

Handlingar

rörande ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vallområdet, etapp 3 (stadsägorna 974 och 975 m.fl).

inom Frösö fastighetsregisterområde, Östersunds kommun.

Länsstyrelsens beslut 1972-04-20.

Akten innehåller 17 numrerade sidor och 1 karta.

Sökande

Östersunds kommun

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av
stadsplanen för del av Vallområdet, stapp 3 (stadsägorna
974 och 975 m fl.) inom Frösön i Östersunds kommun

Ovannämnda stadsplaneförslag har antagits av Östersunds kommunfullmäktige 17.2.1972 och därefter i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnats till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Förslaget är upprättat av arkitekten SAR Örjan Høllgren, K-Konsult, Frösön, i samråd med kommunens stadsarkitekt Bo Larsson. Det omfattar karta och bestämmelser med tillhörande beskrivning och åtföljes av översikts- och illustrationsplaner samt grundundersökning och exploateringskalkyl.

Vid antagandet undantog kommunfullmäktige ett markområde i avvaktan på ytterligare utredning om exploateringsgrad och bebyggelseutformning.

Under utställningen av planförslaget har anmärkningar framställt av Alfred Hansson, ägare till stadsägan nr 974, av Calise Tirén och Edli Tirén, ägare till stadsägan nr 976, och av Anhild Brinck och Tage Hermansson, ägare till stadsägorna nr 977 och 978. Byggnadsnämnden har beaktat anmärkningarna 14.12.1971 genom ett yttrande av stadsarkitekten 12.12.1971.

Stadsägorna nr 976, 977 och 978 ligger centralt i den nya stadsdelen och bör utnyttjas för relativt koncentrerad bebyggelse. Befintliga byggnader kan inte på lämpligt sätt fogas in i en sådan bebyggelse. Stadsägan nr 974 berörs endast till en mindre del av det antagna planförslaget, och ägarens önskemål rörande markanvändningen bör därför anses i huvudsak gälla det undantagna området. Med hänsyn till det anförda och till i övrigt föreliggande omständigheter bör de anförda anmärkningarna inte utgöra hinder mot fastställelse av planen.

Länsstyrelsen fastställer ifrågavarande stadsplan.

Besvärshänvisning i bilaga.

Bertil Almerud
länsarkitekt

Ragnhild Rosonius
bitr länsarkitekt

Bestyrkes på tjänstens vägnar

Monica Oster

1461 Frösön

14 numr S +

1941742-44

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av

V A L L A O M R Å D E T, Frösön, Östersunds kommun
etapp 3 (stadsägorna 974 och 975 m fl)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom. Med B eller F betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom. 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 uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.)
- 3 mom. Med P jämte punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- 1 mom. På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom. Med xu betecknad del av gatumark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik i tunnel.

4 §

BYGGNADSSÄTT

- 1 mom. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.
- 2 mom. (Med r betecknat område får bebyggas med hus som uppföras antingen fristående eller sammanbyggda.)

5 §

DEL AV TOMT ELLER OMRÅDE SOM FÅR BEBYGGAS

- 1 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garagebyggnad uppföras.
- 2 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte garagebyggnad icke uppta större sammanlagd yta än 250 m². Fristående garagebyggnad får ej uppta större yta än 50 m².
- 3 mom. Av med P jämte punkt- och korsprickning betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

6 §

VÅNINGSAANTAL

- 1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind inredas endast inom med v betecknat område.
- 2 mom. (På med s betecknat område får utöver angivet våningsantal undervåning inredas där så prövas lämpligt med hänsyn till markanpassning.)

7 §

BYGGNADS HÖJD

- 1 mom. På med I, (Iv, Is) eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0; (4,4; (4,8) och 7,2 meter.
- 2 mom. På med korsprickning eller med P jämte punkt- och korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- 3 mom. På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

8 §

TAKLUTNING

På med F betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 15°.

9 §

ANTAL LÄGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I fristående garagebyggnad får bostad icke inredas.

10 §

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkclar.

K-KONSULT Frösön den 28 september 1971

Örjan Hellgren
Örjan Hellgren
Arkitekt SAR

Fattisfärd genom länsstyrelsens beslut denna dag,
belygar.

Östersund 20.4 1972

Regnerus Rosén

Bestämmelser som hänför sig till det undantagna området har satts inom parentes.

/SK

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av

V A L L A O M R Å D E T, Frösön, Östersunds kommun
etapp 3 (stadsägorna 974 och 975 m fl)

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden

Läge	Området mellan Vallsundsvägen (väg nr 592) och Frösövägen (väg nr 609) i anslutning till stadsplaneområdet i Valla, Frösön.
Byggnadsreglerande bestämmelser	Utomplansbestämmelser gäller för huvuddelen av det område som omfattas av stadsplaneförslaget. För anslutande område i söder gäller stadsplaner fastställda den 1/11 1967 och den 7/4 1971. En mindre del av det senare stadsplaneområdet ingår som ändring i stadsplaneförslaget. Utöver de gällande planbestämmelserna har ett av Frösö köpings byggnadsnämnd och kommunalnämnd principgodkänt förslag till dispositionsplan över Vallaområdet upprättats.
Översiktlig planläggning	Dispositionplanekartan i skala 1:10000 bifogas.
Areal	Cirka 30 hektar.
Topografi, grundförhållanden	Hela området sluttar med relativt måttlig lutning mot söder och sydost. Sluttningen planar ut i den sydöstra delen. I samband med upprättandet av dispositionsplaneförslaget gjordes en översiktlig grundundersökning som visar att grundförhållandena är förhållandevis goda för de områden som skall bebyggas. Utlåtande över grundundersökningen bifogas.
Vegetation	Områdets nordöstra del består av odlad mark med busk- och trädridåer i befintliga diken och ägogränser. Den odlade marken begränsas mot ett skogsbryn av lövträd. Återstående del av planområdet täcks av barrskog med inslag av lövträd.
Bebyggelse fastighetsförhållanden	Utöver en bondgård invid Frösövägen samt ett äldre bostadshus och ett par fritidshus i områdets sydöstra del finns endast några lador inom planområdet.

Kommunen äger större delen av den mark som omfattas av planförslaget och förhandlar om förvärv av återstående delar.

Fornlämningar

Ekonomiska kartan redovisar inga fornlämningar inom det område som beröres av planförslaget. I en redovisning av fasta fornlämningar inom Frösö socken upprättad av antikvarie Folke Hallberg, Riksantikvarieämbetet, Stockholm, den 21/12 1967 har emellertid upptagits två högar belägna längs Frösövägen inom stadsäga 974 respektive 975. Enligt grunskartans redovisning torde dessa högar komma att ligga inom parkmark i planförslaget.

Ledningar

Huvudledning för vatten och avlopp korsar planområdets sydöstra del. Befintlig bebyggelse i Änge-Valla-området förses med elektrisk ström via högspänningsledningar (luftledningar) i planområdets nordvästra del. Inom planområdet finns dessutom teleledningar (jordkabler).

Förslaget

Allmän disposition

Planförslaget, som utgör etapp 3 i utbyggnaden av Vallaområdet, ansluter sig i princip till dispositionsplanen.

Jämfört med dispositionsplanen innebär dock planförslaget en mindre höjning av exploateringsgraden i den del som ligger närmast det framtida centrumområdet. Vidare har byggnadstorna omfördelats så att landskapets miljövärden i möjligaste mån tillvaratas. Sålunda bibehålls det karaktäristiska skogsbrynet mot den odlade jorden som en skärm mot den bakom varande bebyggelsen.

Skogsbrynet, som löper snett upp mot Frösövägen i riktning nordväst-sydost, har markerats på särskild illustrationsplan, vilken även redovisar förslag till markanvändning västerut mot det befintliga campingområdet, som enligt dispositionsplanen utgör gräns för bostadsbebyggelsen västerut. Skogsområdet föreslås sålunda inrymma två områden för friliggande enfamiljshus, varav det östra delområdet ingår i det aktuella planförslaget. Genom att områdenas storlek begränsas, skapas bättre förutsättningar för samhörighet och trivsel mellan de blivande invånarna. Skogsbältet mot Frösövägen bidrar vidare till att i viss mån avskärma trafikbuller från Frösövägen.

Trafikleder
parkering

Tillfart till planområdets östra del sker via den i dispositionsplanen redovisade sammanbindningsvägen mellan Vallsundsleden och Frösövägen. Det sydöstra byggnadskvarteret ligger i direkt anslutning till sammanbindningsvägen med möjlighet till utfart från två parkeringsområden. Radhusområdet norr därom försörjes via två entrégator från en matarled som har anknytning till sammanbindningsvägen. Ur trafiksynpunkt medger planförslaget möjlighet att köra fram till en för varje radhus (4-7 lägenheter) gemensam garage- eller parkeringsplats. Gårdsytorna och kvarterens inre blir därigenom helt befriade från biltrafik.

För villaområdet längst i väster dras en särskild matarled in från Frösövägen i ett sådant läge att den kan utnyttjas även för ett tillkommande område väster därom. Från matarleden anslutes entrégator i form av slingor med maximalt 20 tomter anslutna till varje slinga.

Avsikten har varit att möjliggöra byggande av särskilda gångvägar från de olika byggnadskvarteren in mot centrum. Illustrationsplanen redovisar tänkbar dragnings av dessa gångvägar. Huvudgångstråkets korsning med Vallsundsvägen förutsättes bli planskild. Planförslaget innehåller här bestämmelse som medger byggande av gångtunnel.

Föreslagen
bebyggelse

Planförslaget omfattar tre olika bebyggelseområden.

Området i sydost som omfattar 12 bostadshus i två våningar med en bruttovåningsyta om 9600 m² är en pendang till angränsande hyreshusområde i väster. Kvarteret ligger i anslutning till huvudgångstråket som leder in mot centrum via gångtunneln.

Den öppna odlade marken norr om hyreshuskvarteret föreslås som radhusområde, alternativt någon lämplig form av grändhus. Området torde rymma cirka 80 radhus eller 60 grändhus.

Kvarteremarken föreslås uppdelad med en tomt för varje radhuslägenhet omfattande enbart husets yta och ett mindre markområde motsvarande en normal uteplats i anslutning till lägenheten. Övrig kvartersmark får utgöra en gemensamt ägd tomt på vilken man anordnar garage och biluppställningsplatser, lekplatser, VA-ledningar m m.

Genom att marken har olika lutning finns möjlighet att i vissa huskroppar inreda undervåning.

Det tredje bebyggelseområdet utgöres av villaområdet i väster, som omfattar 38 tomter. Området omges på alla sidor av skog, varav den västra begränsningen utgö-

res av en 30 m bred skiljeremsa mot ett framtida villaområde längre västerut.

Tomternas begränsade storlek gör att en stram bebyggelsegruppering bör tillämpas. Illustrationsplan visar ett förslag som ger ett sammanhållet gaturum samtidigt som maximal del av tomternas inre frilägges. Denna gruppering förutsätter att garagen får placeras intill två meter från tomtgräns mot norr.

Planändring

Planförslaget innefattar en mindre ändring av gällande stadsplan såtillvida att området för barndaghem-lekskola i planområdets mitt minskas med cirka 800 m² som överföres till parkmark. Ändringen, som berör på den ändrade dispositionen av planområdet, ger en naturligare planform både för A-området och parkmarken.

Gemensamhetsanläggningar

Vatten- och avloppsledningar från området kan anslutas till den befintliga huvudledningen i områdets södra del. Huvudledning från villaområdet i väster föreslås samordnad med planerat gångstråk längs områdets södra kant. U-områden har undantagits i kvartersmark för ledningsdragningar. Dagvatten kan ledas till befintlig dagvattenledning inom gällande planområde eller till bäcken som korsar Vallsundsvägen strax öster om den planerade gångtunneln.

Ur miljösynpunkt bör frågan om gemensamt uppvärmningssystem för hela Vallaområdet, alternativt krav på uppvärmning med elkraft, utredas. Innan området exploateras bör principbeslut fattas i detta stycke.

Några gemensamma serviceanläggningar finns ej i Vallaområdet men förutsättes bli inrymda i nästa utbyggnadsstapp. Denna bör bedrivas parallellt med stapp 3 med hänsyn till att cirka 1500 människor kommer att bo inom området efter föreslagen utbyggnad.

Parkmark

Parkstråk har inlagts mellan de olika bebyggelseområdena med anknytning till huvudgångstråket mot centrum och gångvägen ut mot omgivande terräng. Inom parkområdet kan behovet av lektyor, bollplaner, elljusspår, motionsstigar m m täckas. Skogsområdet bör bli föremål för normal skogsvård och utgöra strövområde för invånarna i Valla.

Samråd

Samråd har under planarbetet skett med länsarkitekten, vägförvaltningen, eldistributören samt berörda militära och kommunala myndigheter.

K-KONSULT Frösön den 28 september 1971

Örjan Hellgren

Örjan Hellgren
Arkitekt SAR

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag,
belygar.

Östersund 20.4 1972

Regnerus Rosenius