

11 082-2454-73
ÖSTERSUND
BYGGNADSNÄMNDEN
28 FEB 1974
DNR RNR BIL §
373 315

Sökande

Östersunds kommun

Tu

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Tandsbyn i Östersunds kommun (Tand 2:143 m fl)

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har i enlighet med 103 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Planförslaget som omfattar karta och bestämmelser med tillhörande beskrivning har upprättats av stadsarkitekten Bo Larsson den 27 februari 1973.

Vid utställningen av planförslaget har anmärkningar anförts av Per-Olof Ahlström, delägare till Tand 2:134 och enligt uppgift representant för Villaägareföreningen Nybyggarna i Tandsbyn, samt av Husqvarna Tandsbyverken (Handelsbolaget med firma Husqvarna Tandsbyverken, Husqvarna Sundsvalls Depot AB & Co), ägare till Tand 2:89. Ahlström har dels hävdat att bebyggelsen blir för tät, dels att en lekplats borde ha tillskapats. Husqvarna Tandsbyverken har anmodat kommunen att beakta, att avsedd industribyggnad kan minska avståndet mellan industriområdet och föreslagen bostadsbebyggelse till endast cirka etthundra meter.

Vid utställningen har därjämte vägförvaltningen inkommit med ett yttrande, i vilket planförslaget godtages men rekommendationer dock lämnas om samordning av utfarterna mot allmänna vägen nr 599.

Stadsarkitekten har bemött anmärkningarna i ett yttrande den 8 maj 1973. Han har beträffande Ahlströms anmärkningar bl a framhållit, att planförslaget är utformat med den gleshet som bedömts rimlig med hänsyn till dragningen av bl a vägar och ledningar, att bebyggelsens täthet inte regleras i planen och att behovet av mark för lekplats är tillgodosett genom förslaget parkområde. Vad gäller skrivelsen från Husqvarna Tandsbyverken har han anført, att avsedd industribyggnad såvitt kunnat bedömas inte står i konflikt med planförslaget. Bedömningen har skett efter samråd med bl a hälsovårdsnämnden (hälsovårdsbyrå).

Byggnadsnämnden har med stöd av stadsarkitektens yttrande beslutat lämna anmärkningarna utan avseende, och kommunfullmäktige har därefter antagit planförslaget i oförändrat skick vid sammanträde den 20 juni 1973, § 164.

Handlingarna har senare kompletterats med ett yttrande från hälsovårdsnämnden daterat den 23 maj 1973.

Ahlström har i skrivelse till länsstyrelsen anfört besvär över kommunfullmäktiges beslut om antagande, ärende 11.089-2668-73. Ahlström har i skrivelsen uttalat, att besvaren över antagandebeslutet ej avser lekplatsområdet. I övrigt har han vidhållit och utvecklat vad han tidigare anfört mot planförslaget. Jämlikt 149 § byggnadslagen får dock klagan inte föras över dylikt beslut. Besvaren har därför av länsstyrelsen enligt beslut den 20 juli 1973 inte tagits upp till särskild prövning som kommunalbesvär, utan skrivelsen har fogats till planärendet för beaktande vid fastställelseprövningen.

Länsstyrelsen har i enlighet med 15 § förvaltningslagen lämnat Ahlström och Husqvarna Tandsbyverken tillfälle dels till yttrande över kommunens bemötande av anmärkningarna och dels till vissa formella kompletteringar av sina inlagor. Ahlström har ingivit fullmakt från ett antal personer, enligt uppgift medlemmar i Villaägareföreningen Nybyggarna i Tandsbyn, varjämte han muntligen förklarat att besvärsskrivelsen skall gälla som hans förnyade yttrande. Husqvarna Tandsbyverken har ingivit registreringsbevis m m men har inte yttrat sig på nytt i ärendet.

Länsstyrelsen har vid sin granskning av handlingarna funnit att erinringar bör riktas mot den föreslagna bostadsbebyggelsen såväl från allmän lokaliseringssynpunkt som med hänsyn till bebyggelsestruktur, vattenvård och risk för bullerstörningar.

Med anledning av dessa frågor har länsstyrelsen m fl länsorgan haft överläggningar med företrädare för kommunen den 31 januari 1974. Det har härvid framhållits från länsmyndigheternas sida att endast viss del av planförslaget borde fastställas.

Miljöskyddsfrågorna har därefter behandlats i en särskild promemoria från naturvårdsenheten den 14 februari 1974.

Industrietableringarna i Tandsbyn motiverar viss utveckling av bostadsbebyggelsen. Företagen kan t ex ha behov av personal som bor nära arbetsplatsen. Någon större utveckling är dock inte lämplig med hänsyn till ortens relativt ensidiga arbetsmarknad och till det begränsade serviceutbudet ifråga om skolor, butiker etc. Många boende skulle tvingas till pendlingsresor till Brunflo och Östersund. Att på sikt utveckla Tandsbyn till ett förhållandevis självförsörjande samhälle är dessutom orealistiskt med hänsyn till de stora investeringar som då krävs ifråga om t ex skolor och va-anläggningar.

Som närmare framgår av naturvårdsenhetens promemoria är det heller inte lämpligt från vattenvårdssynpunkt att bebyggelsen utvecklas annat än i mycket ringa grad.

Den föreslagna markdispositionen är därjämte olämplig vad gäller det alltför knappa avståndet mellan bostäder och industri.

Det kan heller inte uteslutas, att det föreslagna byggnads-sättet medför att en del av platsens miljövärden går till spillo. Planbestämmelserna medger en mycket tät bebyggelse, eftersom varken tomtplatsytor eller lägenhetsantal regleras. Det är otillfredsställande att exploateringsgraden inte kan bestämmas med säkerhet vid fastställelseprövningen utan av-görs först i samband med fastighetsbildnings- och byggnadslovs-prövningen.

Mot bakgrund av ovannämnda omständigheter bör området närmast Husqvarna Tandsbyverken undantagas från fastställelse.

Vissa delar av området som bör undantagas utgör byggnadsmark i nu gällande plan. Marken ifråga bör snarast möjligt över-föras till parkmark genom nytt planförslag.

Genom undantag av det nämnda området kan anmärkningarna från Husqvarna Tandsbyverken anses undanröjda.

Undantaget tillmötesgår i stor utsträckning även anmärkningarna från Ahlström och medlemmarna i villaägareföreningen, och länsstyrelsen finner att anmärkningarna inte bör utgöra hinder mot fastställelse i den omfattning som nu avses.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget med undantag av det område som innesluts med röd linje på kartan.

Samtidigt förordnar länsstyrelsen med stöd av 109 § tredje stycket byggnadslagen, att nybyggnad inte får företagas inom det undantagna området utan tillstånd av länsstyrelsen eller, i förekommande fall, av byggnadsnämnden med stöd av länsstyrelsens delegation enligt 67 § 2 mom byggnadsstadgan. Byggnadsförbudet skall gälla till dess ny byggnadsplan fastställts för området, dock längst t o m den 1 februari 1977.

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos Kungl Maj:t.

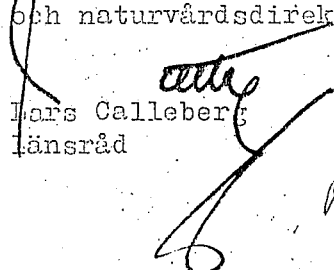
Besvär som rör fastställelsebeslutet skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor efter det beslutet meddelades eller senast den 20 mars 1974.

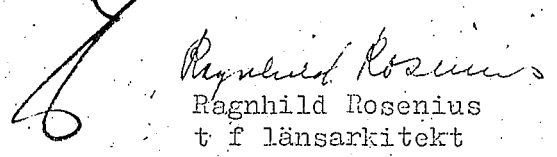
Besvär som rör nybyggnadsförbudet skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag klaganden fått del av beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer. Insända besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till Bostadsdepartementet, Pack, 103 20 Stockholm.

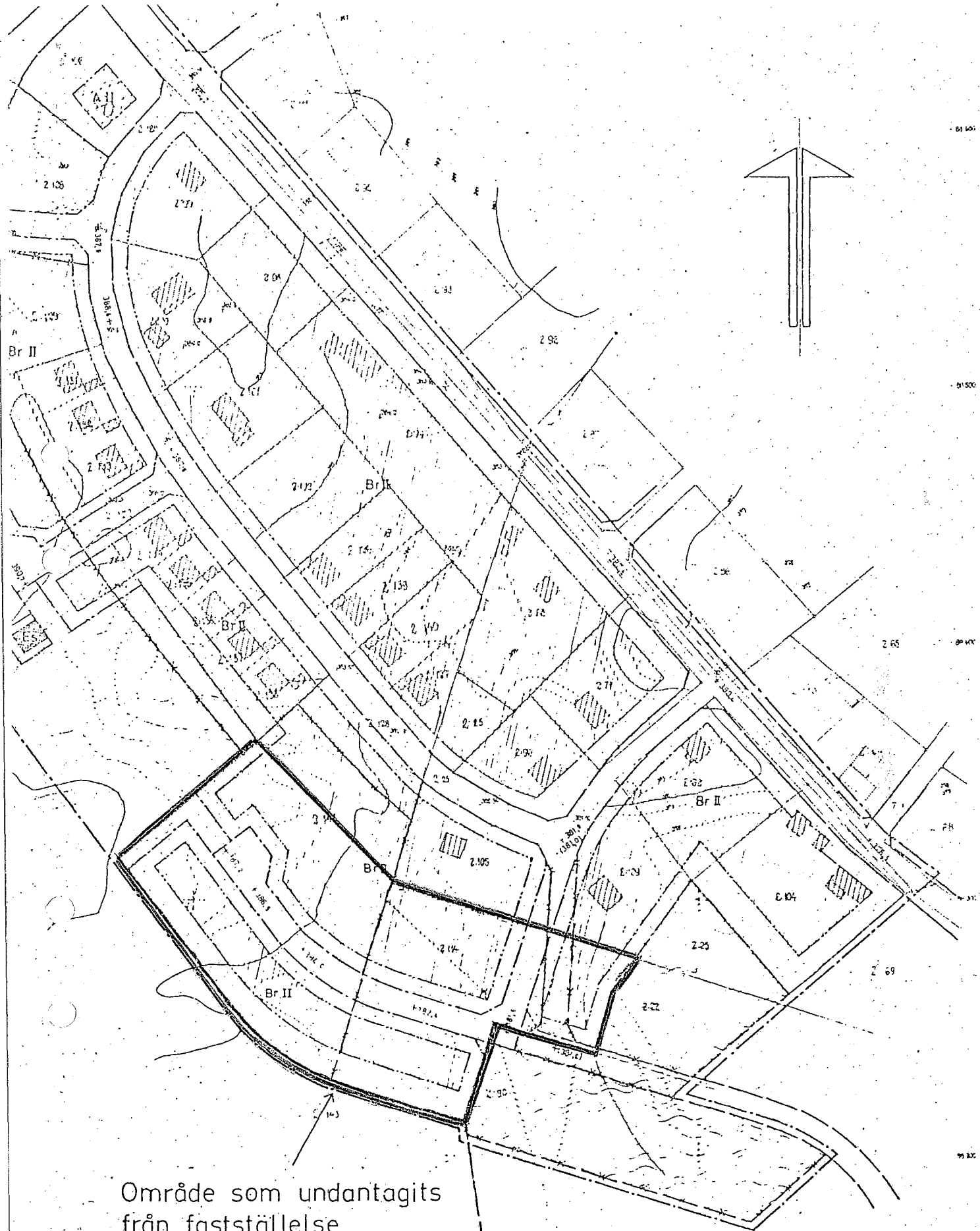
I detta beslut har även deltagit länsarkitekten Bertil Almerud,

förste länsassessor E Carlstoft, överlantmätaren Tord Bergsjö
och naturvårdsdirektören C G Elmqvist.


Lars Calleberg
länsråd


Ragnhild Rosenius
t f länsarkitekt

Bilaga
Naturvårdsenhetens promemoria 1974-02-14



LÄNSSTYRELSEN

Jämtlands län

Naturvårdsenheten

Nat.v.dir. C-G Elmquist

Datum

1974-02-14

Dnr

11.082-2454-73

Planenheten

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Tandsbyn i Östersunds kommun (Tand 2:143 m fl).
Rem.handl.

Förslaget innebär en utökning av den nuvarande planen med ett trettiotal tomter.

Redogörelse för vattenförsörjningen och avloppsvattnets behandling saknas.

Den nuvarande vattentäkten utgöres av två bergborrade brunnar. Avloppsvattnet renas i ett äldre reningsverk av emscherbrunnstyp som kompletterats med tre biodammar. Avloppsvattnet avleds från dammarna via ett dike till Vindalsbäcken, som mynnar i Musviken i Locknesjön ca 2,5 km från dammarna.

Tandsbyn är sällsynt illa belägen ur vattenvårdssynpunkt i ordets vidaste bemärkelse. Om det blir nödvändigt att utöka vattenförsörjningens kapacitet är det osäkert, om detta går att göra genom borrning av ytterligare brunnar, och den enda ytvattenförekomst, som kan komma i åtanke som vattentäkt, är Locknesjön. Avståndet gör dock att ett vattenverk med tillförselledning skulle bli oproportionerligt dyrt.

Den nuvarande recipienten för avloppsvattnet uppfyller inte de krav, som normalt brukar ställas ur sanitär synpunkt. En tillfredsställande recipient skall ha en sådan mäktighet och djup att man kan få en stor utspädning av avloppsvattnet. Även här erbjuder Locknesjön den enda möjligheten. Locknesjön är dock en sjö med speciella kvaliteter - bl a ett siktdjup av 8 till 10 m - varför det är av stort intresse att den bevaras intakt för framtiden. Trots den självrening som sker i diket och Vindalsbäcken kan en tydlig eutrofiering märkas på växtligheten vid bäckens mynning i Musviken.

Den föreslagna utvidgningen av byggnadsplanen skulle, om den genomföres, medföra att avståndet mellan bostadsbebyggelsen och Husqvarna - Tandsbyverken minskas. Enligt bullermätningar utförda av Östersunds kommuns hälsovårdsbyrå ligger ljudtrycksnivån från fabriken fläktar vid plangränsen under de värden som enligt naturvårdsverkets riktlinjer är acceptabla. Industrin har emellertid planer på utbyggnad av fabriken från en golvyta av 3 500 m² med i första etappen 2 000 m², varvid avståndet till bostadsbebyggelsen skulle minska. Enligt miljöskyddskungörelsen § 2:25 är "anläggning för verksindustri med tillverkningsyta överstigande 5 000 m²" prövningspliktig. Det är möjligt att närheten till bostadsbebyggelsen kan påverka villkoren i tillståndet.

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Naturvårdsenheten

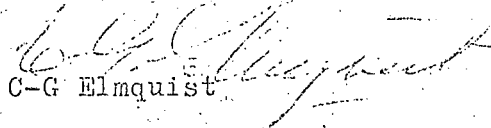
1974-02-14

11.082-2454-73

Med hänvisning till vad ovan sagts är det ur vattenvårds-
synpunkt, såväl med hänsyn till naturvärdena som de ekono-
miska konsekvenserna, olämpligt att utveckla bebyggelsen i
Tandsbyn annat än i mycket ringa grad.

Med hänsyn till risken för störande buller från fabriken
längre fram i tiden - det kan tänkas att lokalerna kommer
att användas för annan verksamhet, som kräver bullerskapande
anordningar, som t ex stoftavskiljare - föreslås att delar
av planförslaget uteslutes, så att avståndet till fabriks-
området ingenstades blir mindre än nu.

Ur samhällsekonomisk synpunkt - såväl den enskilda personens
som kommunens - vore det intressant med en analys av följ-
derna av lokalisering av bebyggelse till Tandsbyn i relation
till de större centra Östersund och Brunflo.


C-G Elmquist

Beskrivning till
förslag till
ändring och utvidgning
av byggnadsplanen för del av
TANDSBYNS i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Tand 2:143 m fl)
uppgjort av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i februari 1973

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (byggnadsplanekarta)
och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser).

Tandsbyns stationssamhälle är beläget ca 2,5 mil söder om
Östersund. Samhället har ursprungligen vuxit upp i anslut-
ning till Tandsbyns järnvägsstation. På senare tid har dock
den snabba utvecklingen av ortens största industri (Husqvar-
naverken) spelat en avgörande roll för samhällets fortsatta
utveckling.

För planområdet gäller dels byggnadsplan fastställd den 14
april 1951 dels utomplansbestämmelser fastställda den 2 augus-
ti 1967 av länsstyrelsen i Jämtlands län.

Planförslaget begränsas i nordost av väg 559. I sydost grän-
sar området till fastigheten Tand 2:143, vilken även till
vissa delar ingår i det utvidgade förslaget, samt i söder till
befintlig bostadsbebyggelse och industri.

Kommunen äger den mark som berörs av utvidgningen av byggnads-
planen. Planområdet består av lätt kuperad terräng som i sin hel-
het sluttar svagt ner mot samhällets centrum. Marken är på de
obebyggda delarna helt skogsbevuxen med undantag för en mindre
äng i områdets södra del. Vegetationen består huvudsakligen
av barrträd, som i viss mån bör kunna sparas för att utgöra

ett värdefullt inslag i den kommande bebyggelsen.

Grundundersökning har utförts av K-Konsult. Undersökningen visar att grunden inom hela området består av moränlera och morän. Jorden är löst lagrad till 1,0 å 1,5 m djup under markytan och därunder fast lagrad.

Vatten påträffades ej i provgroparna vid undersökningstillfället.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga mer än 2 m under markytan.

Rekommendationer

Grundläggning: Inom hela det undersökta området kan byggnader grundläggas med sulor eller plattor på moränlera. Tillåten grundpåkänning beräknas enligt Svensk Byggnorm 67, kap 23:5322 med för löst lagrad mot gällande koefficienter. Om grundkonstruktionen nedföres minst 1,5 m under markytan, kan tillåten grundpåkänning sättas till 1,5 kp/cm². Plattbredden bör dock ej understiga 60 cm.

Grundläggning kan alternativt ske på hel, kantförstyvad platta på moränlera eller på packad fyllning av friktionsmaterial. Fyllningen utföres och packas enligt Svensk Byggnorm 67, kap 23:533.

Golv: Golv kan utföras som golv på mark. De bör gjutas mot en dränerad bädd av 15 cm sandigt grus.

Frostisolering: Grundkonstruktionen måste utformas så, att jorden under grundläggningsnivån ej kan tjäla. Jämför Svensk Byggnorm 67, kap 23:43.

Vid friliggande trappor beaktas tjälrisken exempelvis genom utläggande av markisoleringsskivor.

Dränering: Normal ytvattendränering erfordras runt byggnaderna.

Uppfyllnader: Måttliga uppfyllnader kan utföras inom hela området utan risk för markbrott eller skadliga sättningar i undergrunden.

Schaktning: Schaktning till 2 å 3 m djup kan normalt ske med slänter i lutning 4:1 å 5:1. Vid nederbörd och snösmältning bör man räkna med flackare slänter.

Med hänvisning till ovanstående rekommenderar byggnadsinspektören att husen utföres med källare.

En enklare mätning av bullret från intilliggande industrier har utförts i samråd med Hälsovårdsbyrån. Därvid framkom att industribullret knappast kan anses utgöra något hinder för den föreslagna bebyggelsen.

Den befintliga bebyggelsen består av 12 nyuppförda småhus samt ett tiotal villor av skiftande ålder. I områdets norra del finns ett antal förrådsbyggnader. I närheten av detta område finns även en grundvattentäkt med tillhörande pumpstation.

Förslaget innebär att tidigare fastställd byggnadsplan utökas mot väster, vilket medger ett tillskott på 25 - 30 villor vilka kan uppföras såväl fristående som sammanbyggda. Tillfartsvägarna in i bostadsområdet har utformats så att de vid behov kan förlängas och ytterligare säckgator anknytas. Detta har förberetts genom redovisade hörnavskärningar på kvartersmarken.

Den elektriska kraftledningen som korsar området, skall rivas inom kort och ersättas med en jordkabel som dras utanför planområdet.

Samråd har under planarbetet skett med länsarkitekten, berörda kommunala myndigheter samt med Hackås- Näs Elektriska AB, och Vägförvaltningen.

I och med fastställelse skall fastställda planer upphöra att gälla.

Östersund den 27 februari 1973

Bo Larsson

Bo Larsson
Stadsarkitekt

Östersund kommun Stadsarkitektens för-
ordning

Östersund 27.2.1974
Ragnvald Rosecrantz

Förslag till
ändring och utvidgning
av byggnadsplanen för del av
TANDSBY i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Tand 2:143 m fl.)
uppgjort av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i februari 1973

Byggnadsplanbestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till byggnadsplanekartan.

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadsmark

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 2 Specialområden

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

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

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

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Med r betecknat område får bebyggas med hus som uppföres antingen fristående eller sammanbyggda.

§ 5

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

Mom 1 På tomtplats som omfattar med r betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garagebyggnad uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med r betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 160 m². Garagebyggnad får icke uppta större areal än 40 m².

§ 6

VÅNINGSENTAL

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Mom 1 På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,0 meter.

Mom 3 På med Es betecknat område får byggnad uppföras till högst 3,5 meters höjd.

Bo Larsson

104, 300 (GTA) (1/2/1961) 10.

27.2 74

Reginald Rose