

1989-07-25

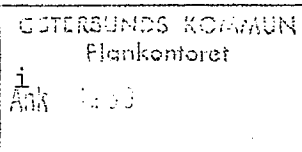
2002-3440/89

89. 07. 28

1987. 1004

3/3

Kommunfullmäktige
Östersunds kommun



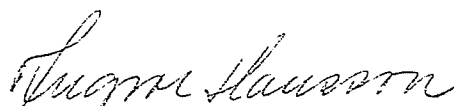
Kommunfullmäktige har den 29 september 1988 antagit förslag till detaljplan för del av Lit i Östersunds kommun (Söre 6:22, 6:37, bostadsbebyggelse).

Kommunfullmäktiges antagande har överklagats till länsstyrelsen som i beslut den 2 februari 1989 har fastställt det överklagade beslutet.

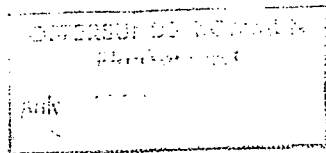
Länsstyrelsens beslut har sen överklagats hos regeringen. Regeringen har avslagit överklagandena i beslut den 21 juni 1989.

Antagandebeslutet har alltså vunnit laga kraft den 21 juni 1989.


Lillie Högglund
tf länsarkitekt


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Aktbeteckning 2380-P89/48



L.O. Lignell
Näsvägen 5
830 30 LIT

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Lit i Östersunds kommun (Söre 6:22, 6:37, bostadsbebyggelse)

./.
Länsstyrelsen i Jämtlands län fattade den 2 februari 1989 det beslut som framgår av bilagan.

L.O. Lignell, Fritz Eriksson och Karin Roos-Eriksson, Dan Blom, Ursila och Valter Schneider, Märta och Artur Ekvärn samt Ingeborg Strangell har överklagat beslutet.

Ingeborg Strangell - ägare till Söre 7:3 - anmärker bl.a. på att god åkermark tas i anspråk och på att jordbruksdriften på Söre 7:3 försvåras. Området ligger vidare för nära reningsverket. Ingeborg Strangell anser också att den tänkta bebyggelsen inte harmonierar med de låga husen längs Näsvägen och att hänsyn inte tagits till den tunga trafiken på denna väg. Slutligen framhåller hon att planer saknas på hur befintlig skoterled inom området skall ersättas.

Övriga klagande - fastighetsägare och boende i planområdets närhet - motsätter sig uppförande av hus i två våningar och flerbostadshus. De invänder också mot placeringen av parkeringsplatser m.m. inom området.

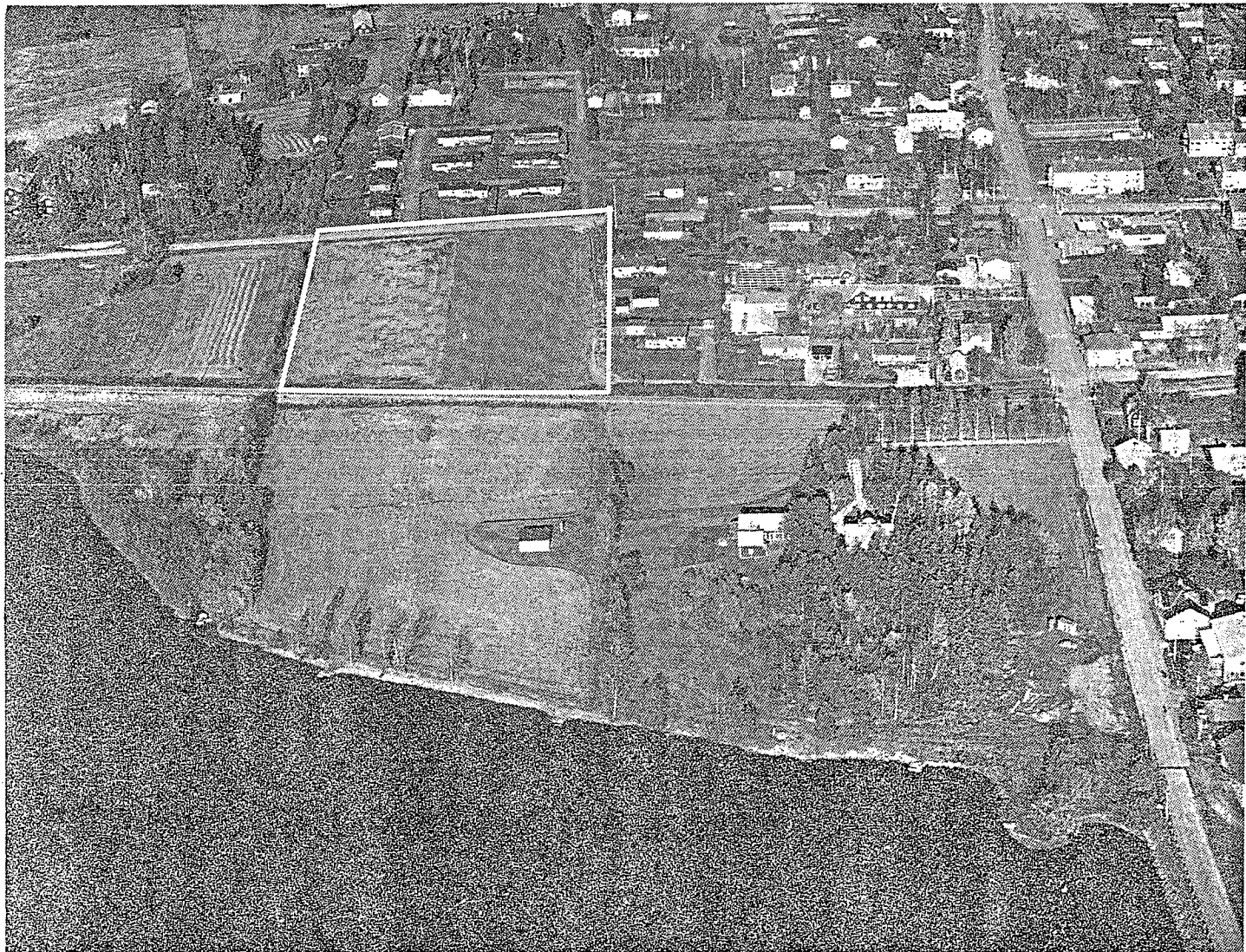
Regeringen anser inte att planförslaget som medger bostadsbebyggelse i en- och tvåvåningshus åsidosätter klagandenas intressen på ett sådant sätt att det inte kan godtas.

DETALJPLAN

för del av

LIT i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Söre 6:22, 6:37, bostadsbebyggelse)



Leif Aronson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration samt i särskild handling planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder på fastigheten Söre 6:22 och 6:37 i enlighet med den av KF antagna områdesplanen för Lit.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i västra delen av Lits tätort och begränsas i norr av Näsvägen, öster Bodavägen, söder Inlandsbanan och i väster Söre 7:3.

Området omfattar ca 1,4 ha ängsmark, allt i kommunal ägo.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planförslaget följer det områdesplaneförslag för Lit som antogs av kommunfullmäktige den 27 mars 1982 (område B2). I övrigt berörs "byggnadsplan" från den 13 juni 1938, samt "stadsplan" från den 13 maj 1986.



Kommunala
ställnings-
taganden

Plankontoret fick i uppdrag enligt kommunstyrelsens bostadsutskott 1987-11-17 att upprätta detaljplan för Söre 6:22, 6:37 i avsikt att där uppföra bostadsbebyggelse.

I förslag till bostadsförsörjningsprogram för åren 1988-92 har för Litsområdet upptagits ca 50 lägenheter.

Befintliga
förhållanden

Området ligger i en sydsluttning med utsikt ner mot Indalsälven. Marken består av obebyggd ängsmark som saknar inslag av träd- eller buskvegetation.

Terrängen lutar ca 6 % mot söder, Näsvägen ligger på bank ca 1 m ovanför naturlig markyta inom planområdet.

Lits snöskoterklubb har avtal med kommunen om att nyttja mark för led över Söre 6:22.

Geotekniska
förhållanden

Av den rapport över geoteknisk undersökning som verkställt under höst-vintern 87 framgår att byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän.

Tillåtna grundpåkänningar bestäms vid detaljprojekteringen.

Plankontoret har med konsulthjälp utrett risken för vibrationsstörningar från tågtrafik i planområdet. Undersökningen visar att säkerheten mot vibrationsstörningar är god för planerad bebyggelse. Som rekommendation anges att bebyggelsen ej läggs närmare järnvägen än 30 m och att byggnader ej uppförs i mer än två plan.

Radonavgången från marken är relativt hög. Med hänsyn till att förekommande jordar är tämligen täta kan marken här klassas som normalradonmark. Krav på byggnaders täthet mot mark måste ställas högt och byggnader bör utföras radonskyddande. Vid byggnadslovsgranskningen kommer kommunens byggnadsinspektion att särskilt bevaka dessa frågor.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

I syfte att ge indikationer på dolda fornlämningar inom Litsområdet brukar kommunen låta utföra fosfatkartering. Under våren 1988 kommer länsmuséet att göra en sådan undersökning.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget har utformats som flexibel detaljplan där max byggnadsarea angetts. Det skall vara tillåtet att uppföra flerbostadshus alternativt grupphusbebyggelse dock ej friliggande småhus.

På illustrationen har skissats uppförande av ca 20 radhus grupperade i fem mindre sammanhållande husgrupper. För att undvika alltför kraftiga schaktningsarbeten har husen placerats längs med nivåkurverna. Till varje radhus har föreslagits en mindre uteplats.

HSB som är den tilltänkta byggherren har gjort en egen enkätundersökning bland personer i bostadskön och funnit att det finns ett positivt intresse till bl a lägenheter i 3 rok. Detta är en lägenhetsstorlek som lämpar sig väl i t ex enplansradhusbyggnader.

Kommunen har en hög ambition till bra bebyggelsegruppering och gestaltning av planområdet.

Service

Planområdets behov av H-M skola, daghem, vård och fritidslokaler samt handel och övriga tjänster tillgodoses i Lits centrum.

Lågstadieskolan är belägen inom Klösta by.

Friytor

Centralt inom planområdet med goda solförhållanden och på bekvämt gång- och överblicksavstånd från bostaden bör småbarnslekplatsen placeras.

Markområden för motion och rekreation m m finns på andra närbelägna platser i samhället.

Gator och
trafik

Tillfart och gemensam parkeringsplats för bostadsområdet sker i anslutning till Bodavägen.

Utfartsförbud föreslås mot allmänna vägen nr 749, Näsvägen.

Gång- och cykeltrafiken får använda det befintliga gatunätet. Detaljplanen möjliggör anordnande av gångbana längs Näsvägens södra sida.

Området försörjs med kollektiv trafik där buss- och omstigningshallplatser är belägna utefter Östersundsvägen ca 250 meter öster planområdet.

I syfte att hitta ny sträckning för skoterleden har snöskoterklubben engagerats.

Immissioner

Användningen av denna mark har fått anstå med hänsyn till risken för luktproblem från det gamla reningsverket, men i och med det nya verket har olägenheterna kunnat bemästras på ett sätt som medger att utnyttjandefrågan kan prövas på nytt. Det nya verket är av konventionell typ, s k kemiskt fällningsverk där alluminiumsulfat används för direktfällning med möjlighet att tillsätta kalk för att erhålla bättre lukt- och slamkvalitet. Vidare har all frånluft samlats till ett ställe, med möjlighet att sätta in kolfilter. Verket är dimensionerat för ca 2000 pe. Erforderligt avstånd mellan avloppsreningsverk och bostadsbebyggelse är starkt beroende av verkets utformning. Lits avloppsreningsverk har fungerat i stort sett klanderfritt sedan det byggdes för ca 4 år sedan. Av den anledningen bör det ur omgivningshygienisk synpunkt vara möjligt att bebygga Söre 6:22 och 6:37 med bostäder.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunens Va-nät i Bodavägen.

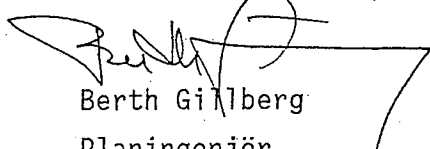
Plats har reserverats för transformatorstation.

Administrativa Genomförandetiden föreslås gälla 5 år från det datum planen
frågor vunnit laga kraft.

Detaljplaneförslaget låser inte möjligheten till val av framtida upplåtelseform av bostäderna.

Samråd Särskild samrådsredogörelse bilägges planförslaget.

Östersund den 19 april 1988



Berth Gillberg
Planingenjör

C. J. Andersson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Huvudmannaskap HSB har visat intresse att vara byggherre för bostadsbebyggelsen.

Tekniska kontoret är den förvaltning som har huvudansvaret för Va-ledningarna och gatunätet. För Näsvägen är det vägverket som är väghållare.

Genomförandetid

I planbestämmelserna anges en genomförandetid av 5 år. Tidsbestämningen föranleds av den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 juli 1987.

Genomförandetiden kan sägas vara en garanti under vilken en markägare normalt kan påräkna bygglov i enlighet med planen.

Tekniska åtgärder

Planområdet kommer att anslutas till kommunens Va-ledningsnät i Bodavägen.

Viss breddning av Bodavägens körbana åt väster erfordras. Anslutningen mot Näsvägen skall utföras i samråd med vägmästaren i Lit.

I skyddszonen mellan inlandsbanan och bostadsbebyggelsen bör någon form av vegetation planteras. Det är lämpligt att det området ingår i kvartersmarken och att blivande byggherre får ansvaret för genomförandet.

Längs järnvägens norra sida skall stängsel uppsättas, som skydd för lekande barn och övrig allmänhet. Kostnaderna kan antingen fördelas mellan kommunen 90 % och SJ 10 % eller att framtida ägare av markområdet tar hela ansvaret för stängseluppsättningen. Fastighetskontoret är den förvaltning som slutligen handlägger frågan.

Området är från geoteknisk synpunkt lämpligt att bebyggas. Med hänsyn till att marken är klassad som normalradonmark på gränsen till högradonmark bör kravet på byggnadernas täthet mot mark ställas högt. Byggnadsinspektionen bevakar dessa frågor vid byggnadslovsgranskningen.

Under våren 1988 avser kommunen bekosta en översiktlig fosfat-kartering i syfte att undersöka ifall det finns forntida boplatser inom planområdet.

Ekonomiska
konsekvenser

Fastighetskontoret anser att planförslaget utan tvekan är ekonomiskt genomförbart under förutsättning av att köpare finns till kvartersmarken.

Fastighets-
rättsliga
åtgärder

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna. Det troliga är emellertid att lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

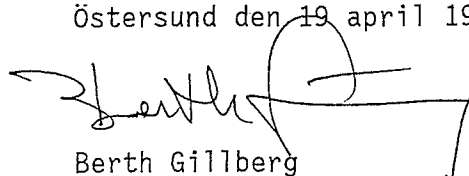
Avsikten är vidare att bilda en exploateringsfastighet av hela kvarteret där de samfälliga vägarnas del av S:1, del av S:12 skall överföras genom fastighetsreglering till exploateringsfastigheten. Samtidigt är det lämpligt att av trafiksäkerhetsskäl ta bort den rätt till ägovägspassage över järnvägen som finns direkt söder om planområdet.

Tidplan

Byggstart kan ske så snart planen vunnit laga kraft.

I förslag till bostadsförsörjningsprogram för åren 88-92 har inte detta projekt/område speciellt utpekats. Totalt inrymmer dock programmet inom Litsområdet uppförande av ca 50 lägenheter.

Östersund den 19 april 1988



Berth Gillberg
Planingenjör