

Sökande

Östersunds kommun

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

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har enligt 26 § byggnadslagen överlämnat förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 14 mars 1978 av stadsarkitekt Bo Larsson och planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund. Förslaget har sedan reviderats den 25 april av t f stadsarkitekt Kjell-Ove Eskilsson.

Förslaget åtföljes av illustrationskarta.

Under utställningstiden har vägförvaltningen, bostadsrättsföreningen Valla Centrum (bostadsrättsföreningen) och Valla byalag (byalaget) anmärkt mot förslaget.

Efter revidering av förslaget kvarstår anmärkningar från bostadsrättsföreningen och byalaget.

Bostadsrättsföreningen framför synpunkter på gångtunnelns framkomlighet för handikappade, personer med barnvagnar samt cyklister. Vidare förutsätter bostadsrättsföreningen att kompensation utgår om tunnelbygget skulle föranleda extra arbete inom redan färdigställda parkerings- och vägområden.

Byalaget tar upp frågan om buller och rökgasutsläpp från befintlig värmecentral, tidpunkten för genomförande av den plan- skilda gång- och cykelvägen, gångtunnelns placering samt frågan om staket på båda sidor om Vallsundsvägen.

T f stadsarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden varefter nämnden föreslagit kommunfullmäktige att anta det reviderade planförslaget.

Med avvisande av anmärkningarna har planförslaget antagits av kommunfullmäktige den 25 maj 1978.

Länsantikvarien har upprättat en promemoria i ärendet den 24 juli 1978.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink.

1978-11-02

Dnr.

1978-11-01

11.082-1503-78

Kommunen har i skrivelse den 28 juli 1978 förklarat sig beredd att bekosta antikvarisk kontroll av stadsplaneområdet i samband med de inledande schaktningsarbetena.

Bostadsrättsföreningen och byalaget har lämnats tillfälle att yttra sig över vad kommunen anfört under den kommunala behandlingen. Byalaget har inkommit med en skrivelse.

Länsstyrelsen anför följande.

Bostadsrättsföreningens anmärkning avser främst ekonomiska frågor i samband med stadsplaneförslagets genomförande och sådana frågor om gångtunnelns detaljutformning som inte regleras genom stadsplanen.

Byalaget har inte visat sig vara markägare eller vara i besittning av andra särskilda rättigheter som medför att byalaget skall betraktas som sakägare enligt de regler som tillämpas vid handläggningen av planärenden. Byalagets synpunkter överensstämmer emellertid delvis med vad bostadsrättsföreningen anfört och avser i övrigt genomförandefrågor som inte regleras genom stadsplanen.

Vad bostadsrättsföreningen och byalaget anfört bör inte utgöra hinder mot fastställelse av planförslaget.

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

Av handlingarna framgår att inom huvuddelen av området är bärigheten hos grunden dålig. Detta förhållande bör medföra särskild aktsamhet vid områdets fortsatta exploatering och kan påkalla ytterligare geoteknisk medverkan därvid.

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

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag, då beslutet meddelades, eller senast den 22 november 1978. Besvär får dock anföras endast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

1978-11-01

11.082-1503-78

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer. Insända besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm.

I detta beslut har även deltagit förste länsassessor E Carlstoft, länsantikvarie Ingvar Jansson, byrådirektör Ragnar Lindström och byrådirektör Christer Eriksson.

N.O. Rimmö
byrådirektör

Ingvor Hansson
assistent

Bestyrkes: *Margareta Olsson*

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 24/ 1978. 6/133 betygat

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beskrivning till
förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Häggbäret, Stg 971 + 972 + 973 m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i mars 1978

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas utlåtande över geoteknisk undersökning; illustrationskarta, exploateringskalkyl, VA-utredning samt förslag till dispositionsplan för Valla-området.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget norr om Valla Centrum och begränsas av Frösövägen, Vallsundsvägen samt Snorres väg.

Planområdet omfattar ca 11 ha och ägs av Östersunds kommun.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

I den dispositionsplan för Valla som kommunfullmäktige den 31 januari 1974 godkände var nu aktuellt planområde ej avsett att bebyggas då markbeskaffenheten är dålig. Under det fortsatta planarbetet har fråga väckts om ytterligare bostadsbebyggelse i Valla-området. Skälen är bl a önskemål om bättre utnyttjande av serviceanläggningar samt behov av ersättningsområden för OPE - TORVALLA. Aktuella sådana områden är dels kv Häggbäret och dels Vallaskogen. Revideringen av dispositionsplanen för Valla är påbörjad.

Gällande stadsplaner är fastställda den 20 april 1972, 23 juli 1974, 10 mars 1975 och 15 september 1975.

För tidigare ej planlagda områden gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 13 november 1963.

Kommunala
ställnings-
taganden

I kommunens bostadsbyggnadsprogram 1978 - 82 ingår bostäder i kvarteret Häggbäret med byggstart 1978.

Befintliga för-
hållanden markens
användbarhet

Huvuddelen av området utgörs av gamla nyodlingar. Dessa avvattnas genom diken mot söder. I områdets västra del höjer sig terrängen något och marken är fastare. I de östra delarna finns lågvuxen tallskog.

En grundundersökning av översiktlig karaktär gjordes under våren 1970. Sedermera har kompletterande undersökningar samt ekonomisk utvärdering av grundförhållanden för tio olika exploateringsalternativ utretts.

./. Sammanställning av resultaten bifogas planförslaget.

Grundundersökningarna visar att grunden består av moränlera som inom huvuddelen av området täckts av organisk jord (dytorv och filttorv) och lösa sedimentära jordarter. De lösa ytlagrens mäktighet tilltar österut och är max 3.5 meter i de undersökta punkterna. Berg i dagen finns ej inom området, men berg kan uppträda på borrhöjningsnivåerna.

Bärigheten är god i de västra delarna av planområdet och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. Inom huvuddelen av området är bärigheten dålig och belastningar kommer att medföra stora, ojämna och långvariga sättningar samt risk för skred.

Byggnader bör grundläggas med hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad moränlera eller på packad fyllning av friktionsjord (grus), sedan all mylla, organisk jord och lösa sediment avlägsnats ned till grundläggningsnivån.

Inom lösmarksområdet är grundläggning på pålar ett alternativ till utgrävning.

./. Grundundersökningen bilägges planförslaget.

I planområdets sydvästra del är en fjärrvärmecentral belägen. En fjärrvärmeledning finns i södra delen av området.

Kungl Maj:t och Kronan har nyttjanderätten till ett markområde inom vilket tre stycken förrådsbyggnader är uppförda.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse- områden

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra uppförande av bostäder. Området avser bli bebyggt med tvåvånings hyreshus med totalt ca 130 lägenheter. Ca 70 lägenheter är planerade på mark med goda grundläggningsförhållanden. Resterande del orsakar betydligt högre grundläggningskostnader än normalt i Östersund. De gynnsamma förhållande som gäller i övrigt (färdiga gator och va-ledningar m m) kan dock motivera att den större utbyggnaden väljs. Slutlig ställning till utbyggnadsstorleken tas först i samband med anbudsgivningen.

Stadsplanens utformning har gjorts elastisk och anger två bebyggelseområden med största tillåten våningsyta angiven.

Illustrationsplanen anger planförfattarens intentioner hur husgrupperingen bör ske inom varje område, med grupper av hus längs två bilfria entrégator med närlekplatser. De två bebyggelseområdena åtskiljs av ett centralt grönområde avsett för lek och rekreation där befintliga buskar och träd sparas. Parkeringen förläggs till trafikbullerzonerna mot Frösövägen och Snorres väg.

Markområdet som Kungl Maj:t och Kronan disponerar föreslås utlagt som A-område.

Området mellan föreslagen bebyggelse och A-område blir parkmark och kommer att skötas som "naturpark".

Område för befintlig värmecentral har tagits med i planförslaget.

Tre stycken daghemsavdelningar i specialinredda lägenheter avses iordningsställas i kvarteret. Lokaliseringen bör styras till hus som har kontakt med friytorna inom kvarteret.

Under planarbetets gång har frågan väckts om plats för koloniträdgårdar. I planförslaget har ett område reserverats för detta ändamål.

mål.

Vägar och trafik

Bostadsbebyggelsen nås via två utfarter mot Snorres väg. Utfarten från värmecentralen samordnas med utfarten från det södra parkeringsområdet och rätten till utfart säkras genom servitut eller genom bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Tillfarten till A-området sker via Frösövägen och Vallsundsvägen.

För övriga delar av kvarteren föreskrivs utfartsförbud mot Frösövägen, Vallsundsvägen och Snorres väg.

Bilplatsbehovet avses tillgodoseas med parkeringsplatser på egen tomtmark. Illustrationen visar ca 14 bilplatser/1 000 m² vy.

Vunna erfarenheter visar att befintlig gångtunnel under Vallsundsvägen ej utnyttjas av de boende längs Snorres väg utan de passerar på väg till och från Valla Centrum över Vallsundsvägen strax väster om Snorres väg. Bussbolaget har önskemål om busshållplatser i anslutning till korsningen Vallsundsvägen - Snorres väg.

Vid samråd under planarbetet har sagts att en förutsättning för att bostadsbebyggelse inom kv Häggbäret skall godtas är att trafikseparerad gångförbindelse med Valla Centrum säkras. Alternativa lösningar har prövats av byggnadskontoret.

Planförslaget redovisar gångtunnel i ett läge väster om Snorres väg. Tunneln kommer att väl inpassas i det övriga gång och cykelsystemet. Eventuellt måste Vallsundsvägen i framtiden byggas om i anslutning till korsningarna med Önevägen och Snorres väg. Planförslaget har utformats så möjlighet härtill finns.

Kollektivtrafik till Valla Centrum med omkringliggande bebyggelseområden sker med busslinjerna 1, 3 och 4.

Immissioner

Kommunens hälsovårdsbyrå har inget att erinra mot planförslaget ur omgivningshygienisk synvinkel.

VA, värme

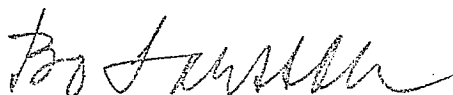
Vatten och avloppsfrågan liksom dagvattensystemets lösning redovisas i separat VA-utredning som bilägges planförslaget. A-området går ej att ansluta till kommunens vatten och avloppsnät.

Bebyggelsen skall anslutas till kommunens fjärrvärmeledningssystem.

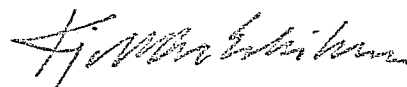
Samråd

Under planarbetet har samråd skett med länsstyrelsen, Stiftelsen Östersunds bostäder, landsantikvarien, fortifikationsförvaltningen, Milo NN, Vägförvaltningen, Televerket, Östersunds El AB, Östersunds Omnibuss AB, Östersunds Fjärrvärme AB, Bostadsrättsföreningen Valla Centrum, Valla Byalag samt berörda kommunala nämnder och förvaltningar.

Östersund den 14 mars 1978



Bo Larsson

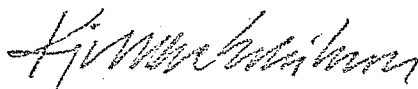


Kjell-Ove Eskilsson

Revidering

Gränsen för Bg-områdena utefter Frösövägen har förskjutits ca 2.5 längre söderut för att minska risken för skador på byggnader och uppställda fordon i samband med snöröjning.

Östersund den 25 april 1978

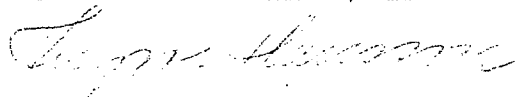


Kjell-Ove Eskilsson

Tf stadsarkitekt

Fastställt genom kommunfullmäktiges beslut denna dag, klockan 17.00.

Östersund den 25 april 1978



Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 25/5 1978 § 133 beviljar
K. J. Jönsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Häggbäret, Stg 971 + 972 + 973 m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i mars 1978

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central.
- d) Med Bg betecknat område får användas endast för garage och parkeringsändamål.

2 mom Specialområde

Med Lk betecknat område får användas endast för koloniträdgårdsändamål och får inte bebyggas.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR ALLMÄN TRAFIK
OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

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

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADEN

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § 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 II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7.0 meter.

3 mom På med Bg betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

5 mom På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får del av skorsten icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som överbetecknats med ofyllda cirklar.

Östersund den 14 mars 1978

Bo Larsson

Bo Larsson

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson

Revidering

Revideringen innebär inga förändringar i stadsplanebestämmelserna.

Östersund den 25 april 1978

Kjell-Ove Eskilsson

Kjell-Ove Eskilsson

Tf stadsarkitekt

Festställt genom Östersunds Eo-
skut denna dag, bekräftar.

Östersund 16 1978

Lipke Hinneron