av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ängeområdet, stg 971+972+973 m fl)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i maj 1975

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanbestämmelser). Till förslaget fogas en av kommunfullmäktige 1974 godkänd dispositionsplan för Vallaområdet samt reviderat dispositionsplaneförslag och utlåtande över geoteknisk undersökning.

Planområdet omfattar mark söder om Önevägens förlängning, mellan Mjälle och blivande Valla centrum.

För en mindre del av planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen den 23 juli 1974. I övrigt gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen. Området gränsar i öster och söder till ej detaljplanlagd mark, i norr och väster till stadsplan för Valla centrum, fastställd av länsstyrelsen den 23 juli 1974.

I den dispositionsplan för Valla som kommunfullmäktige den 31 januari 1974 beslöt att godkänna har det aktuella planområdet markerats som ett område avsett för ca 100 gruppbyggda småhus.

Planområdet är beläget i en sydvästsluttning mot Vallsundet, med utsikt över vatten och fjäll. Marken, som lutar mellan 5-15 %, består i huvudsak av

åkermark. Trädvegetation finns endast sparsamt inom området, främst vid ägogränser och vid Önevägens förlängning. Avvattnings av området sker ut efter sluttningen mot söder och sydväst.

Planförslaget har upprättats för att fullfölja intentionerna i dispositionsplanen för Valla. Byggstart skall ske hösten 1976 enligt kommunens bostadbyggnadsprogram.

I och med utbyggnaden av småhusområdet löses även tillfartsfrågan till vissa tomter vid Vallsundets strand nedanför planområdet. Stadsplanearbete och markförhandlingar pågår även för denna del. För att erforderlig tid för bl a samråd med fastighetsägarna beräknas dock denna plan inte kunna bli färdig för utställning förrän tidigast september 1975. Principerna för planläggningsarbetet redovisas dock på bifogade översiktsplaneskiss. Av denna framgår att tillfartsfrågan till strandtomterna avses att lösas genom en gata huvudsakligen i samma sträckning som nuvarande väg. Eventuellt skall denna gata brytas på någon punkt. Detta övervägande samt studiet av det exakta läget för gatan får ske i detaljplanearbetet.

Kommunen låter genom stiftelsen Östersunds bostäder projektera grupphusbebyggelsen i Ängeområdet. Skissarbetet har redan påbörjats och utförs av arkitekt Jon Höjer, Stockholm. Stadsplanen har utformats i samråd med husprojektören och grundas på en situationsplan för grupphusbebyggelse.

Översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult. De geotekniska förhållandena är enligt undersökningen lämpliga för småhusbebyggelse, och på grund av marklutningen särskilt för s k sluttningshus. Grunden består av 0,1 - 0,3 m mylla på moränlera som är fast lagrad på djup från 0,6 - 1,8 meter. Byggnader kan inom hela området grundläggas med sulor.

eller kantförstyvad betongplatta. På grund av markens lutning och förekommande jordarter bör lättbetong och andra spröda material undvikas i källarväggar som kan utsättas för stora jordtryck. Dränering norr om husen bör utföras med stor omsorg. Undersökningsresultatet bilägges planförslaget.

Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus och en äldre byggnad som används som samlingslokal, bl a för konfirmandundervisning. Kommunen har förvärvat all mark inom planområdet utom den fastighet där samlingslokalen är belägen. Denna fastighet ägs av en stiftelse med anknytning till Frösö församling.

Inga fornlämningar finns inom området förutom två husgrunder, vilka enligt landsantikvarien inte är något hinder för en exploatering. Dessa husgrunder bör dock bli föremål för en arkeologisk provundersökning på markexploatörens bekostnad.

Planförslaget har disponerats så att bostadsbebyggelsen placeras i små grupper i sydvästsluttningen mot Vallsundet. En matargata förläggs centralt i området och förbinder i en mjuk båge Önevägen med planerad gata i samma sträckning som nuvarande väg vid strandtomterna. Husgrupperna, som består av mellan 6 - 16 hus, är uppbyggda kring korta entrégator som fungerar som återvändsgator. Vid gatornas slut ligger små planterade parkytor i gaturummets mitt. Därmed mjukas gaturummet upp och bebyggelsen får en friare gruppering än vid traditionella gator. Alla bostadskvarter har via gångvägar från entrégatornas slut kontakt med omgivande parkmark. I parkmarken skall bl a lekplatser och gångvägar anläggas. Den befintliga samlingslokalen med omgivande vegetation kan bibehållas vid entrén till området. Genom planutformningen kan dess tomt utökas mot söder och väster som kompensation för den mark som tas i anspråk för gata och park norr om huset. Det befintliga bostadshuset på den västra delen av

kullen som skiljer grupphusområdet från Mjällebebyggelsen kan bibehållas. Intill detta hus läggs fem självbyggeritomter ut. I planområdets sydvästra del, nedanför grupphusen, placeras åtta självbyggeritomter.

Grupphusbebyggelsen omfattar 81 tomter i storlekar omkring 500 m². Husen planeras bli uppförda som suterränghus. Husgrupperingen är sådan att utsiktskvaliteterna skall tillvaratagas och en livfull och omväxlande stadsbild skapas. Grupphusen planeras huvudsakligen som friliggande hus, vissa tomter får dock sammanbyggda garage i tomtgränserna.

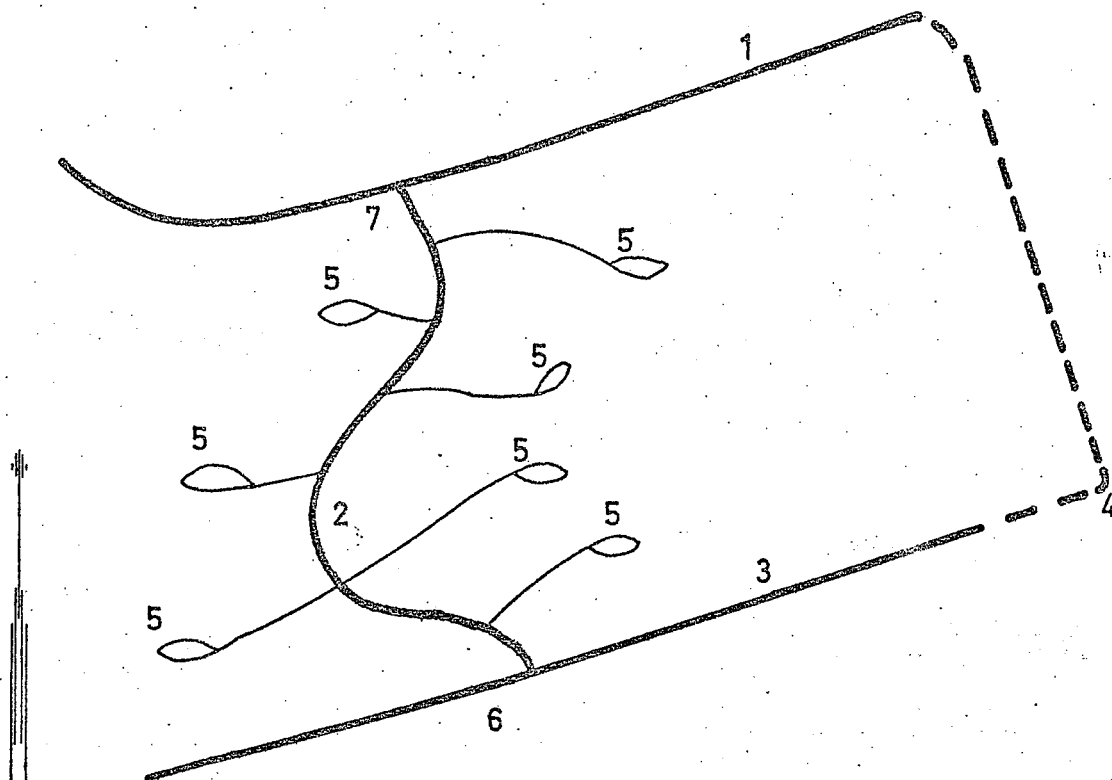
Utfarten från området mot Önevägens förlängning har dragits så långt mot Valla centrum som möjligt för att rikta trafiken mot utfarten på Vallsundsleden vid centrum. Matargatans dragning medger förhållandevis goda lutningsförhållanden (maximilutning 8 %) trots den branta terränglutningen. Både matargatan genom området och gatan nedanför grupphusområdet planeras med en gatusektion som förutom körbana inrymmer en gångbana som skiljs från biltrafiken med en planterad yta. Gångvägen vid den nedre gatan ingår även som en länk i den planerade promenaden längs Vallsundet.

Områdets merkantila och sociala service finns i det närbelägna Valla centrum, dit både gena gångvägar och bilväg leder.

Preliminära exploateringskalkyler har upprättats i samband med skissarbetet. Den slutliga kalkylen är inte helt klar, men beräkningar tyder på ett högre tomtpris än det som f n tillämpas, vilket främst beror på den snabba kostnadsstegringen för byggande av gator och va-anläggningar.

För elförsörjningen inom området har två transformatorstationer och erforderliga u-områden för framdragande av ledningar i kvartersmark lagts in i planen.

Va-anläggningarna planeras enligt följande (siffrorna hänvisar till nedanstående planskiss):



Vattenförsörjningen sker genom matning från befintlig ledning i Önevägen (1). Huvudledning anlägges i matarleden mitt i området (2) ner till angöringsgatan (3) i områdets södra del. Senare kan cirkulationsledning anläggas genom framdragande av huvudledning i angöringsgatan österut och sammanbindning med matarledningen från gamla Frösö vattenverk (4). I entrégatorna läggs vattenledningar som ändledningar (5).

Spillvattnet samlas till korsningen matarleden-angöringsgatan (6). Pumpning sker sedan upp till befintlig spillvattenledning i Önevägen (7). Delar av centrumbebyggelsen ansluts till pumpstationen.

Dagvattnet leds samma väg som spillvattnet men avbördas direkt till Storsjön, från punkt 6 på plan-skissen.

Samråd har skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen, landsantikvarien, Östersunds Elektriska AB, televerket, berörda kommunala förvaltningar och fastighetsägare.

Östersund den 13 maj 1975

Bo Larsson

Bo Larsson
Stadsarkitekt

Planförslaget reviderat i juni 1975 utan ändring i beskrivningen.

Östersund den 24 juni 1975

Bo Larsson

Bo Larsson
Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, bekräftar.

Östersund 30.10.1975

N. O. Rimmö
(N. O. Rimmö)

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Besvär som avser fastställelsen av planen skall tillställas bostadsdepartementet och skall ha kommit in till departementet inom tre veckor från denna dag eller senast den 20 november 1975. Besvär över fastställelsebeslutet får dock endast anföras av den som i ärendet framställt yrkande som helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvär som avser strandskyddsförordnandet enligt 15 § naturvårdslagen skall tillställas jordbruksdepartementet och skall ha kommit in till departementet inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Klaganden bör uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer. Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat Bostadsdepartementet respektive Jordbruksdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm.