

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Jämtbygdens lantmäteridistrikt

Ink 91. 04 18

Dnr.....

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND



UFRM

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 14 mars 1991 antagit förslag till detaljplan för arbetsområde, del 5, i Verksmon, Torvalla, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 5 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 9 april 1991.

Ingvor Hansson

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Margareta Ternström

Margareta Ternström
byråassistent

Aktbeteckning 2380-P91/9

FBM

INK. 1991 -03- 2 2

14 mars 1991 2023-2904 91

14

KOMMUNFULLMÄKTIGE

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret/planavd.

Ank 1991 -03- 2 0

Ser B sid
236-237
Ser C nr 3

Kf § 30

Dnr 1991.65 210

Detaljplan för arbetsområde, del 5, i Verksmon, Torvalla

Förslag om detaljplan för arbetsområde, del 5, västra delen i Verksmon, Torvalla. Planområdet är avsett för industribyggnad och andra verksamheter som har behov av större arealer.

Beslutsunderlag:

Byggnadsnämnden 1990-11-20, § 578

Kommunstyrelsen, 1991-02-27, § 45

Kommunfullmäktiges beslut enligt kommunstyrelsens förslag:

Förslaget till detaljplan för arbetsområde, del 5, i Verksmon, Torvalla, antas.

Utdrag till byggnadsnämnden, plankontoret.

Beslut 1991-04-05

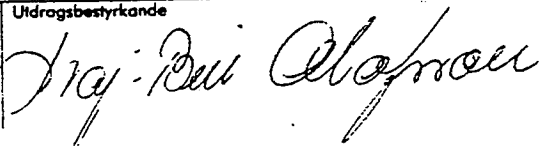
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagande.



Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



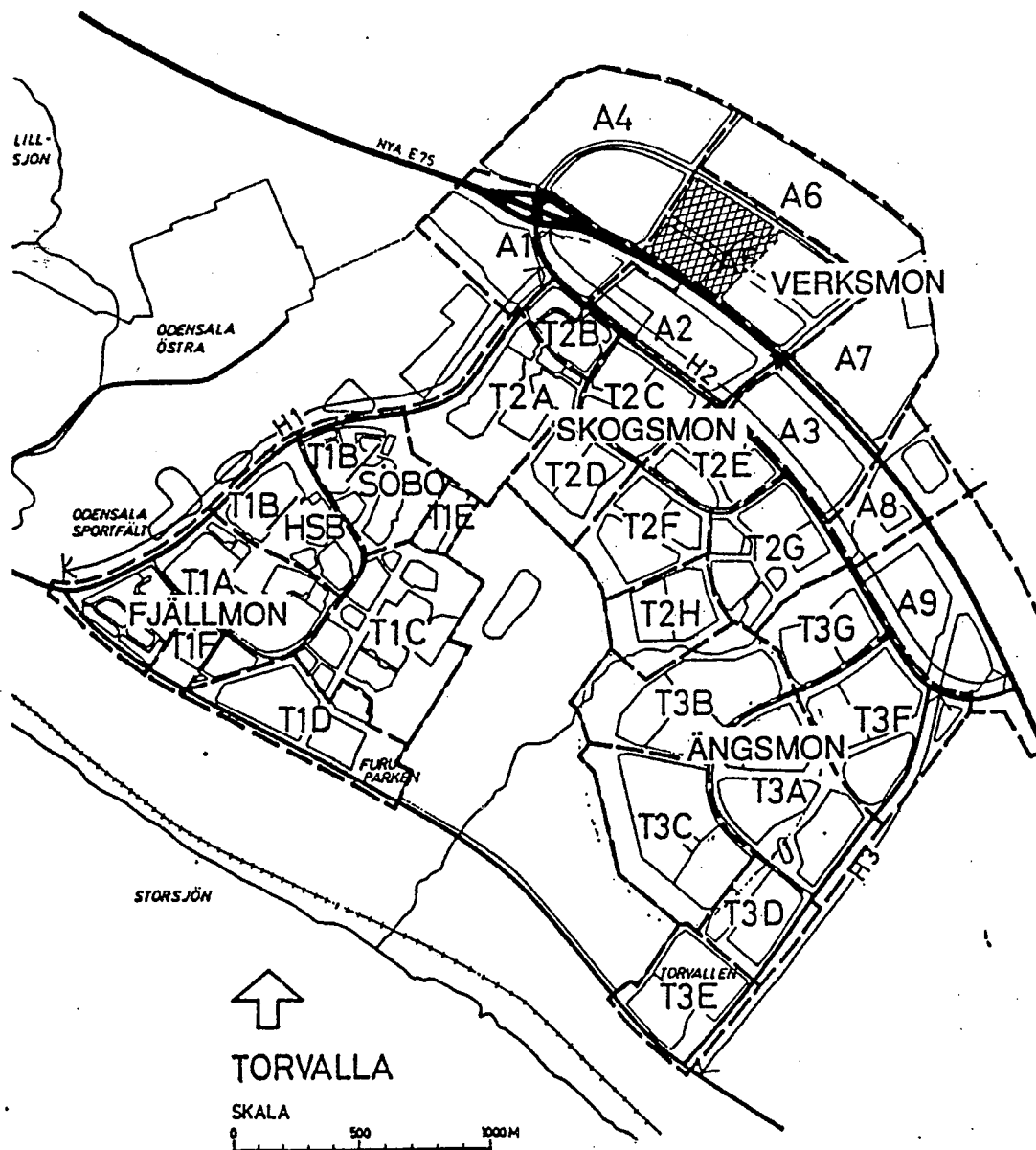
6 Gar Rosalef
Lofers sehr

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 5, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN



DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 5, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING med bilaga (programutdrag)	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 12
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	sid 14
DETALJPLANEKARTA MED BESTÄMMELSER	bilaga

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 5, västra delen

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanerna redovisas på en deljplanekarta med planbestämmelser. Till hand lingarna hör dessutom denna plan- och genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse "TORVALLA ARBETSOMRÅDE".

Samtliga handlingar är daterade den 14 augusti 1990.

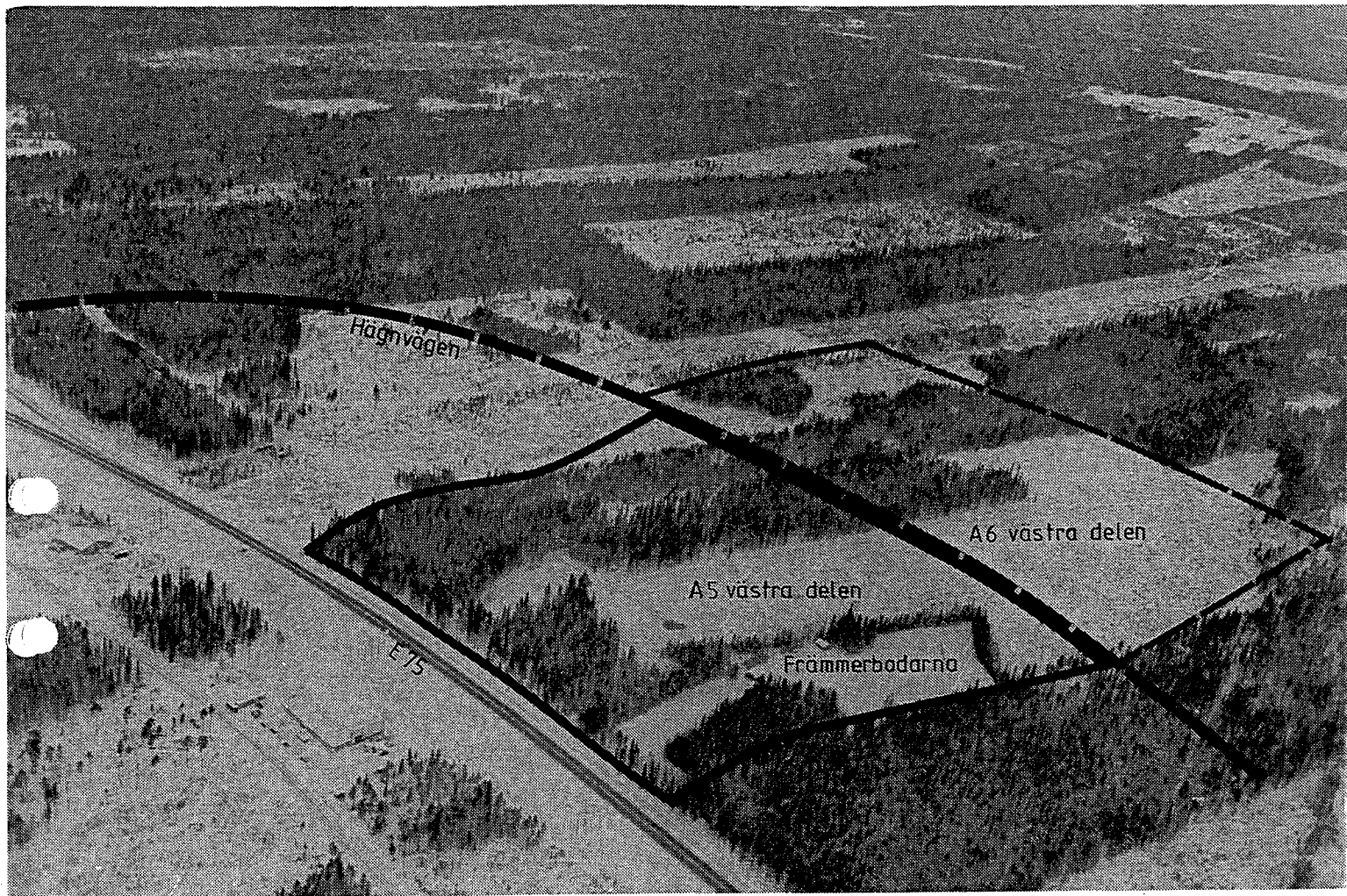
PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i norra delen av Verksmon i Torvalla, se kartbild på omslaget och flygbild (snedbild) på sid 4. E75 utgör plangräns i sydväst och Hägnvägen i nordost.

Areal, mark- ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 14 hektar. Kommunen äger all mark inom området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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. Dessa planer kan betraktas som en fördjupad del av översiktsplanen för Östersunds kommun.

Detaljplaner, förordnanden

I sydväst och väster gränsar planområdet till detaljplaner fastställda 1985 och 1989 som huvudsakligen omfattar industrimark. E75 ingår i gällande detaljplan.

Planområdet ingår i skyddsrumsort Östersund.

Program för planområdet

I ovannämnda "Program för stadsplaner i Torvalla" från 1983 redovisas de särskilda programutredningar m m som dessförinnan gjorts för arbetsområdena i Torvalla, se bilaga (utdrag ur programmet).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt i januari 1979 att uppvärmningen i Torvalla skulle ske med fjärrvärme. Undantag skulle dock kunna göras 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av skogsmark i svag sydostsluttning (lutning 1:40 -1:50). I östra delen av området finns ett större hygge med meterhöga plantor. Skogen i övrigt består av ung blandskog som i möjligaste mån bör bevaras, även på kvartersmark.

I sydöstra delen av planområdet finns en f d fåbodvall, Främmerbodarna, (även benämnd Viksbodarna). Fåboden är intressant från kulturhistorisk synpunkt bl a som den mest välbevarade fåbodmiljön i stadens närhet. På vallen finns idag en fåbodstuga av timmer och två uthus (fåhus och lada) av stolpvirke och bräder. Byggnaderna är i behov av upprustning och skötsel. Torvallaskolan har anmält intresse av att ta hand om fåboden och sköta om och nyttja den. Reparation och underhåll och eventuella kompletteringar bör dock ske i samråd med läns museet.

Fåbodvallen, som till större delen omges av tät skog och fina skogsbryn, är tänkt att bevaras som särskild fåbodmiljö i ett centralt naturparksområde i arbetsområdet.

Grundförhållanden

En översiktlig grundundersökning gjordes under fjolåret. Enligt utlåtandet består grunden av finkornig morän. Blockförekomsten är något mindre än normalt och andelen ytblock är låg.

Djupet till berg är mestadels 3 m och mer. I området kring Främmerbodarna förekommer dock bergsryggar på 2,5 m djup.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2-3 m under markytan.

Området klassas som normalradonmark. Byggnader skall utföras radonskyddade.

Markens bärighet är god. Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Planområdet är avsett för inustribebyggelse och andra verksamheter som har behov av större arealer. Även mindre anläggningar som är för störande för att kunna placeras i arbetsområdena sydväst om E75 ska kunna lokaliseras hit.

Planutformningen ger vissa variationsmöjligheter när det gäller fastighetsstorlekar. Det mitre kvarteret kan delas i 40-50 m djupa tomter. Det kan dessutom inrymma verksamheter som behöver större tomter och genomgående trafik.

I anslutning till huvudgatan och naturparken kring Främmerbodarna föreslås byggrätt för någon form av service för hela arbetsområdet. Det kan exempelvis gälla matservering och/eller kontorsservice i olika former.

För att de förbipasserande på E75 ska få veta att området i nordost innehåller en del verksamheter som kan vara av intresse föreslås att skyltar och/eller orienteringstavlor får sättas upp längs genomfartsvägen. Eventuellt bör även vissa luckor kunna tas upp i trädridån för insyn i lämpliga lägen.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall begäras hos byggnadsnämnden i samband med att ansökan om bygglov upprättas.

Frihytor

Ett naturparksområde avsätts kring Främmerbodarna, se ovan under rubriken **Natur**. Området är ca 100 m brett och stäcker sig från E75 upp till den blivande huvudgatan. Naturparken är avsedd att fungera som ett centralt rekreatiomsområde för hela arbetsområdet nordost om E75. Genom närheten till det särskilda serviceområdet i anslutning till naturparkens norra del finns goda möjligheter till samverkan.

Området kring fåbodvallen avsätts som särskild fåbodmiljö, inom naturparksområdet. Tanken är att fåbodmiljön skall bevaras och ingå i det centrala rekreatiomsområdet.

Utöver fåbodområdet finns utrymme för gräsytor för bollspel och avkoppling i andra former inom naturparksområdet.

Särskilda naturparkstråk med GC-vägar leder in mot rekreatiomsområdet från omgivande arbetsområden. Längs E75 föreslås en 25 m bred naturmarkstremsa. Meningen är att befintlig vegetation skall bevaras och ev kompletteras som insynsskydd där så krävs. Möjlighet bör även finnas att ta upp vissa luckor i trädridån för insyn i lämpliga lägen, (jfr ovan under rubriken **Bebyggelseområden**).

Gator och trafik

Gatunät

Trafiken till planområdet kommer in via huvudgatan Hägnvägen längs planområdets nordöstra sida. Från Hägnvägen leds trafiken in till de enskilda tomterna på en industrigata i form av en slinga.

Längs Hägnvägen föreslås utfartsförbud från angränsande kvartersmark med undantag för östra delen av "servicetomten".

Såväl huvudgatan som industrigatorna har i samråd med Tekniska avdelningen redovisats med 17 m bredd. Båda gatutyperna kommer att utföras med en gångbana längs ena sidan med skiljeremsa mot körbanan, i princip som "lokalgata" enligt bilagan Utdrag ur "Program för stadsplaner i Torvalla 1983".

GC-trafik

En huvudled för GC-trafik planeras i naturmarkstremsan längs områdets nordvästra sida. Den korsar E75 i tunnel under vägen och förbinder arbetsområdet med Torvalla Centrum.

Vinkelrätt mot ovannämnda huvudled och ca 100 m från E75 föreslås en GC-väg som leder in mot den centrala naturparken (jfr ovan under rubriken Friytor)

Kollektiv-
trafik

Arbetsområdet skall enligt de översiktliga planintentionerna försörjas med busstrafik på sikt. Bussen kommer i så fall att gå längs Hägnvägen genom arbetsområdet. Hållplatser bör ordnas i anslutning till industrigatorna där det går.

Angöring,
parkering

Industritomterna disponeras med tillfart via industrigatorna. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den alstrar.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten är byggda fram till planområdets västra hörn. Västra delen av planområdet kan försörjas via dessa ledningar. För området i övrigt behövs nya ledningar riktade mot sydost. VA-ledningarna blir huvudsakligen förlagda till gatusträckningarna.

Värme

Fjärrvärme kan erhållas även i arbetsområdet om "värmeförbehåll" (behovet) blir tillräckligt stort. Osäkerhet råder dock angående behovet av värme och tidpunkt för etablering av de verksamheter som kan bli aktuella i arbetsområdet. Projektering och utbyggnad av fjärrvärmenätet måste därför anstå till dess säkrare uppgifter i dessa avseenden föreligger. I avvaktan på detta kan värmeförsörjning ordnas exempelvis genom temporära panncentraler. Värmesystem i fastigheterna skall dock alltid vara lågtempererat vattenburet system.

El

Arbetsområdet kommer inledningsvis att försörjas med elkraft via en provisorisk matarledning längs högspänningsledningen parallellt med E75. En permanent matarledning planeras längs Hägnvägen. Område för en nätstation redovisas på detaljplanen, likaså ett u-område för en jordkabel genom ett kvarter.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraftdatum.

Östersund den 14 augusti 1990


Jonas Björns
Planingenjör

6.5

ARBETSSOMRADEN

Arbetsområdena i Torvalla omfattar totalt ca 150 ha, vilket beräknas kunna ge mellan 2 000 och 4 000 arbetstillfällen. Områdets storlek är baserat bl a på den bedömning av markbehov för industri, hantverk och kontor m m som gjordes i samband med upprättandet av Dispositionsplan för Torvalla 1978. Bl a låg områdets attraktiva läge i anslutning till nya E 75 och invid den nya stadsdelen till grund för dimensioneringen.

Utbyggnaden är avsedd att ske etappvis varvid varje etapp skall kunna erbjuda olika tomtstorlekar och andra variationer i tomtutbudet.

Arbetsområdena har varit föremål för en särskild utredning med syfte att ge underlag för bl a beslut om zonindelning för verksamhetstyper och tomtstorlekar samt etappvis utbyggnad och försörjningssystem m m (Höjer - Ljungqvist Ark. kontor AB och Allmänna Ing.byran 1979.12.06). Föreslagen zonindelning bygger på att de mer arbetsintensiva verksamheterna lokaliseras närmast centrum på mindre tomter med relativt hög exploateringsgrad. Därutöver sker en gradvis övergång till större tomter/tomtdjup och lägre exploatering, se kartfigur 6. Den etappvisa utbyggnaden enligt utredningen framgår av kartfigur 7. I enlighet med den allmänna målsättningen i Dispositionsplan för Torvalla 1978 ang goda arbetsmiljöer föreslog utredningen dessutom relativt hög gatustandard i arbetsområdet med breda planterings- och skyddszoner på allmän mark längs gator och GC-vägar. Vid remissbehandlingen av utredningsförslaget framkom bl a att föreslagen gatustandard med hänsyn till tomtpriserna m m måste sänkas och att en något lägre standard i detta avseende bör kunna godtas för området nordost om nya E 75. Vidare föreslogs att den inledande utbyggnaden inriktas på området sydväst om nya väg E 75 under något längre period än vad som framgår av utredningsförslaget. Dessutom efterfrågades flexibla tomtstorlekar och tomtdjup i viss omfattning och särskilt område för uppställning av långtradare i arbetsområdet.

Principerna för zonindelning enligt utredningsförslaget 1979-12-06 föreslås som riktlinjer för planläggning och utbyggnad av arbetsområdet. I samband härmed bör möjligheterna att inom viss del av området kunna erbjuda flexibla tomtstorlekar och tomtdjup utredas. Även den etappvisa utbyggnaden bör i princip kunna ske enligt utredningsförslaget med vissa jämkningar med hänsyn till förväntad efterfrågan på industrimark och till lämplig tidpunkt för att påbörja exploateringen nordost om nya E 75. Programmet för arbetsområdet bör även omfatta utrymme för uppställning av långa lastfordon.

I samband med remissbehandlingen av en första planetapp inom arbetsområdet (västra delen) sommaren 1981 diskuterades en något enklare gatustandard jämte vissa justeringar av gatusträckningarna. Bl a föreslogs planeteringszoner på tomtmark istället för på gatumark längs vissa gatusträckningar och huvudgångstråk. Även denna lösning bedömdes bli alltför kostsam och i hög grad begränsa användbarheten av kvartersmarken.

Gatusträckningarna i arbetsområdet enligt utredningsförslaget (se kartfigur 6) bör i princip få gälla i det fortsatta planläggningsarbetet. Vissa jämkningar betr lokalgatorna kan dock bli erforderliga för att ovannämnda önskemål om flexibla tomtstorlekar och -djup ska kunna tillgodoses.

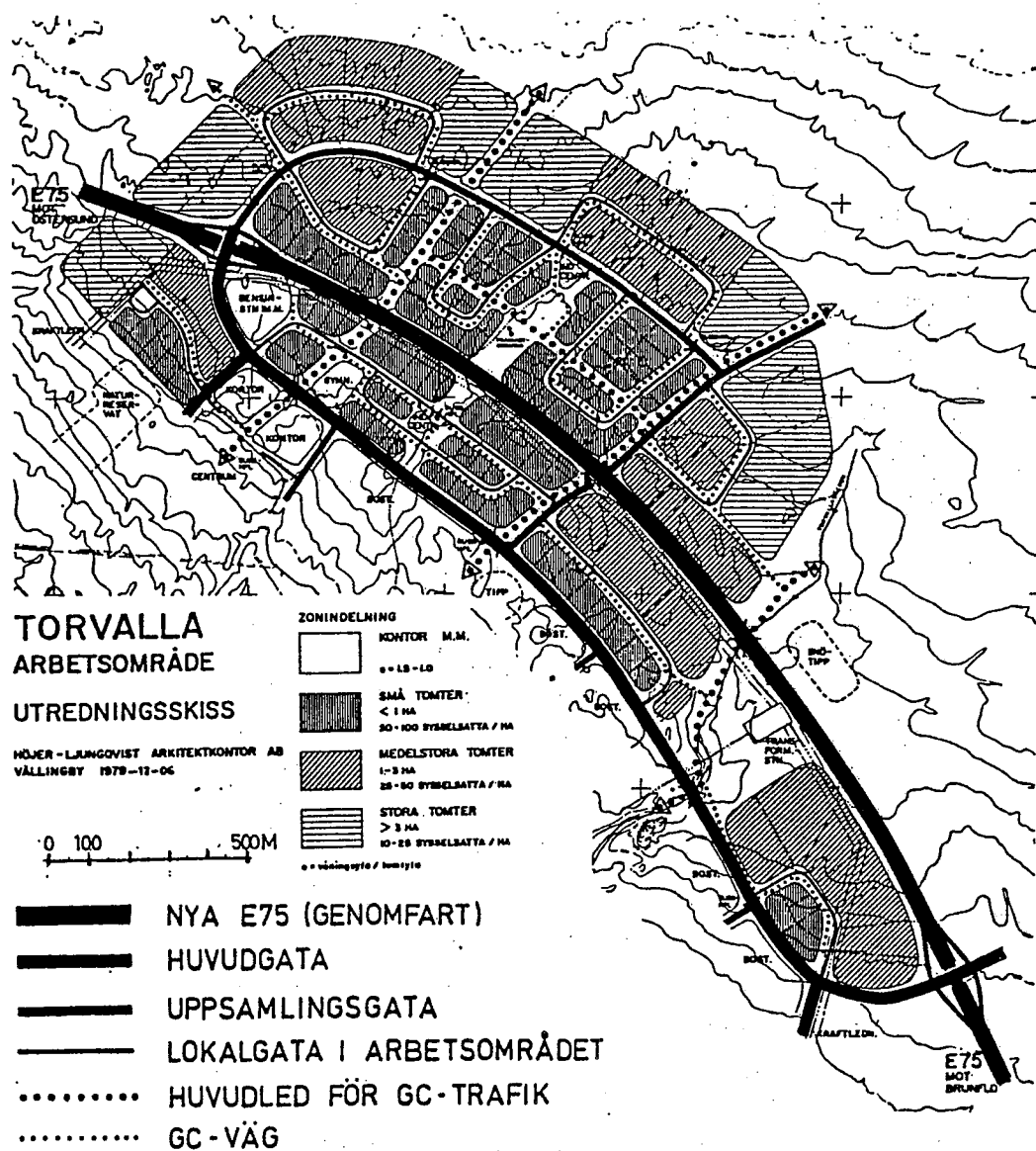
Med ledning av remissynpunkterna på gatustandard m m och fortsatta samråd föreslås typsektioner för gator m m inom arbetsområdet enligt figur 8 nedan. Gatubredderna ger utrymme för snöupplag som inte behöver fraktas bort annat än i undantagsfall. Längs en av huvudgatorna föreslås planterade trädrader på båda sidor på de sträckor där gatan skiljer arbetsområden från bostadskvarter (dvs från Torvalla Centrum till Torvallabäcken och mittför T3-området). En trädrad föreslås även mellan uppsamlingsgatan och GC-vägen där dessa löper parallellt i nordostlig riktning genom arbetsområdets centrala del. Gatubredderna medger dessutom träd- eller buskplantering längs huvud- och uppsamlingsgator ifall detta blir aktuellt.

Försörjningssystemen i övrigt i arbetsområdet (VA-nät, fjärrvärme etc) behandlas i avsnitten 6.9 - 6.11.

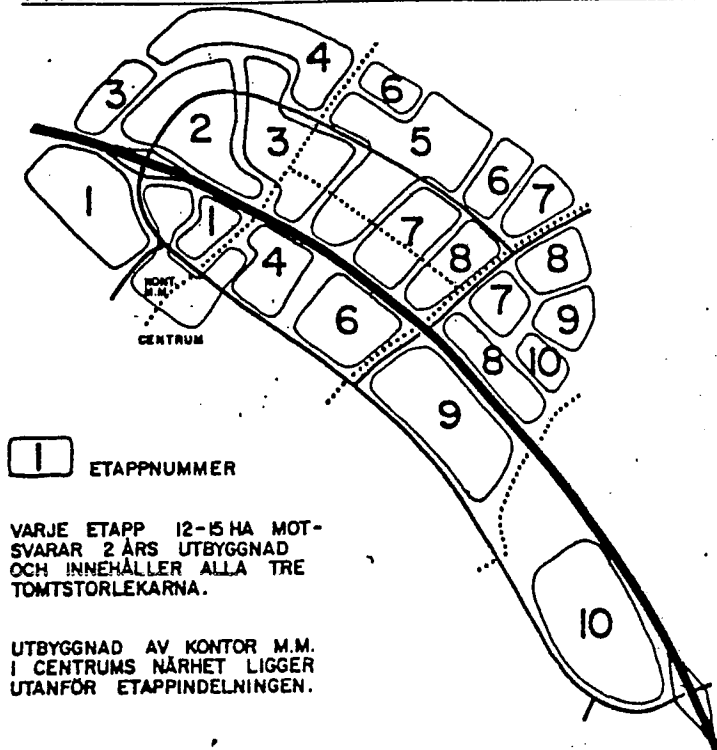
Viss extern kommersiell verksamhet bör kunna lokaliseras till arbetsområdet, exempelvis partihandel, distributionscentraler och liknande.

Önskemålet att få till stånd arbetslokaler och icke störande verksamheter i bostadskvarteren har kunnat genomföras i endast begränsad omfattning i de planlagda och bebyggda delarna av T1-området. Med hänsyn till de boendekvaliteter i olika avseenden en sådan samlokalisering kan erbjuda föreslås ändå att målsättningen bibehålls i den fortsatta planläggningen och exploateringen av Torvallaområdet.

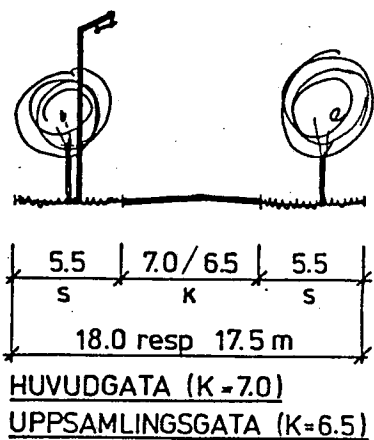
FIGUR 6. ARBETSOMRÅDEN, ZONINDELNING M.M.



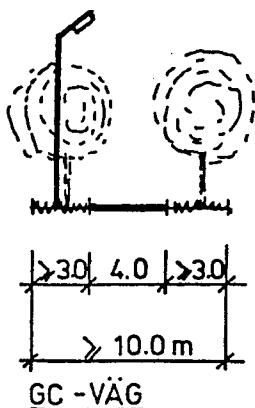
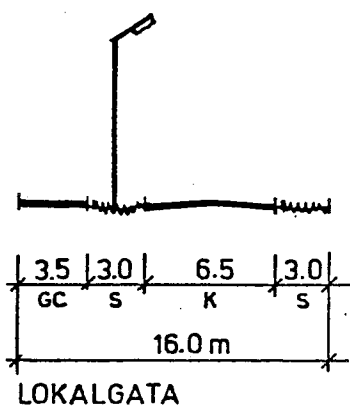
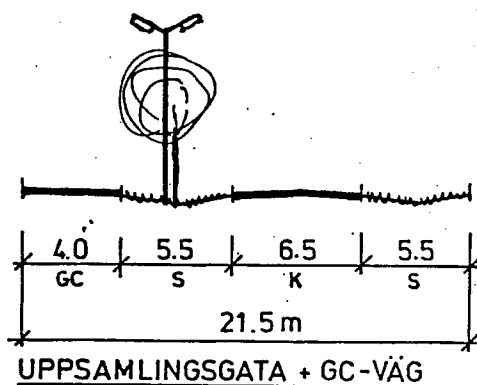
FIGUR 7. ARBETSOMRÅDEN, ETAPPINDELNING



FIGUR 8. GATU- OCH VÄGSEKTIONER I ARBETSOMRÅDET



- ← Sidoområdena kan förses med trädplantering
- ← Sidoområdena breddas vid trafikplatserna E75 (för uppbankning)



- ← Trädplantering endast i de breda parkstråken (huvudlederna)

BETECKNINGAR

- K Körbana
- S Sidoremsa/sidoområde med varierande bredd, gräsbevuxen, används som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplantering mm. Innefattar även stödkant/-remsa för körbana.

GC Gång och -cykelväg

DETALJPLAN FÖR

ARBETSOMRÅDE del 5, västra delen

Ulf Rosenf
Ulf Schar

i Verksmon, Torvalla

ÖSTERSUNDS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet är inriktat på att detaljplanen ska kunna föras fram till antagande i kommunfullmäktige hösten 1990.

All mark inom planområdena ägs av kommunen.

VA-ledningar och elförsörjning beräknas bli anlagda vintern 1990-91. Erforderligt gatubyggande bör kunna klaras av våren-sommaren 1991 så att byggstarten för blivande verksamheter ska kunna ske hösten 1991.

De regler och rekommendationer som anges i Planverkets skrift "Plats för arbete/omgivningspåverkan" bör beaktas vid lokalisering av och tillståndsgivning för företag till området.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraft-datum.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för byggande av gator, VA-ledningar, GC-vägar och övriga anläggningar på allmän platsmark.

Jämtkraft AB och Östersunds Fjärrvärme AB svarar för el- och värmeförsörjningen.

Industritomterna överläts till enskilda eller företag, som själva står för byggandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhets-
anläggningar

Detaljplaneutformningen, som i viss mån medger flexibla tomtstorlekar, kan komma att leda till behov av gemensamhetsanläggningar eller dylikt avseende fastighetstillfarter.

Fastighetsplan

Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Exploateringskalkyl är ännu ej upprättad. Fastighetskontoret anser dock att planen bör kunna genomföras till rimliga tomtkostnader.

Östersund den 14 augusti 1990



Jonas Björns
Planingenjör