

Kommunstyrelsen i
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND

90. 08 01

1990. 309

210

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

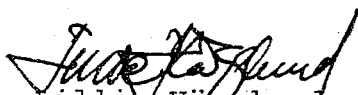
Kommunstyrelsen har den 21 juni 1990 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (Etapp T3C södra delen, bostäder och förskola).

Länsstyrelsen har den 4 juli 1990 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 19 juli 1990.


Lillie Hägglund
t f länsarkitekt

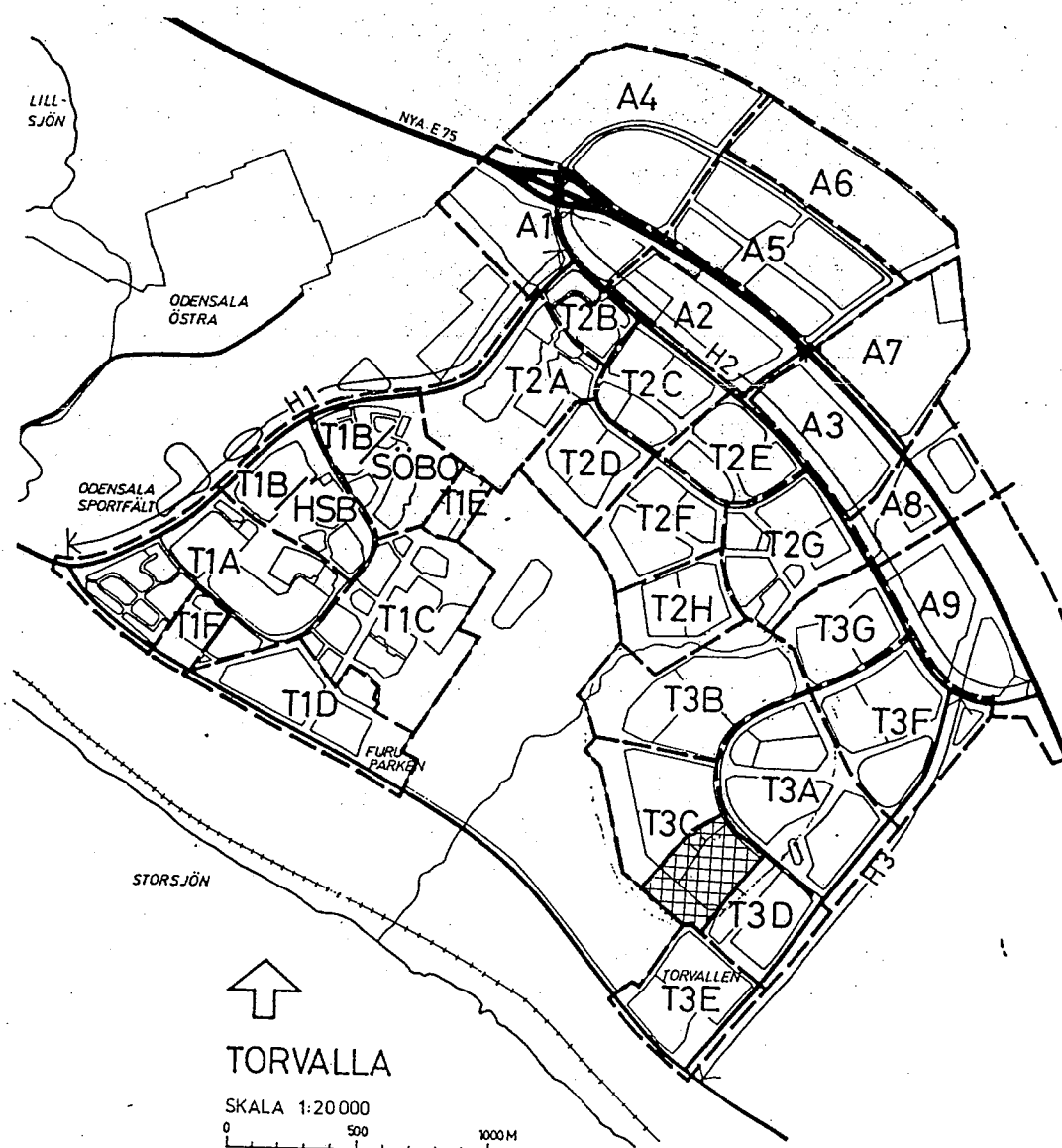

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av **TORVALLA,**

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3C södra delen, bostäder och förskola)



DETALJPLAN

för del av **TORVALLA,**

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T3C södra delen, bostäder och förskola)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	" 14
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	" 17
DETALJPLANEKARTA	bil.
ILLUSTRATIONSKARTA	bil.

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund.
beslut den 31 maj 1990. § 99 betygar

Jesper Normark

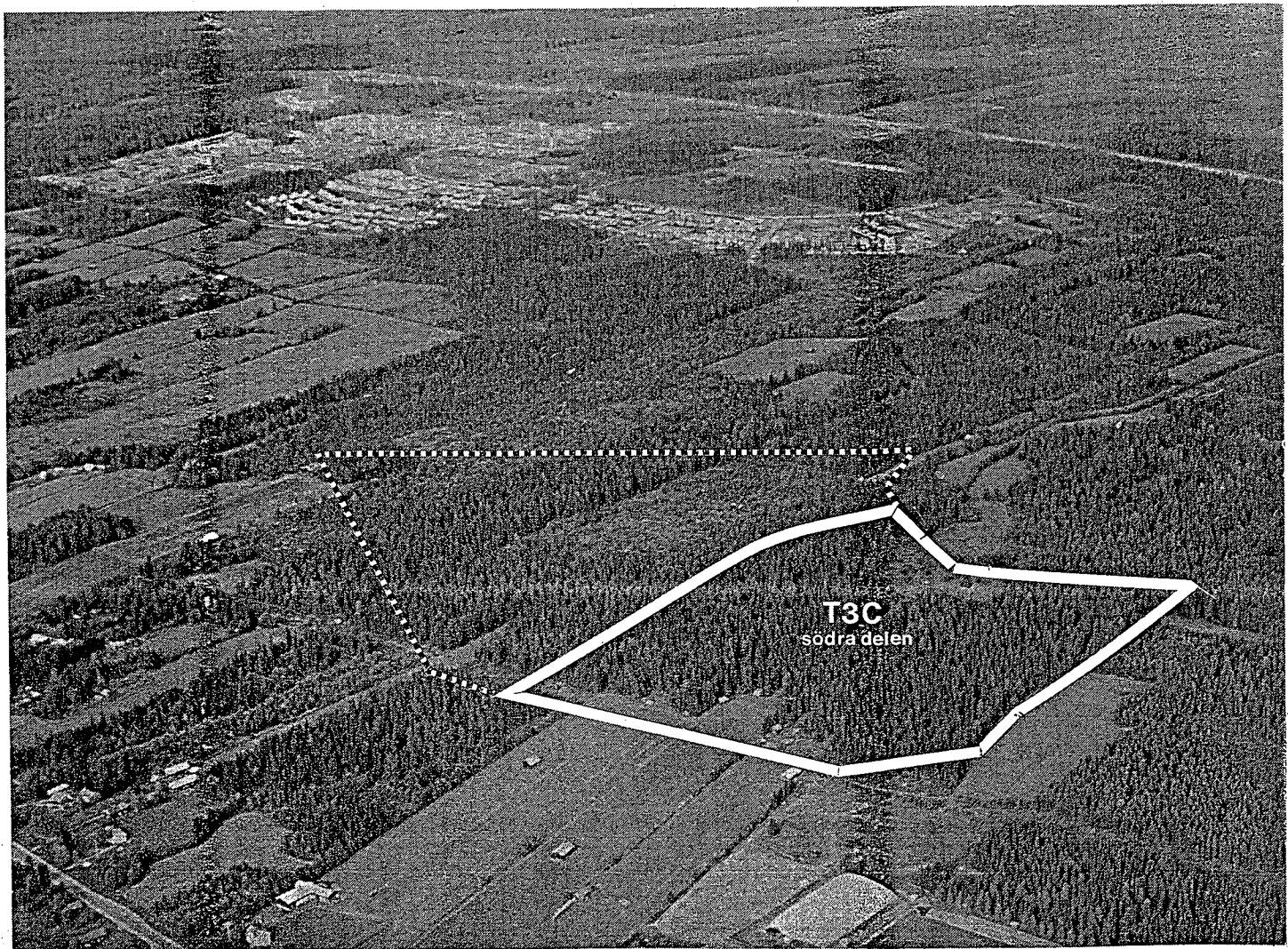
DETALJPLAN

för del av **TORVALLA,**
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ettapp T3C södra delen, bostäder och förskola)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelserna på kartan. Till planhandlingarna hör dessutom illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.



SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planetappen T3C södra delen är en viktig del av planberedskapen för kommunens bostadsbyggande de närmaste åren och för utbyggnaden av barnomsorgen.

Huvuddrag

Planområdet består till större delen av skogsmark med svag lutning mot sydväst. Planförslaget visar huvudsakligen bostadsbebyggelse. Totalt inryms ca 100 bostadslägenheter fördelade på 45 lägenheter i flerbostadshus, 37 i radhus och en grupp med ett 20-tal friliggande småhus. Dessutom inryms en förskola med två avdelningar och ett reservområde.

Planområdet utgör södra halvan av T3C-området. Ett planförslag för hela T3C har varit ute för samråd. För att få tid till ytterligare undersökning av olika lösningar i den norra delen av T3C delas detaljplanen i två delar:

- T3C, södra delen
- T3C, norra delen

PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i sydvästra delen av T3-området, se kartbild på omslaget. Det gränsar i nordost mot den utbyggda uppsamlingsgatan, Jordbruksvägen, och det planlagda delområdet T3A. Mot nordväst gränsar det mot norra delen av T3C och i sydväst mot jordbruksområdet. I sydost går gränsen mot inägomark som planeras för odlingslotter samt lek- och bollplan.

Areal, markägo- förhållanden

Planområdet omfattar ca 10 ha.
Kommunen äger all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

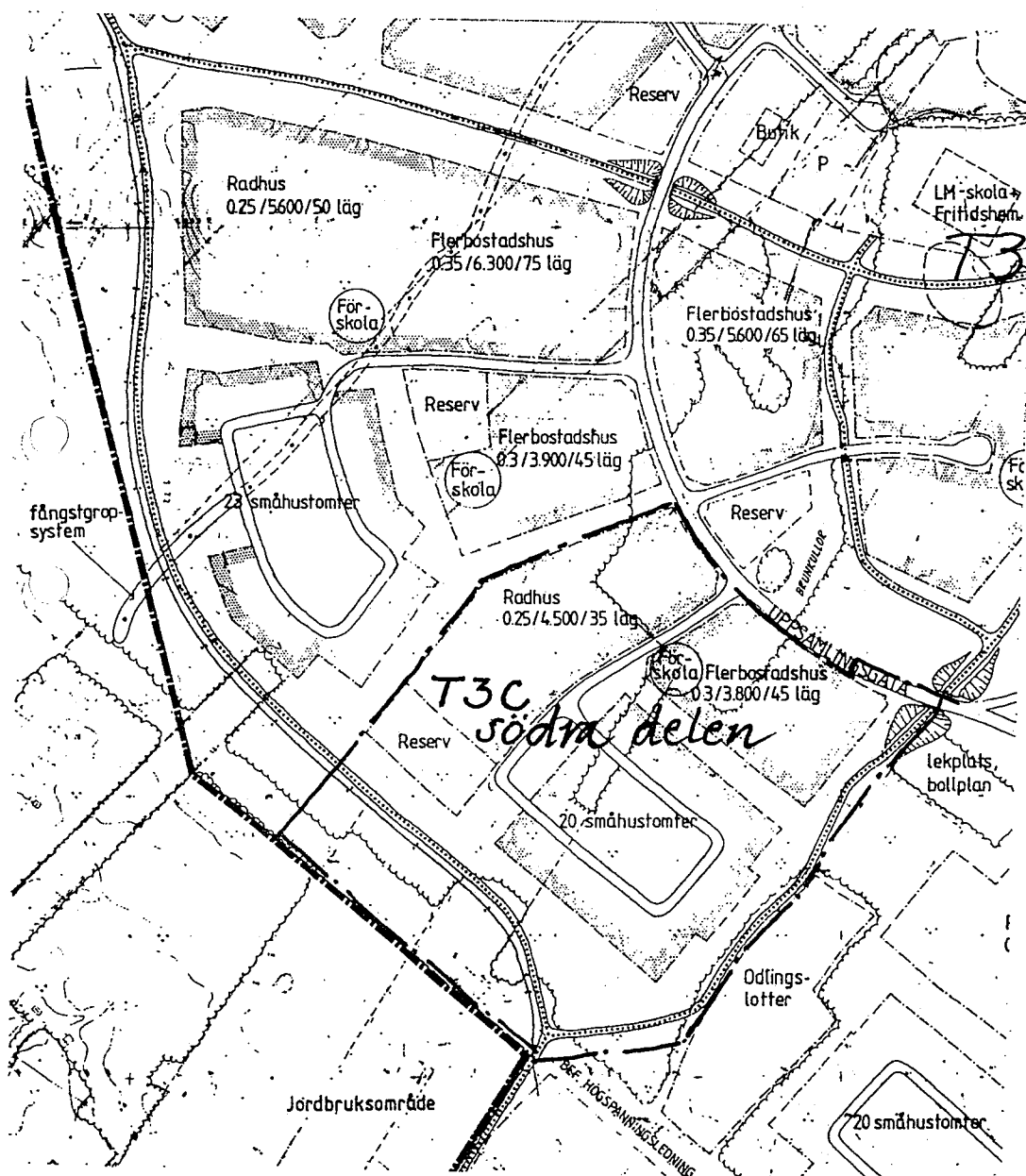
Översiktsplan

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.

Program för planområdet

Översiktsplanen har fördjupats för del av Torvalla, "T3-området, översiktligt program för detaljplanläggning", som antogs av kommunfullmäktige den 27 april 1989.

Utdrag ur programskissen redovisas nedan.

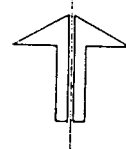


BETECKNINGAR

- Grans för T3-området
- 0.00/0.000/00läg Exploateringsgrad, m² BTA och antal lägenheter inom resp delomr
- Motkonspår
- Gata
- GC-vag
- Bostäder skede 1
- Bostäder skede 2
- Organiska yttlager (torv) med 0.5-10 m djup till underliggande morän
- Område med lös morän på större djup Begränsad barrihet

GENERELLT

Max bygghöjd = 3 vån (av brandskyddsskäl) (undantag, se sid 16)



TORVALLA

T3 - området

Programskiss (fördjupad översiktsplan)

Plankontoret 4 april 1989

0 50 100 200 M
SKALA

Flerbostadshus föreslås i ett kvarter utefter uppsamlingsgatan, omfattande 3.800 m² BTA (bruttoarea) eller ca 45 lägenheter. Radhus föreslås i ett kvarter med 4.500 m² BTA motsvarande ca 35 radhus. Ett område avsätts för friliggande småhus med ett 20-tal tomter.

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 ,
- minst 90 % av antalet lägenheter bör vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Utöver bostäder skall T3C-området södra delen inrymma en förskola med två avdelningar och ett reservområde motsvarande ungefär 5 % av den sammanlagda kvartersarealen inom området.

Förordnande

Planområdet ingår i skyddsrumspan för Torvalla.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt preliminärt bostadsförsörjningsprogram för perioden 1990 - 1994 skall bostadsbyggandet inom T3C-området påbörjas 1990 med 20 småhus. Resten av området skall bebyggas åren 1991 - 1993.

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 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 ingenjörskontoret 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. Detta beslut har kommit att stå i motsats till bestämmelse om planläggning endast för aktuella projekt med genomförandetider på maximalt 15 år (PBL 5:5).

I planprogrammet föreslås som alternativ att områdesbestämmelser upprättas för skede 2-delarna samtidigt som angränsande skede 1-områden planläggs eller att kommunen i återkommande information till de boende redovisar översiktsplanens intentioner om att på sikt bygga ut även skede 2-delarna.

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 det översiktliga programmet för T3-området från april 1989 noteras att även den glesare bebyggelsen kan och bör anslutas till fjärrvärmenätet. Samtliga fastigheter förutsätts områdesvis blir anslutna. Särskild planbestämmelse med föreskrift om obligatorisk anslutning föreslås därför i alla detaljplaner i T3-området, där särskilt undantag ej bedöms nödvändigt.

Byggherreuppdrag

Fastighetsnämnden har ännu ej utsett byggherrar för bostadsbebyggelsen inom T3C-området. Markanvisning kommer att ske i form av tävling mellan tänkbara byggherrar.

Tomterna för friliggande småhus kan fördelas till tomtkön för s k självbyggeri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation

Planområdet består till större delen av skogsmark (barrskog) med svag lutning mot sydväst.

Barrskogen är huvudsakligen tät granskog men inslag av enstaka tallar och tallbestånd förekommer. Framförallt tallarna bör i så stor utsträckning som möjligt sparas bland den kommande bebyggelsen.

I sydväst gränsar planområdet till öppen jordbruksmark. Utsikten över jordbrukslandskapet ner mot Storsjön och Mariebylandet på andra sidan tillhör områdets absoluta kvalitéer. Uppsamlingsgatan Rapsvägen mynnar så att utsiktsmöjligheten tillvaratas. Även bebyggelsen orienteras så att utsikten maximalt bibehålls mellan husen.

I sydost går gränsen mestadels intill öppen inägomark som kommer att disponeras för odlingslotter och bollplan/lekplats.

Geotekniska
förhållanden

En geoteknisk utredning för detaljplanen har utförts av K-konsult/880912, Litt 96008-477.26.

Den visar att grunden utgöres av finkornig morän som på större djup övergår i grovkornig typ. Övergångszonen till fast berg utgöres ställvis av krossad och uppbruten skiffer. Moränens ytliga delar är huvudsakligen medelfast lagrad. Fast lagrad morän uppträder som regel på djup överstigande ca 1 meter. Ytblocksförekomsten är som regel låg. Inom en begränsad yta i områdets nordvästra centrala del är ytblocksförekomsten något förhöjd. Berget utgöres av lerskiffer sannolikt av den typ som sväller i kontakt med syre, det fasta bergets överyta ligger som regel djupare än 3 meter under markytan.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 - 3 meter under markytan, i lokala dalsänkor och i låglänta terrängavsnitt kan den ligga ytligare - 1 à 2 meter under markytan.

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

Förekommande mineraljord är mycket tjälfarlig.

Bärigheten är god inom huvuddelen av området.
Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän.

Detaljundersökningar rekommenderas för enskilda byggnader eller husgrupper som underlag för projektering.

Fornlämningar

Inom T3C-området finns delar av ett fångstgropssystem. De gropar som är belägna inom planområdet har under 1989 undersökts arkeologiskt av länsmuséet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneförslaget redovisar s k **flexibel byggrätt** i bostadskvarteren.

Inom kvarteren för flerbostadshus och radhus anges en maximal bruttoarea (BTA) i m². I bruttoarean inräknas ej uthus, garage och källarvåningar.

För småhustomterna anges byggrätten i procent av fastighetsarealen.

I de allmänna programkraven gäller målsättningen att skapa en omväxlande och rik boendemiljö i området (se ovan sid 6).

Lägenhetsfördelningen bör enligt senaste besked från fastighetskontoret vara följande i T3C-området som helhet: ca 35 % 2 rok och mindre, 20 % 3 rok, 35 % 4 rok och 10 % 5 rok och större.

Husen får av brandskyddsskäl inte vara högre än tre våningar.

Minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Bostäderna ska enligt det översiktliga programmet fördelas enligt följande:

- ca 45 lägenheter i flerbostadshus.
- ca 35 lägenheter i radhus.
- ca 20 lägenheter i friliggande småhus.

Planbestämmelserna medger att bostäder kan tas i anspråk för boendeservice t ex tillfällig förskola och liknande verksamheter.

På illustrationskartan redovisas skissmässigt hur bostadskvarteren skulle kunna disponeras.

Radhuskvarteret vid Jordbruksvägen/Rapsvägen har bygggrätt för 4.500 m² BTA motsvarande 35 - 37 radhus. De föreslås uppdelas på tre bostadsgårdar med 9 - 15 radhus i varje. Separata mindre garagegårdar hör till varje bostadsgård. Naturområdet ska vara tillgängligt för korsande allmän gångtrafik.

Småhusgruppen som gränsar mot Jordbruksvägen och Rapsvägen inrymmer 20 tomter. Varje fastighet får bebyggas upp till 25 % av fastighetsarean. Uthus får uppta högst 1/4 av byggnadsarean. Vindsvåning får inredas. Tomterna mot Jordbruksvägen är något utökade och går ända fram till gatumarken. Ett par tomter kan göras något bredare än de övriga för att medge det extra behov av ytor som rörelsehindrade kan ha. Område för lek föreslås i sydväst närmast gränsen mot GC-vägen och marken för odlingslotter.

Flerbostadshusområdet i söder nås via uppsamlingsgatan Rapsvägen. Kvarteret har bygggrätt för 3.800 m² BTA, motsvarande ca 45 lägenheter. Placeringen avviker från planprogrammet. Anledningen är de fina utblickarna västerut som bör tillvaratas för så många som möjligt. Bebyggelsen delas förslagsvis upp på två bostadsgårdar. Husen orienteras så att möjligheterna till utsikt maximalt tillvaratas för de boende i kvarteret och för småhusgruppen norr därom.

Offentlig
service

En förskola med två avdelningar inryms inom planområdet. Den är placerad vid GC-vägen som omger planområdet i nära kontakt med friytor och jordbrukslandskap västerut och odlingslotter och lek- och bollplan i sydost. Angöring till förskolan sker via Rapsvägen.

I centrum nordost om T3C-området kommer en LM-skola för T3-området att uppföras med kompletteringsanläggningar som gymnastikhall, område för lek och idrott, fritidsgård samt lokaler för fritidshem m m.

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.

I Torvalla Centrum finns tills vidare en provisorisk livsmedelsbutik i en barackbyggnad. Förberedelser har vidtagits för byggstart våren 1990 för en större livsmedelshall samt post och bank m m.

Tillgänglighet

I det översiktliga planprogrammet anges att minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. Det innebär bl a att möjligheterna att installera enklare hissar även i tvåvåningshusen bör tas tillvara och att en viss andel av bebyggelsen bör utgöras av trevåningshus med hiss.

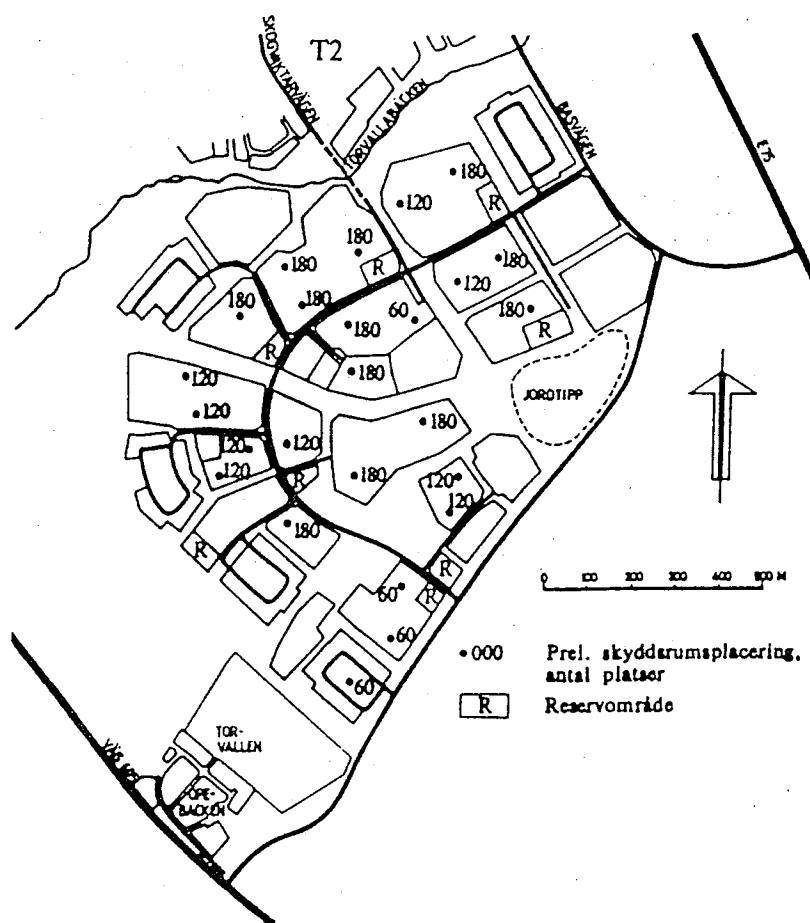
Reservområde

Ett reservområde för framtida oförutsedda behov är inordnat i planområdet. Området är ca 3.250 m². I detaljplanen får reservområdet bygg rätt som allmänt område betecknat A utan särskilt angivande av användningssätt. I enlighet med PBL 8:11 måste detaljplanen ändras när användning blir aktuell och ändamålet bestämts.

Skyddsrum

Ett skyddsrum med tillsammans 180 platser erfordras inom den södra delen av T3C-området enligt det översiktliga planprogrammet. Preliminära lägen av skyddsrummen framgår av nedanstående kartfigur (utdrag ur planprogrammet).

Skyddsrumsbeked skall begäras från byggnadsnämnden i tidigt skede så att det kan ligga till grund för bygglovansökan.



Friytor

Naturmiljö

Naturmarksområden omger planområdet på tre sidor, mest omfattande i skyddszonen mot jordbruksområdet i sydväst och i odlingslotter och skogsmark mot sydost. Gång- och cykelleder ska anläggas i naturområdena enligt det översiktliga planprogrammet. Naturmarken avses i möjligaste mån bibehållas med befintlig vegetation.

Lek och rekreation

Lekområden finns i naturmark som omger planområdet.

Närlekplatser förutsätts bli anordnade inom de olika bostadskvarteren. Viktigt är att gräsytor för de mindre barnens bollspel och lek m m ordnas.

Gator och trafik

Gatunät

Uppsamlingsgatan Jordbruksvägen utgör planavgränsning i nordost. Den är utbyggd från Basvägen fram till gångtunneln vid centrum i T3C. Utbyggnad pågår fram till en andra gångtunnel i planområdets östra hörn. Förbud mot utfart skall gälla från angränsande kvarter längs hela Jordbruksvägen.

En uppsamlingsgata, Rapsvägen, leder från Jordbruksvägen in i planområdet. Från uppsamlingsgatan leder en lokal-gatuslinga in i småhusområdet och en kort lokalgata in till reservområdet och förskolan.

Gång- och cykeltrafik

Längs planområdets sydvästra och södra/sydöstra ytterkanter går huvudleder för GC-trafik (gång- och cykeltrafik), belägna i naturmark.

Bebyggelsen i bostadskvarteren bör planeras så att det blir lätt att ta sig ut på de omgivande GC-lederna.

Motionsspår

Ett motionsspår är tänkt att anläggas längs GC-leden i sydväst. 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 Torvallen och spårsystemet vid Odensala Sportfält - Spikbodarna.

Kollektivtrafik

Den busslinje som nu har sin ändhållplats i T2-området skall efterhand förlängas till T3-området via en bussgata över Torvallabäcken. Busslinjen ska därefter följa Jordbruksvägen till en vändslinga/ändhållplats strax öster om planområdet, se illustrationskartan.

Utfarter, an-
göring, parke-
ring

Längs Jordbruksvägen medges inga utfarter från angränsande kvartersmark. Angöring till kvarteren skall ske via uppsamlings/lokalgatorna i området.

Parkering bör ordnas nära respektive bostadsgrupp/gårdsbildning. Gårdsmiljöerna bör i möjligaste mån vara "trafikfria" (undantag bör i princip medges endast för utryckningsfordon och liknande).

Störningar

Trafiken på Jordbruksvägen kommer enligt preliminär prognos att uppgå till ca 3 000 fordon/dygn. För att bostäder längs Jordbruksvägen inte skall bli störda av trafikbuller bör de ligga minst 25 m från gatumitt i de fall där uteplatser placeras "bakom" hus och 33 m där uteplatserna måste förläggas mellan husen och gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

En ny huvudledning för vatten, spillvatten och dagvatten byggs under vintern söderifrån längs Rapsvägen och ansluter till Jordbruksvägen.

Värme

All bebyggelse i T3C föreslås bli ansluten till fjärrvärmenätet. Installationerna skall i enlighet med fjärrvärmeleverantörens villkor vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

El

På förslag av eldistributören innehåller detaljplanen ett område för nätstation.

Avfall

Sophanteringen får i detalj lösas i direkta samråd mellan byggherrarna och kommunens tekniska avdelning. Målsättningen skall dock vara att det ska finnas sopnedkast i samtliga trapphus i trevåningshusen. Husen bör förberedas för källsortering av soporna.

Administrativa frågor

Genomförande-
tid

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

Östersund den 22 mars 1990


Cajsa Lindström

Arkitekt

DETALJPLAN

för del av **TORVALLA,**
ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3C södra delen, bostäder och förskola)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande i juni 1990.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

En ny huvudledning för vatten och avlopp byggs under vårvintern 1990 från söder, (Rapsvägen). Samtidigt byggs en slinga in i småhusgruppen.

Fjärrvärmeledningar finns anlagda i Jordbruksvägen fram till tunneln vid centrum i T3. Utbyggnaden fram till småhusgruppen vid Rapsvägen kommer att ske under våren - sommaren 1990.

Elförsörjningen bör ordnas så att erforderlig byggkraft kan levereras från hösten 1990 i den södra småhusgruppen.

Uppsamlingsgatan Rapsvägen och lokalgatuslingan in i småhusområdet ska byggas våren - sommaren 1990. Det gäller även förlängningen av Jordbruksvägen inklusive gångtunneln i planområdets östra hörn.

Huvuddelen av GC-vägnätet anläggs sommaren 1991. Vissa delar av GC-vägarna kommer dock att grovbrytas och nyttjas som arbetsvägar i samband med VA-ledningsbyggandet.

Bostadsbyggandet skall enligt förslag till BFP 1990 - 1994 börjas 1990 i småhusgruppen. Återstående delar byggs 1991 - 1993.

Förskolan 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.

Genomförande-
tid

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

Ansvarsför-
delning,
huvudmannaskap

Byggherrar är ännu ej utsedda. Markanvisning ska ske i form av tävling mellan tänkbara byggherrar. Kommunen ansvarar för byggande av VA-ledningar och gator samt GC-vägar och anläggningar i övrigt på allmän platsmark.

För fjärrvärmeanläggningar och eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-
bildning

Kvarteret för flerbostadshus förutsätts utgöra en fastighet. Förskoletomterna och reservområdena avskiljs som särskilda fastigheter likaså områdena för nätstationer.

Gemensamhets-
anläggningar

I radhuskvarteret kan gemensamhetsanläggningar bli aktuella. Det kan gälla exempelvis tomt- och lekytor, infarter, garage och parkeringar och eventuellt VA- och fjärrvärmeanslutningar.

Fastighets-
plan

Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig i planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

De ekonomiska förutsättningarna för plangenomförandet bedöms vara goda. Planutformning och markutnyttjandet överensstämmer med översiktsplanen.

Exploateringskalkyl kommer att upprättas av fastighetskontoret.

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.

Utredning och projektering pågår avseende vatten- och avloppsledningar och gator i området. Detsamma gäller även fjärrvärme-, el- och teleförsörjningen i större eller mindre grad.

Östersund den 22 mars 1990



Cajsa Lindström

Arkitekt

DETALJPLAN

för del av **TORVALLA,**

ÖSTERSUNDS KOMMUN,

(Ettapp T3C södra delen, bostäder och förskola)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för planetappen T3C har varit utsänt för samrådsremiss under tiden 15/2 - 15/3 1990 i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. Samrådshandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta samt plan och genomförandebeskrivning upprättade den 23 januari 1990.

Under samrådet har ett femtontal yttranden kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet. Några yttranden bifogas i sin helhet som bilagor till redogörelsen.

Innehållet i yttrandena återges nedan i sammandrag, åtföljt av bemötande.

Länsstyrelsen

Ingen erinran. (Bilaga)

Televerket

Ingen erinran.

Vägverket

Ingen erinran.

Konsumentvägledningen

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran.

Tekniska nämnden/kontoret påpekar att gatuslingorna inne i villaområdena bör ha egna namn.

Kommentar: Samtliga gatuslingor bör få namn. Tekniska kontorets yttrande har översänts till namnberedningen.

Fritidsnämnden önskar att fotbollsplanen i naturmarksremsan utökas till 40 x 60 m. Övriga önskemål rör nyttjande av förskolor, skyddsrummens utformning, cykel/crossbana i den kuperade terrängen samt ett par anläggningar på mark belägen utanför planområdet.

Kommentar: Den planerade fotbollsplanen i naturmarksremsan har måtten 25 x 40 m och är avsedd i första hand för de mindre barnens bollekar. Större bollplaner finns i T3C-områdets omedelbara närhet.

Synpunkter gällande planområdet i övrigt rör frågor som ej regleras i detaljplanen. Synpunkterna har skickats vidare till fastighetskontoret för kännedom.

Hyresgästföreningen Mellersta Norrland anser att det ska finnas en kvartersgård i det södra flerbostadshusområdet och även i områdena med småhus. Förskolan bör ha minst en avdelning till.

Beträffande fördelningen flerfamiljshus-småhus påpekas att den i T3C är 57 % - 43 % vilket avviker från 70 % - 30 % enligt tidigare antaget planprogram. (Bilaga).

Kommentar: Inom det södra flerbostadshuskvarteret finns utrymme för en kvartersgård. Planen medger även att kvartersgårdar anordnas i områdena för gruppbyggda småhus. 2 st avdelningar per förskola överensstämmer med tidigare antaget översiktligt program för T3. Skulle behov av flera avdelningar uppstå finns möjlighet att bygga ut de föreslagna förskolorna. Dessutom medger planen att tillfälliga förskolor anordnas i lägenheter i bostadsområdena. Fördelningen 70 % lägenheter i flerbostadshus och 30 % i småhus har antagits i det översiktliga planprogrammet och gäller T3-området som helhet. En något högre andel småhuslägenheter i T3C kompenseras av fler flerbostadshuslägenheter i T3A.

Stiftelsen Östersunds bostäder har invändningar emot de illustrerade gårdarna i flerbostadshusområdena eftersom de kan komma att trafikeras av viss trafik, sopbilar, flytttransporter och liknande. Stiftelsen förordar en utformning där helt trafikfria gårdar erhålls. Påpekande görs att kravet på 90 % tillgänglighet kommer att medföra högre hyreskostnader. Vidare anses att planen inte ska innehålla anvisningar om fasadmateriell.

Kommentar: Synpunkterna rör genomförandefrågor och bör kunna diskuteras och prövas i samband med markanvisningsavtal och bygglovprövning. Planförslaget redovisar flexibla byggrätter, vilket möjliggör alternativa trafiklösningar i enskilda kvarter. Förslaget med fasader av puts/putskaraktär framförs som ett önskemål/rekommendation och innebär ej ett absolut krav.

Handikapporg. Centralkommitté, HCK önskar en tillgänglighet på 100 %. Handikapparkeringar ska finnas nära portar. Krav och önskemål framförs angående lägenheternas handikappanpassning. Det ska vara lätt för rörelsehindrade att ta sig fram mellan områdena. Kollektivtrafiken bör byggas ut med en "sköldpaddsbuss".

Kommentar: Tillgänglighet på minst 90 % överensstämmer med tidigare antaget översiktligt program för T3. Synpunkter vad gäller lägenheternas utformning och markens anordnande i detalj regleras inte i detaljplanen utan är frågor som beaktas i bygglovskedet. Önskemålet beträffande kollektivtrafiken/sköldpaddsbuss har översänts till Jämtlandsbuss.

Räddningstjänsten påpekar vilka bestämmelser som gäller angående riktlinjer för insatstiden, i synnerhet vid speciellt anordnad räddningsväg.

Kommentar: Frågor om eventuella speciellt anordnade räddningsvägar bör beaktas vid bygglovprövningen.

Stadsingenjörskontoret föreslår allmän platsmark istället för xu-område för gångtrafik genom radhuskvarteret i planområdets södra del. Vidare påpekas att gemensamhetsanläggningar inte kan bli aktuella i radhus- och kedjehuskvarteren om planbestämmelsen att kvarteren inte får delas i flera fastigheter samtidigt gäller. Slutligen noteras vissa brister i grundkarteunderlaget.

Kommentar: Stadsingenjörskontorets synpunkter beaktas. XU-området ändras till allmän platsmark - naturområde. Planbestämmelsen att radhus- och kedjehuskvarteren ej får delas utgår. Den bearbetade detaljplanen, upprättas på ny, mer fullständig grundkarta.

Fastighetskontoret påpekar att detaljplanen bör möjliggöra att några småhustomter kan utformas så stora att de kan inrymma gruppbestäder. Planutformningen bör vidare ge möjlighet till integrering av olika upplåtelseformer. Markanvisning kommer att ske i form av tävling mellan tänkbara byggherrar. Lokalgatan vid förskoleområdet i den södra delen förefaller vara i smalaste laget. Utfartsbud föreslås i innerkurvan på uppsamlingsgatan i norra delen. Förskolan i denna del föreslås byta plats med reservområdet med hänsyn till lutningsförhållandena på förskoletomten. Eventuellt bör kedjehusgruppen i norra delen omformas till friliggande småhus. Fastighetskontoret har inget att invända mot att detaljplanen delas i två delar då detta ger tid till ytterligare undersökning av olika lösningar i den norra delen.

Kommentar: Detaljplanen omarbetas enligt påpekandet vad gäller möjlighet till gruppbostad i småhusområdet. Planen ger redan i samrådsversionen goda möjligheter att blanda upplåtelseformerna. Bostadsbebyggelsen är uppdelad i små kvarter/grupper om 20-45 lägenheter. Upplåtelseformerna kan varieras på valfritt sätt. Planutformningen ger dessutom möjlighet att genomföra ev markanvisningstävling. Lokalgatan vid förskolan i södra delen är avsedd att samverka med körytan på förskoletomten. De synpunkter som gäller norra delen tas upp till vidare samråd med bl a fastighetskontoret i det fortsatta planarbetet för denna del.

Socialförvaltningen Kravet på 90 % tillgänglighet bör markeras hårdare. Begäran framförs att planen utformas så att två alternativ för förskolornas placering möjliggörs:

Alt 1. En 4-avd förskola i planens sydvästra del (vid Rapsvägen)

Alt 2. Placering enligt upprättat förslag.

Kommentar: Beskrivningstexten ändras till: Minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. Förskoletomterna ligger kvar enligt samrådsförslaget. Möjlighet att bygga 4 avd förskola, i läget vid Rapsvägen finns genom att nyttja det angränsande reservområdet.

Jämtkraft påpekar att GC-vägen från tunneln ner till läget för transformatorstationen skall vara grovbruten under försommaren -90, så att förläggning av högspänningskabel kan ske under sommaren.

Kommentar: Den aktuella delen av GC-vägen har röjts och grovbrytning planeras utföras under våren av parkförvaltningen. Yttrandet har delgivits tekniska kontoret/parkförvaltningen.

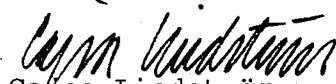
Jämtlandsbuss föreslår ändrade lägen för busshållplatserna utefter Jordbruksvägen. De båda hållplatserna vid tunneln, läge centrum i T3, önskas förlagda efter tunneln. Hållplatsen söder om Rapsvägen önskas tillbakaflyttad till utfart Rapsvägen. Dessutom önskas en ny hållplats mitt för reservområdet i T3A. Bussfickor bör helst inte förekomma.

Kommentar: Detaljplanen styr ej placeringen av hållplatserna. På illustrationskartan redovisas dock ändrat hållplatsläge för den andra hållplatsen söderut utefter Jordbruksvägen. Denna flyttas tillbaka ca 100 m närmare Rapsvägen. Övriga föreslagna platser är tveksamma ur trafiksäkerhetssynpunkt. Yttrandet har skickats vidare till tekniska kontoret.

SAMMANFATTNING

Planområdet kommer att delas upp i två delar i det fortsatta planarbetet; södra respektive norra delen av T3C-området.

Östersund den 22 mars 1990


Cajsa Lindström

Arkitekt