

Sökande

Östersunds kommun

831 82 ÖSTERSUND

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Torvalla i Östersunds kommun (etapp T2C, bostäder och Lm-skola).

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställ-elseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser, beskrivning och illustrationskarta har upprättats den 7 oktober 1986 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och planingenjör Jonas Björs, Östersund.

Sven Spänning, ägare till fastigheten Torvalla 2:191, har framfört önskemål om avledning av trafik från Skogsbruksvägen till Basvägen för att minska bullret och nå ökad trafiksäkerhet.

Kommunfullmäktige avvisade framförd anmärkning och antog planförslaget den 26 februari 1987.

Spänning har fått tillfälle att yttra sig över kommunens bemötande men har inte använt sig av denna möjlighet.

Trafiklösningen inom planområdet är densamma som redovisats i dispositionsplan för Torvalla, antagen den 26 oktober 1976. Skogsbruksvägen skall enligt denna utgöra uppsamlingsgata för trafik från bostadsområdet öster om Torvalla Centrum. För att öka säkerheten för gång- och cykeltrafik har planskilda korsningar med Skogsbruksvägen föreslagits i planen. Spännings anmärkning skall inte utgöra hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

./. Den som är missnöjd med beslutet kan överklaga det till regeringen, se bilaga.

I detta beslut har även byrådirektör Ragnar Lindström, förste länsassessor Erik Berglund och bitr överlantmätare Carl-Gustaf Jönsson deltagit.

Lars Nilsson
länsarkitekt

Ingvor Hansson
1:e byråsekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för

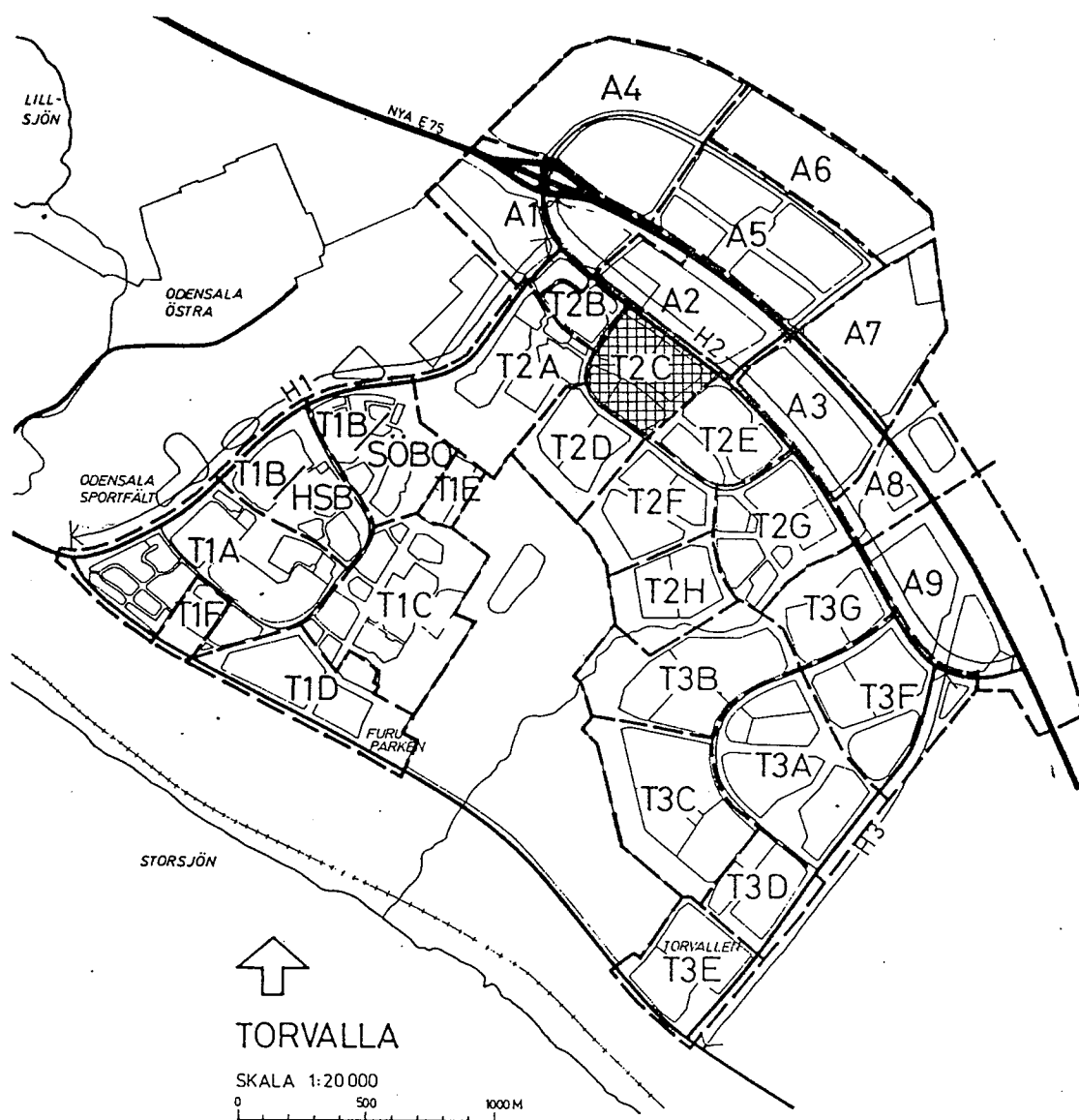
TORVALLA

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T2C, bostäder och LM-skola.)

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 26/1 1986 § 15 betygar

Rechts Deup



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret den 7 oktober 1986

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för

TORVALLA

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T-2 C, bostäder och LM-skola.)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
BESTÄMMELSER	3
BESKRIVNING	
SAMMANFATTNING	6
HANDLINGAR	7
PLANDATA	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANFÖRSLAG	14
PLANGENOMFÖRANDE	25
SAMRÅD	26
STADSPLANEKARTA skala 1:1000	Bil.
ILLUSTRATIONSKARTA skala 1:1000	Bil.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för

TORVALLA

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Etapp T2C, bostäder och LM-skola.)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS 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 Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.
- d) Med Bc betecknat område får användas endast för kvarterslokal och liknande gemensamma anordningar.

2 mom Specialområde

- a) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.

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

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, förråd och liknande.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR

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

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

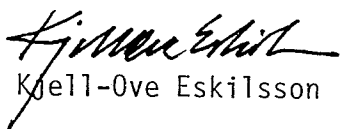
1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

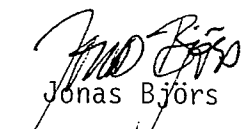
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I, II, III, IV eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.6, 6.4, 9.2, 12.0 och 14.8 meter.
- 4 mom På med Es eller korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

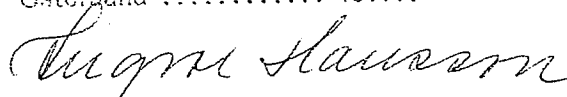
Östersund den 7 oktober 1986


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Jonas Björs
Planingenjör

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betyg nr.

Östersund 8.7..... 1987



Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för
TORVALLA
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T2C, bostäder och LM-skola.)

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 26/2 1987. § 5- betyggar

Rechtsanwalt

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Läge och om-
fattning

Planområdet ligger centralt i Torvallaområdet,
omedelbart öster om Torvalla Centrum. Området
omfattar ca 14.3 ha.

Innehåll

Området inrymmer mark för bostäder, ca 200 lägenheter
i skede 1 och 120 - 130 i skede 2. Dessutom planeras
en LM-skola med två paralleller samt en förskola och
ett fritidshem med vardera tre avdelningar.

Genomförande

Byggherre för bostadsbebyggelsen i skede 1 är
Stiftelsen Östersunds bostäder. Byggstart för denna
del planeras till hösten 1987. Förskolan ingår i
detta projekt. LM-skolan och fritidshemmet byggs av
kommunen. Byggstart kommer preliminärt att ske
våren 1988.

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på stadsplanekarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser samt denna beskrivning och illustrationskarta i skala 1:1000.



PLANDATA

Läge

Planområdet är centralt beläget i Torvallaområdet som helhet, omedelbart öster om Torvalla Centrum. I öster gränsar T2C-området mot den framtida planetappen T2E. På övriga sidor begränsas planområdet av gatorna Basvägen (i norr) och Skogsbruksvägen (i väster och söder). Gatorna ingår i fastställd stadsplan. Se kartfigur på omslaget och översiktssbild ovan.

Areal

Planområdet omfattar ca 14.3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga
planer

Planområdet berörs av följande översiktliga planer och program:

- Kommunöversikt och markdispositionsplan för Östersunds kommun antagna av kommunfullmäktige den 31 mars 1977.
- Områdesplan för delen Östersund - Brunflo antagen av kommunfullmäktige den 10 juni 1976.
- Dispositionsplan för Torvalla antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978.
- Kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla april 1983" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983.

Detaljplan, förordnanden m m

En mindre del av planområdet (västra delen) omfattas av stadsplan fastställd den 6 maj 1983 (planetappen T2A). För planområdet i övrigt gäller följande förordnanden:

- Utomplansbestämmelser.
- Nybyggnadsförbud i avvaktan på stadsplan.
- Trädfällningsförbud.
- Skyddsrumspan.

I söder, väster och norr gränsar planområdet till stadsplanlagt område. Stadsplanen har fastställts etappvis enligt följande (kronologisk ordning):

- T2A, Torvalla Centrum, 6 maj 1983.
- T2D, småhusområde, 4 maj 1984.
- T2B, flerbostadshus, 11 juli 1985.
- A2, arbetsområde del 2, 23 september 1985.
- T2F, småhus och flerbostadshus, 14 februari 1986.

Se kartfigur på omslaget och på sid 10.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1986-1989 skall planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse 1987.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt den 31 maj 1979 att Torvalla skall byggas ut i två skeden med ca 60 % av området i ett 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 ingenjörskontor AIB och Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor i samarbete med kommunens förvaltningar. Fullmäktige gav vid samma tillfälle byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta planer för reservområdena "som kan fastställas senast i samband med byggandet av angränsande områden i första skedet".

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, ex friliggande småhus. Som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet gäller dessutom att installationerna skall vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

Program för planområdet

Ett detaljerat planprogram för T2C-området redovisades för Bostadsutskottet i januari 1986. Programmet var grundat på de översiktliga planerna enligt ovan med vissa omdispositioner och kompletteringar. Bostadsutskottet uppdrog den 27 januari till Plankontoret att upprätta förslag till stadsplan för T2C-området i enlighet med planprogrammet.

Programmet föreskriver i korthet följande innehåll i T2C-området:

- En två-parallellig låg- och mellanstadieskola (LM-skola) med fritidshemlokaler och skolidrottsplats.

- Förskola med två avdelningar inordnad i bostadsbebyggelsen.
- Bostäder med sammanlagt 28 000 m²BTA (bruttoarea), varav drygt hälften (16.500 m²BTA = 180 - 190 lägenheter) avsedda att byggas i skede 1 (se kartfigur nedan). Höga krav på miljö- och bostadsutformning. Vissa kvaliteter i kvarteret Bakplåten (utrustning och standard i lägenheter och gemensamhetslokaler) vidareutvecklas i T2C-området. Stor andel av lägenhetsantalet skall vara anpassade och tillgängliga för rörelsehindrade och äldre.
- Områdets naturgivna förutsättningar (utsikt mot fjällen och landskapet i övrigt m m) bör tas tillvara.

I samband med upprättande av remissförslaget preciserades och kompletterades programmet med:

- Förskolan och fritidshemmet utökas till tre avdelningar vardera.
- Fem skyddsrum med tillsammans 780 platser skall anordnas inom planområdet. Skyddsrummen fördelas i princip enligt kartfigur ovan (två skyddsrum á 180 platser vardera i LM-skolan, 180 + 120 platser i det norra bostadskvarteret och 120 platser i skede 2-kvarteret).



Utdrag ur "Program för stadsplaner i Torvalla april 1983"

Mätregler

I enlighet med de översiktliga planprogrammen innefattar angivna bruttoareor ej källarvåningar eller fristående förråd, garage och liknande. Inte heller lokaler för barndaghem inrymt i bostadshus inräknas i bruttoarean (BTA).

Terräng,
vegetation

Från en svag höjdsträckning längs Basvägen sluttar planområdets västra del i måttlig lutning (1:25-1:30) mot sydväst. Östra delen sluttar något brantare mot söder-sydost och planar ut i den södra delen.

Hela planområdet utgöres av skogsmark. Skogen har avverkats i områdets västra del sånär som på enstaka äldre tallar närmast Skogsbruksvägen. Östra delen är bevuxen med tät barrskog. I planområdets norra del finns ett solitärträd invid gamla Gräfsåsvägen, en äldre yvig tall benämnd "Suptallen". Dessutom finns ett par mindre träddungar centralt i området.



Utsikt mot sydväst från "Suptallen". Mariebylandet i bakgrunden

Grundför-
hållanden

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen utgöres grunden av fast lagrad finkornig morän som på djupet övergår till skiffermorän och krossad skiffer. Fast berg (lerskiffer och/eller kalksten) bedöms ligga djupare än 2.5 m under markytan och grundvattenytan djupare än 2.0 m.

Grunden är tjälfarlig.

Byggnader och gator kan grundläggas på naturligt lagrad morän eller på packad fyllning av friktionsjord.

Radonavgången är låg i området.

Fornlämningar,
bebyggelse

Inga fornlämningar är kända inom planområdet.

Området är obebyggt så när som på en nyligen uppförd nätstation vid Basvägen.

Vägar, trafik

Huvudgatan Basvägen och uppsamlingsgatan Skogsbruksvägen utgör plangräns mot norr, väster och söder. Utöver dessa gator berörs planförslaget bara av den gamla Gräfsåsvägen, som genomkorsar planområdet i nord-sydlig riktning.

Enligt den senaste trafikprognosen för Torvalla (juli 1986) blir trafikbelastningen på den del av Basvägen som gränsar mot T2C-området ca 7000 fordon/dygn när Torvalla är fullt utbyggt. Motsvarande värden på Skogsbruksvägen blir 3900 (delen norr om Splintvägen) respektive 3200 (gatan i övrigt i anslutning till planområdet).

Ledningar

Ledningar för VA, el och tele finns anlagda i Basvägen och Skogsbruksvägen. I parkområdet i öster finns dessutom en VA-ledning avsedd bl a att avleda dagvatten från gångtunneln under Basvägen i planområdets östra hörn.

Längs Nävervägen och Skogsbruksvägen mot söder och sydost har dragits en huvudledning för fjärrvärme.

**Markägo för-
hållanden**

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Kommunen har i samband med ansökan om tillstånd att expropriera mark utfäst sig att upplåta gator samt vissa gång- och cykelvägar för erforderliga transporter genom planområdet för de jord- och skogsbruksfastigheter som blir berörda av exproprieringen.

PLANFÖRSLAG

Innehåll

Planområdet innehåller mark för bostadsbebyggelse både i skede 1 och i skede 2. Dessutom inryms en låg- och mellanstadieskola med tillhörande idrottsplats samt fritidshemslokaler. En förskola skall inordnas i bostadsbebyggelsen.

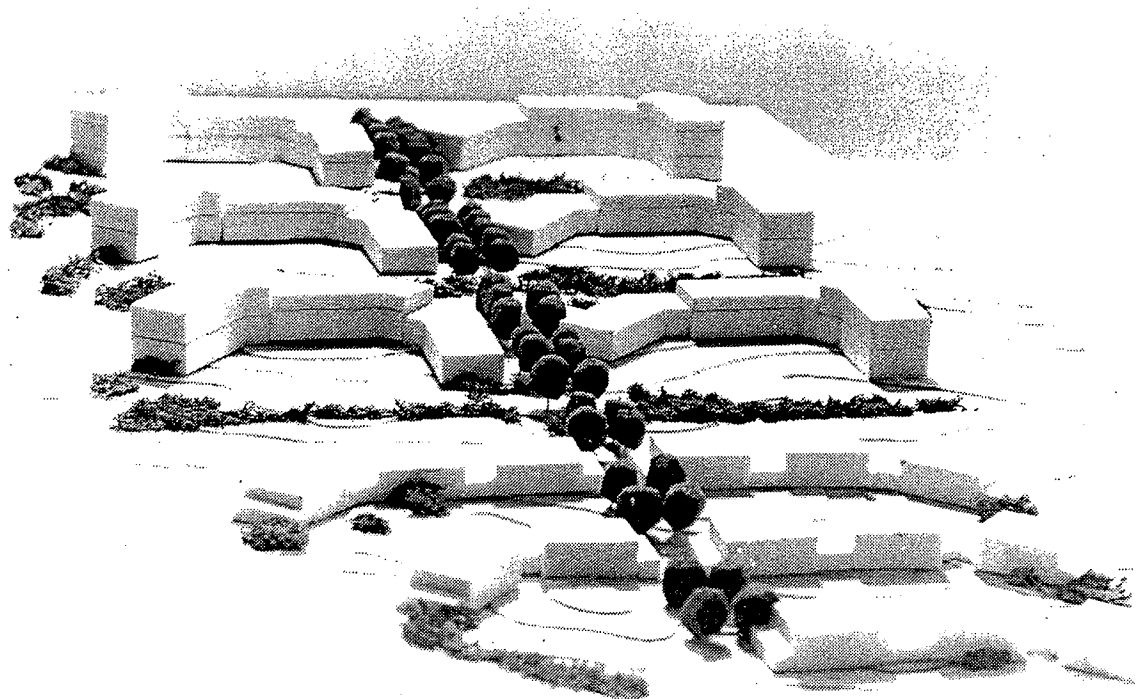
Bebyggelseområden

Bostäder, skede 1

De två kvarteren i planområdets västra del skall bebyggas i skede 1. Stiftelsen Östersunds bostäder (SÖBO) är utsedd till byggherre för denna del. SÖBO har tagit fram idéskisser för de båda kvarteren genom parallella uppdrag till två arkitektkontor. Ett av förslagen har därefter vidarebearbetats och utgör underlag för föreliggande planförslag.

Det större kvarteret föreslås i enlighet med SÖBOs skisser bli bebyggt med sex gårdsgrupper bestående av flerbostadshus i 2-5 våningar med sammanlagt ca 170 lägenheter. Gårdsgrupperna innehåller 26-35 lägenheter vardera och grupperas på ömse sidor om en central huvudaxel (gångstråk) som sträcks ut även till det mindre kvarteret i söder. I södra delen av det större kvarteret vidgas axeln till ett gemensamt torg. Bebyggelsen ordnas i övrigt så att angöring/biluppställning sker från norra sidan medan gården (södra sidan) blir bilfri. Husen uppförs med genomgående entréer. Även s k "behörig" trafik kan därigenom undvikas på de bilfria gårdarna. Genom samordningen med angöringsgatorna kan parkeringar/-garage delas upp i fler och mindre ytor med korta gångavstånd till bostadsentréer.

Nivåskillnaderna i området ger möjlighet att sänka



Modellfoto av Stiftelsens båda bostadskvarter

parkeringar/garage i förhållande till ovanförliggande gårdsyta, som dessutom inramas med vegetationsgrupper och liknande.

På illustrationskartan, som grundar sig på SÖBOs skisser, redovisas drygt 200 bilplatser i kvarteret. Ungefär hälften av bilplatsantalet är tänkta som garageplatser. Bilplatser för besökande finns vid infarten till varje gårdsgrupp. Utrymme finns att utöka antalet bilplatser utan att miljön inom kvarteret försämras i nämnvärd grad.

Kvarterets gångvägssystem ansluts till huvudgångstråket och LM-skolan i söder och till busshållplatsen vid gångtunneln sydväst om kvarteret.

Samtliga lägenheter får enligt idéskisserna sin uteplats/balkong ("glasveranda") mot gårdssidan och därmed vända mot sol och utsikt. Husgrupperingarna medger siktstråk både mot jordbrukslandskapet i sydväst och mot fjällen i väster.

"Glasverandan" är en vidareutveckling av de inglasade balkonger som byggdes i Stiftelsens föregående bostadsområde i Torvalla, kvarteret Bakplåten. Förutom de yttre öppningsbara glaspartierna avgränsas "rummet" med glasväggar som går att öppna även mot lägenheten. Därmed erhålles ett utrymme med flera olika funktioner; traditionell balkong, värmemagasin eller -buffert vid extrem kyla, extrarum eller möjlighet att utöka vardagsrummet.

Förskolelokaler för tre avdelningar inrättas i bottenplanet i det sydligaste huset i kvarteret. Möjlighet finns att senare, när lokalerna inte behövs för barnomsorgen, ändra dem till bostäder eller för andra behov för kvarteret. I anslutning till förskolelokalerna planeras en kvartersgård.

Kopplingen möjliggör samnyttjande av lokalerna. Kvartersgården bildar tillsammans med förskolan och det centrala torget en naturlig samlingspunkt för stiftelsens båda bostadskvarter. Hit lokaliseras även en mindre s k kvartersverkstad avsedd för de boende i de båda kvarteren.

Tillfart till kvarterets västra del (tre gårdsgrupper) föreslås från Skogsbruksvägen ungefär 20 m söder om Splintvägens anslutning. De tre husgrupperna i kvarterets östra del får sin tillfart från Basvägen via en kort lokalgata. Även skede 2-kvarteret är tänkt att få sin tillfart via denna lokalgata. Denna uppdelning med olika tillfarter till kvarterets båda sidor bör ge god orienterbarhet även för besökande som kommer med bil.

Det mindre bostadskvarteret i planområdets sydvästra del avsätts för hyresradhus i två våningar. Radhusen grupperas två och två med mellanliggande garage/förråd. Planförslaget visar byggrätter för 28 lägenheter, samtliga orienterade så att de får uteplatserna mot söder-väster.

Tillfart föreslås från Skogsbruksvägen i kvarterets södra hörn, mittför Stamvägen. Tillfartsvägen utföres förslagsvis med en bredd som medger möten (5,5-6 m) fram till en vändplan i höjd med den övre husraden. Bilplatser för besökande (en p-plats per två lägenheter) förläggs i anslutning till denna tillfartsväg. För att markera att de två vägarna in mellan husraderna är avsedda endast för de boende i kvarteret föreslås att de görs smalare och eventuellt förses med en mindre valk eller trottoarkant i infarten. Se illustrationskartan.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i skede 1 omfattar knappt 200 lägenheter med sammanlagt ca 19.000 m² BTA.

Det överstiger planprogrammets målsättning för motsvarande område med 2.500 m². Idéskisserna visar att de båda kvarteren erbjuder tillräckliga ytor för både bilparkeringar, angöringar och friytor m m. Den högre exploateringen bedöms godtagbar från allmän plansynpunkt och motiveras även med det centrala läget invid Torvalla Centrum.

Bostäder,
skede 2

Bostadskvarteret i planområdets östra del är avsett att sparas till skede 2, som kan beräknas komma till utförande 10-15 år efter skede 1-utbyggnaden. Byggrätten för kvarteret är densamma som planprogrammet anger för motsvarande område. Med hänvisning till att genomförandet ligger så långt fram i tiden föreslås s k flexibel byggrätt i kvarteret.

Tillfart föreslås i kvarterets norra hörn, samordnad med grannkvarteret, se illustrationskartan. Den planerade förskolan i grannkvarteret förutsätts betjäna även dem som flyttar in efter skede 2-utbyggnaden.

Bostäder och
handel (plan-
ändring)

I planområdets västra del ingår ett redan stadsplanlagt kvarter som utgör del av centrumplanen (etapp T2A). Kvarteret ligger i hörnet Skogsbruksvägen - Nävervägen och är i gällande stadsplan avsatt för bostads- och handelsändamål. Det är dessutom redovisat som reservmark för framtida utbyggnad av Torvalla Centrum.

Den föreslagna planändringen föranleds av att buss-hållplatsen i området vid närmare utredning bedömts få ett lämpligare läge norr om gångtunneln. Del av kvartersmarken väster om Skogsbruksvägen överförs därför till allmän plats-mark. Byggrätten i kvarteret reduceras i motsvarande grad.

Skolor

T2-områdets låg- och mellanstadieskola (LM-skola) är avsedd att förläggas till T2C-området. Södra delen av planområdet är i enlighet med de översiktliga planintentionerna avdelad för skoländamål och för tillhörande skolidrottsplats.

Tekniska kontoret har genom parallella arkitektupdrag tagit fram programskisser för skolan. Lokalprogrammet inrymmer bl a särskolelokaler för Landstingets omsorgsverksamhet, fritidshem avsett både för skolan och för kommunens barnomsorg samt gymnastiksal och omklädningsutrymmen. Under hösten 1986 har kommunstyrelsen fastlagt lokalprogrammet men beslutat att senarelägga gymnastikdelen. Till vidare får sporthallen vid högstadiet i Torvalla Centrum nyttjas för LM-skolan. På illustrationskartan redovisas LM-skolan enligt Tekniska kontorets programskiss med gymnastikdelen streckad.

Tillfart med bil till skolan skall enligt programskissen ske från Skogsbruksvägen i skoltomtens södra hörn. Den är avsedd att betjäna även skolidrottsplatsen och gymnastiksalen vid eventuella kvällsaktiviteter.

Förskolor och
fritidshem

En förskola med tre avdelningar inordnas i södra delen av flerbostadskvarteret norr om LM-skolan, se sid 16. Dessutom ingår ett fritidshem med tre avdelningar i lokalprogrammet för LM-skolan.

Vård, service,
fritidslokaler

I Torvalla Centrum, som ligger inom 200 m väster om planområdet finns en hälsocentral samt högstadieskola med sporthall, bibliotek och fritidsgård. Där kommer vidare att uppföras två livsmedelsbutiker, post, bank och en småkyrka med församlingslokaler.

För de två bostadskvarter som ska byggas i skede 1 planeras en gemensam kvartersgård och en s k kvartersverkstad i anslutning till förskolelokalerna, se ovan sid 16 - 17. I det bostadskvarter som sparas till skede 2 förutsätts erforderliga gemensamma lokaler för kvarteret.

Skyddsrum

LM-skolans lokalprogram förutsätts innehålla de 360 skyddsrumspplatser som planprogrammet föreskriver.

I SÖBOs flerbostadshuskvarter skall 300 skyddsrumspplatser inrymmas. Bostadshusen kommer enligt besked från SÖBO att uppföras källarlösa. Skyddsrummens placering inom bostadskvarteret är ännu ej bestämd.

Ytterligare 120 skyddsrumspplatser skall enligt planprogrammet anordnas i skede 2-kvarteret.

Formellt skyddsrumsbesked bör begäras hos byggnadsnämnden i så god tid att det kan läggas till grund för ansökan om byggnadslov.

Reservområden

I T2C-området förekommer inga reservområden. Framtida oförutsedda markbehov förutsätts bli tillgodosedda i det angränsande centrumområdet.

Friytor

Lek- och fritidsverksamhet

Utöver närlekplatser och kvarterslokaler m m i bostadskvarteren finns utrymme för en gymnastikhall och en skolidrottsplats vid LM-skolan. Motsvarande anläggningar med större mått finns dessutom vid högstadieskolan i Torvalla Centrum.

I T2E-området i öster byggs ett mindre berg av överblivna schaktmassor. Berget skall på sikt planteras

och planeras så att det kan användas som allmänt rekreativt område och utsiktspunkt. Vintertid skall dessutom finnas skid- och kälkbackar m m.

Parkmark, natur

En parkremsa genomkorsar planområdet norr om skolan i riktning nordväst-sydost. Parken vidgar sig i områdets centrala del så att den omfattar en mindre trädunge. Tillsammans med en utlöpare norrut bildar parkbältet en avskiljande zon mot skede 2-kvarteret. Även mot det angränsande etappområdet T2E i öster föreslås en parkremsa.

Parkmarken är till större delen skogbeväxt. För att bibehålla intrycket av naturmark och samtidigt hålla skötselkostnaderna nere föreslås att befintlig vegetation i parkområdena sparas och vårdas i möjligaste mån.

Gator och trafik

Gatunät

En kort lokalgata föreslås från Basvägen i gränszonen mellan skede 1- och skede 2-bebyggelsen. Från denna lokalgata ordnas tillfart både till östra delen av det bostadskvarter som byggs i skede 1 och till skede 2-kvarteret. I övrigt nås bostadskvarteren direkt från Skogsbruksvägen i två särskilt angivna punkter. Tillfarten till LM-skolan sker i skolområdets södra hörn. De föreslagna tillfarterna framgår av illustrationskartan. På stadsplanekartan markeras utfartsförbud på de angränsande gatorna med öppningar för de föreslagna tillfarterna.

Gång- och cykelvägar

Planområdet berörs av två huvudleder för GC-trafik (gång- och cykeltrafik). Den ena dras i det nordvästliga parkstråket mot Torvalla Centrum och med T3-området som mål åt det andra hållet. Den andra huvudleden dras i parkmarken i planområdets östra sida ut

mot friområdena i nordost. Se illustrationskartan.

Bägge GC-vägarna korsar de omgivande gatorna i gångtunnlar med anslutningsvägar upp till busshållplatser där sådana förekommer.

Från huvuddelen av T2-området bör GC-vägnätet och gångtunnlarna kunna fungera som skolvägar till såväl LM-skolan som Torvalla Centrum och högstadieskolan. Viss "smitttrafik" över Skogsbruksvägen av LM-elever från västra delen av T2D-området torde dock få accepteras. Förslagsvis anordnas särskilt övergångsställe över Skogsbruksvägen ungefär mittför Stamvägen för denna förbindelse.

Busstrafik

En busslinje har nyligen förlängts utefter Skogsbruksvägen fram till en provisorisk vändplan vid gångtunneln i planområdets södra hörn. Hållplatser har anlagts vid de båda gångtunnlarna under Skogsbruksvägen, se illustrationskartan.

Ridstig

I parkbältet i planområdets östra del finns utrymme även för en enkel ridstig skild från GC-vägen. Ridstigen kan bli aktuell ifall en planerad ridskoleanläggning inom jordbruksområdet i söder kommer till utförande. Se illustrationskartan.

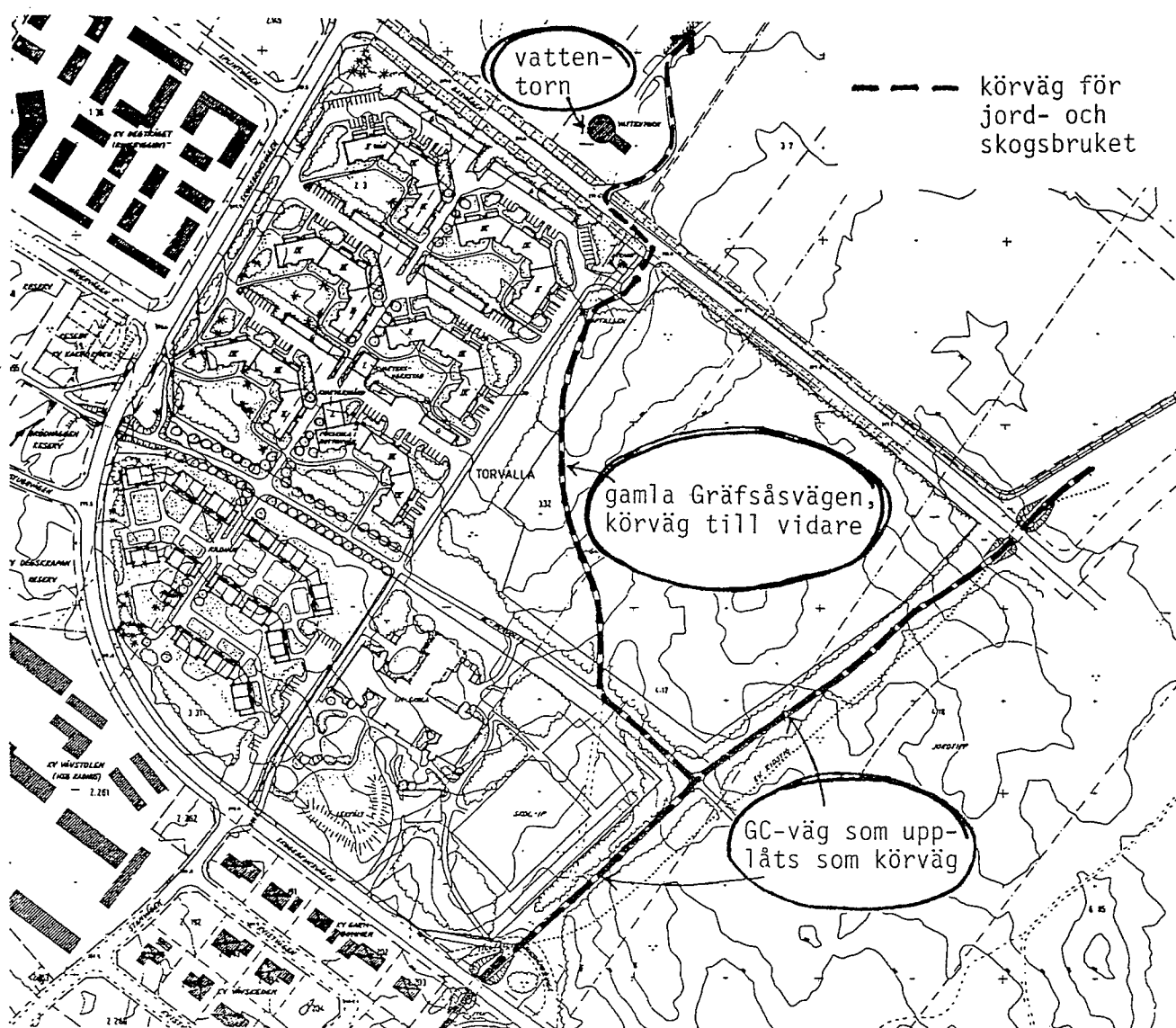
Trafikbuller

Med ledning av trafikprognosen (se sid 11) har beräkningar gjorts av erforderliga skyddsavstånd med hänsyn till trafikbuller. I radhuskvarteret krävs ett avstånd på 20 m från Skogsbruksvägens gatumitt till uteplats för att bullernivån 55 dB (A) ej skall överskridas. Motsvarande avstånd från Basvägen skall vara 35 m.

Radhusen blir enligt planförslaget placerade så att avståndet gatumitt - uteplats som minst blir 20 m. Flerbostadshusen ligger drygt 32 m och mer från Skogsbruksvägen och 36 - 37 m från Basvägen. Uteplatser/balkonger är dessutom i samtliga fall vända mot söder-väster med huskropparna som extra buller-skydd mot Basvägen.

Körväg för jord- och skogsbruket

För de särskilda körslor som inte kan hänvisas till det allmänna gatu-/vägnätet är avsikten att upplåta GC-vägen i planområdets östra del. Gångtunnlarna under Skogsbruksvägen och Basvägen för denna GC-väg har byggts med något större fri höjd (ca 3 m) än övriga gångtunnlar. Under en övergångsperiod bör även gamla Gräfsåsvägen kunna nyttjas som körväg genom skede 2-kvarteret och vidare upp förbi vattentornet. Körvägen redovisas på kartfigur nedan med de två sträckningarna genom planområdet.



Teknisk försörjning

- VA-nät m m Den planerade bebyggelsen ansluts till ledningsnätet i omgivande gator och parkmark. El- och teleserviser bör i möjligaste mån samordnas med VA-ledningarna inom området.
- Värmeför-
sörjning All bebyggelse inom planområdet förutsätts bli ansluten till fjärrvärmenätet via huvudledningen längs Skogsbruksvägen. Observera villkoret ang lågtemperatursystem, se sid 9.
- Avfall Sophämtning skall enligt SÖBOs idéskisser ske vid varje trapphus i flerbostadshuskvarteret och vid varje lägenhet i radhuskvarteret.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap	Stiftelsen Östersunds bostäder är utsedd till byggherre för de bostadskvarter som ska byggas i skede 1. Däri ingår även förskolelokaler för tre avdelningar. Bostäderna i skede 1 är avsedda att upplåtas med hyresrätt. Byggherre och upplåtelseform för skede 2-kvarteret bestäms senare. LM-skolan byggs i kommunal regi.
Kostnader för genomförande	Kommunens kostnader för genomförande av T2C-etappen blir förhållandevis låga.
Tidplan	Stiftelsens bostadskvarter skall enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram påbörjas 1987. Erforderliga ledningar och gator är redan byggda så när som på den tillkommande korta lokalgatan vid Basvägen. LM-skolan skall byggas så att den kan tas i bruk höstterminen 1989. Byggstart planeras till våren 1988. Utbyggnaden av bostadskvarteret i skede 2 ligger enligt de översiktliga planintentionerna 10-15 år senare än första utbyggnaden i området.
Gemensamhetsanläggningar	Inga gemensamhetsanläggningar behövs inom skede 1-delen av planområdet, men kan eventuellt komma ifråga för skede 2-kvarteret.

SAMRAD

Kontakter

Förberedande samråd och kontakter har under planarbetet förevarit med berörda kommunala förvaltningar, Stiftelsen Östersunds bostäder, landstinget och länsstyrelsens plan-enhet.

Samråd

Ett skissförslag till stadsplan har varit utsänt för samråd och remissbehandling till berörda sakägare under tiden 15 augusti - 24 september 1986. Förslagshandlingarna var upprättade den 5 augusti 1986 och utgjordes av stadsplane- och illustrationskartor i skala 1:2000 samt planbestämmelser och beskrivning. I medföljande skrivelse angavs att förfarandet skulle gälla som samråd enligt 14 § byggnadsstadgan.

I samband med samråds- och remissbehandlingen har skriftliga yttranden inkommit från Riksbyggen, Lantbruksnämnden, Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB, Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum, Vägverket, Länsstyrelsens planeringsavdelning, Televerket, Länsskolnämnden, LRF och Hyresgästföreningen Mellersta Norrland samt kommunens bostadsutskott, stadsingenjörskontor, konsumentnämnd, skolförvaltning, tekniska nämnd, miljö- och hälsoskyddskontor, socialnämnd, trafiknämnd och fritidsnämnd.

Lantbruksnämnden, Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB, Brf Torvalla Centrum, Vägverket, Televerket, Länsstyrelsens planeringsavdelning, Hyresgästföreningen och kommunens konsumentnämnd, socialnämnd och fritidsnämnd har förklarat sig inte ha någon erinran mot planförslaget.

Riksbyggen föreslår att tillfarten till flerbostadshuskvarteret från Skogsbruksvägen flyttas så att olägenheter i kv Degträget undviks.

Kommentar: Tillfarten flyttas mot norr enligt Riksbyggens förslag, se stadsplane- och illustrationskartorna.

Länsskolnämnden understryker vikten av att frågan om en god trafikmiljö i anslutning till LM-skolan och vid skolvägarna beaktas samt att skolan byggs samtidigt med bostadsproduktionen i området.

Kommentar: Beträffande skolvägarna, se sammanfattande kommentarer nedan. LM-skolan skall stå klar till höstterminen 1989, se sid 25.

LRF påpekar att den GC-väg som enligt planförslaget skall uppläggas som "bruksväg för jord- och skogsbruket" måste utföras med sådan bärighet och bredd m m att den tål avsedd trafik. Vidare förutsätts att samnyttjandet med GC-trafik inte medför trafik hinder för jord- och skogsbruket.

Kommentar: Påpekandet har med genomförandet att göra och förändrar inte planutformningen. Kopior av yttrandet har tillställts fastighetskontoret och tekniska kontoret för kännedom.

Bostadsutskottet uppdrog till plankontoret att utreda alternativa placeringar för låg- och mellanstadieskolan (LM-skolan).

Kommentar: Se sammanfattande kommentar ang LM-skolans läge m m nedan.

Stadsingenjörskontoret påpekar att stadsplanekartan och planbestämmelserna inte stämmer överens vad gäller byggnadshöjder.

Kommentar: Planförslaget har rättats till i enlighet med påpekandet.

Tekniska nämnden och trafiknämnden föreslår av trafiksäkerhetskäl flyttning av LM-skolan till ett läge närmare gångtunneln under Skogsbruksvägen (ca 200 meter mot öster).

Kommentar: Se sammanfattande kommentarer nedan.

Skolförvaltningen har intet att erinra mot planförslaget. LM-skolans placering inom T2C-området förordas med hänvisning till att närheten till högstadieskolan i Torvalla Centrum ger möjlighet till samnyttjande av vissa utrymmen.

Kommentar: Se sammanfattande kommentarer nedan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret påpekar att bullerskydd krävs för de radhus som ligger närmare Skogsbruksvägens gatumitt än 20 meter.

Kommentar: Såväl radhusen som deras uteplatser blir belägna mer än 20 meter från gatumitt.

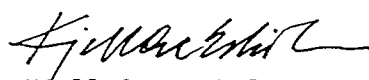
Sammanfattande kommentar

En omlokalisering av LM-skolan österut till ett läge närmare gångtunneln under Skogsbruksvägen bedöms ge trafiksäker skolväg (via tunneln) för något fler elever än om skolan bibehålls i T2C-området enligt planförslaget. En nackdel med detta läge är att en huvudled för GC-trafik, som samtidigt ska medge vissa körsior för jord- och skogsbruket, samt en särskild ridstig, kommer att skilja skolan från sin idrottsplats/lektyta.

För läget i T2C talar att det ger möjligheter till samnyttjande av vissa lokaler och anläggningar vid högstadieskolan i Torvalla Centrum, att skolan blir mer centralt belägen m h t gångavstånd och antal elever i de olika delarna av T2-området samt att projektering och byggande av skolanläggningen kan påbörjas tidigare.

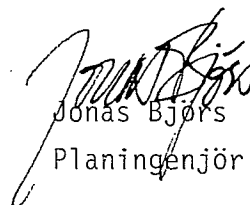
Med hänvisning till ovan anförda bibehålls området för skolan i T2C-området.

Östersund den 7 oktober 1986



Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt



Jonas Björns

Planingenjör

Godkänd genom länsstyrelsens beslut denna dag, bebygg.

Östersund 8.7..... 1987.

