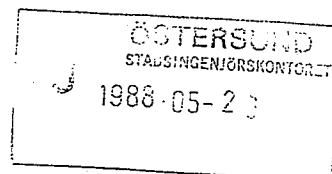


Anders Enqvist
Torvalla 2468
831 92 ÖSTERSUND



Överklagande i fråga om stadsplan inom Östersunds kommun

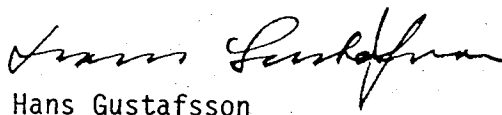
Länsstyrelsen i Jämtlands län fastställde den 27 augusti 1987 ett förslag till utvidgning av stadsplanen för Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2G, bostadsområden).

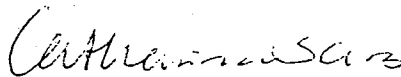
Anders Enqvist m.fl. har överklagat beslutet.

Kommunen har därefter kommit in med en skrivelse.

Klagandena har inte visat sig äga eller arrendera mark inom eller intill planområdet och har inte heller visat sig på annan grund ha rätt att överklaga planfastställelsen. Regeringen tar därför inte upp överklagandet till prövning.

På regeringens vägnar


Hans Gustafsson

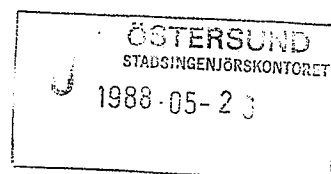

Catharina Sars

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-1029-87)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Olle Gustafsson, Torvalla 2480, 831 92 ÖSTERSUND
Sven-Gunnar Ekström, Torvalla 2455, 831 92 ÖSTERSUND

Aktbeteckning 2380-P88/11

Anders Enqvist
Torvalla 2468
831 92 ÖSTERSUND



Överklagande i fråga om stadsplan inom Östersunds kommun

Länsstyrelsen i Jämtlands län fastställde den 27 augusti 1987 ett förslag till utvidgning av stadsplanen för Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2G, bostadsområden).

Anders Enqvist m.fl. har överklagat beslutet.

Kommunen har därefter kommit in med en skrivelse.

Klagandena har inte visat sig äga eller arrendera mark inom eller intill planområdet och har inte heller visat sig på annan grund ha rätt att överklaga planfastställelsen. Regeringen tar därför inte upp överklagandet till prövning.

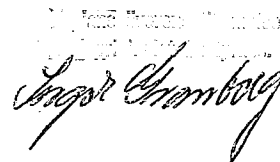
På regeringens vägnar

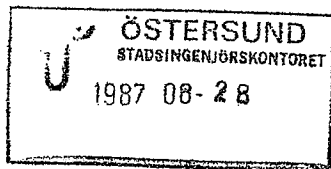

Hans Gustafsson


Catharina Sars

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-1029-87)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten ✓
Olle Gustafsson, Torvalla 2480, 831 92 ÖSTERSUND
Sven-Gunnar Ekström, Torvalla 2455, 831 92 ÖSTERSUND





Sökande

Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

Förslag till utvidgning av stadsplanen för Torvalla i Östersunds kommun (etapp T2G, bostadsområden)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 11 november 1986 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och planingenjör Jonas Björs, Östersund.

Förslaget har reviderats den 13 januari 1987 av arkitekt Gunnar Bäckman och planingenjör Jonas Björs, Östersund. Det reviderade förslaget har godkänts av berörda markägare.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 26 februari 1987.

Anders Enqvist, Olle Gustafsson och Sven-Gunnar Ekström, samtliga Torvalla, överklagade hos kammarrätten i Sundsvall antagandebeslutet och kritiserade därvid kommunens handläggning av planärendet vad gäller samråd och kommunikation med dem. De har även påtalat att någon uppgörelse inte skett i fråga om brutna förbindelser med deras skogsskiften.

Kammarrätten har genom beslut den 6 augusti 1987 inte tagit upp besvären till prövning.

Enqvist, Gustafsson och Ekström äger inte mark inom planområdet och har vid kommunens behandling av planärendet inte betraktats som sakägare. Därför har de inte genom särskild försändelse fått ta del av planförslaget. Genom att förslaget kungjorts i ortspressen har de dock haft tillfälle att yttra sig till kommunen. Länsstyrelsen kan inte finna att kommunen haft anledning att särskilt samråda eller kommunicera med nämnda tre personer.

Frågan om förbindelsväg till skogsskiften tillhörande nämnda tre markägare synes ej beröras av det aktuella planområdet och får därför prövas i annan ordning.

Det kan inte uteslutas att verksamheten vid Optands flygplats på sikt utvecklas så att den ger bullerstörningar till men för boende inom planområdet. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen följer utvecklingen och vid behov tar initiativ till lämpliga åtgärder.

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen

BESLUT
1987-08-27

11.082-1029-87

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Den som är missnöjd med länsstyrelsens beslut och som tidigare framfört anmärkningar mot förslaget kan överklaga beslutet till regeringen se bilaga.

I detta beslut har även förste länsassessor Erik Berglund, länsantikvarie Jan Raihle, tf försvarsdirektör Evert Fogelberg och byrådirektör Ragnar Lindström deltagit.

Föredragande har varit förste byråsekreterare Ingvor Hansson.

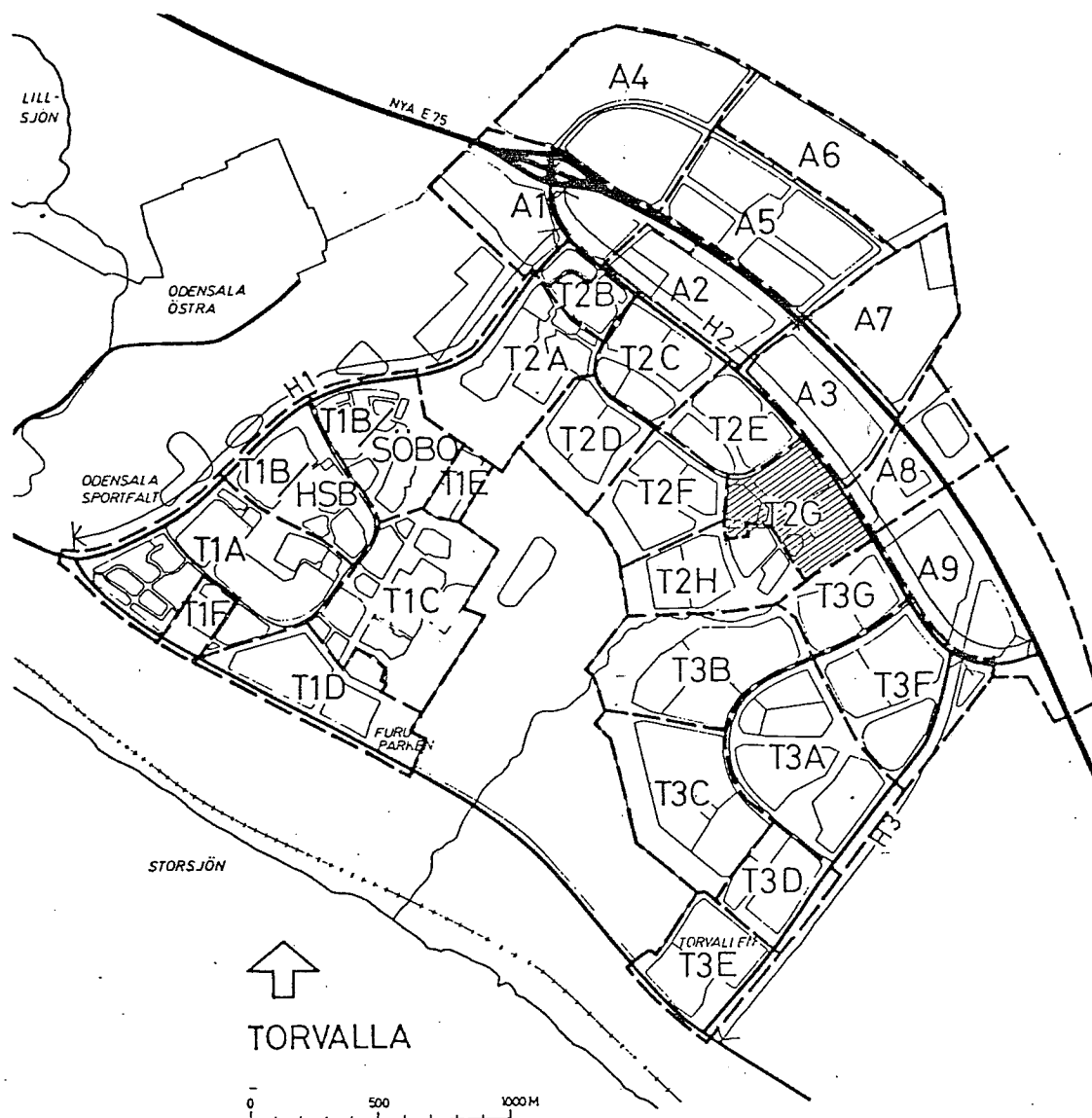


Lars Nilsson
länsarkitekt



Lillie Hägglund
bitr länsarkitekt

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för
**TORVALLA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN**
(Etapp T2G, bostadsområde)



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Plankontoret den 11 november 1986

Reviderat den 13 januari 1987

Förslag till utvidgning av
stadsplanen för
TORVALLA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Ettapp T2G, bostadsområde)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
BESTÄMMELSER	3
BESKRIVNING	
SAMMANFATTNING	7
HANDLINGAR	8
PLANDATA	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
PLANFÖRSLAG	13
PLANGENOMFÖRANDE	23
SAMRÅD	24
STADSPLANEKARTA skala 1:1000	Bil.
ILLUSTRATIONSKARTA skala 1:1000	Bil.

Förslag till utvidgning av stadsplanen för TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Ettapp T2G, bostadsområde)

BESTÄMMELSER

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 Bd betecknat område får användas endast för förskola.

2 mom Specialområden

- a) Med E1 betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Lk betecknat område får användas endast för koloniträdgårdsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

- 1 mom Med x_1 betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.
- 2 mom På med e_1 betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av högspänningsledning på stolpar.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.
- 2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- 3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 850 kvadratmeter.
- 2 mom På med Sk betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 400 kvadratmeter.
- 3 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F eller Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvadratmeter. Uthus får ej uppta större area än 40 kvadratmeter.

3 mom På tomt som omfattar med Sk betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 150 kvadratmeter. Uthus får ej uppta större area än 30 kvadratmeter.

4 mom På med F eller Sk betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får boningsrum icke inredas.

7 § 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.

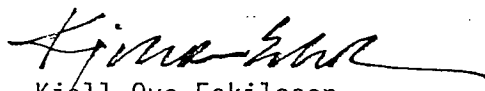
3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 6,4 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter.

4 mom På med Es betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund den 11 november 1986

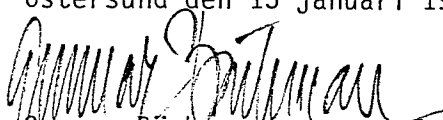

Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Jonas Björs
Planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har efter utställningstiden ändrats och kompletterats med avseende på gatuhöjderna i planområdets östra del. Bestämmelserna förändras ej.

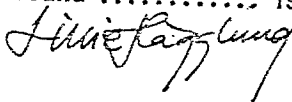
Östersund den 13 januari 1987


Gunnar Bäckman
T f planarkitekt


Jonas Björs
Planingenjör

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygar.

Östersund ...27.8... 1987.



Förslag till utvidgning av stadsplanen för TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Ettapp T2G, bostadsområde)

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Läge och omfattning

Planområdet ligger i östra delen av T2-området, invid Torvallabäcken. Området omfattar drygt 16 ha.

Innehåll

Området inrymmer totalt omkring 140 bostadslägenheter och en förskola med tre avdelningar. Bostadsbebyggelsen delas upp i fyra olika kvarter/grupper med 60-70 lägenheter i tvåplans flerbostadshus, ett 30-tal radhuslägenheter, 23 kedjehus och 19 tomter för friliggande småhus. Förskolan är lokaliserad till radhuskvarteret. Planområdet omfattar dessutom ett område med odlingslotter.

Genomförande

Hela området skall byggas ut i skede 1. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram 1986-1989 skall bostadsbebyggelsen påbörjas 1987. Gator och VA-nät byggs ut av kommunen. Huvudmän för bostadsbebyggelsen och förskolan är ännu ej utsedda.

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 beläget i östra delen av T2-området invid Torvallabäcken. I väster gränsar T2G-området mot den fastställda stadsplanen för T2F. I nordväst begränsas planområdet av Skogsbruksvägen och i nord-ost av Basvägens förlängning. Se kartfigur på omslaget och översiktsbild ovan.

Areal

Planområdet omfattar drygt 16 hektar.

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.

Förordnande m m

För planområdet gäller vidare följande förordnande fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län.

- Utomplansbestämmelser.
- Förbud mot nybyggnad.
- Förbud mot trädfällning.
- Skyddsrumspan.

För angränsande område i väster (T2F) fastställdes stadsplan den 14 februari 1986 av länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1986 - 1989 skall planområdets tas i anspråk för bostadsbebyggelse 1987 - 1988.

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 ingenjörskontoret 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 dispositionsplanområdet i princip skulle ske med fjärrvärme med undantag för områden med gles bebyggelse, exempelvis friliggande småhus. Som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet gäller dessutom att installationerna skall vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

Program för planområdet

Som komplement till ovannämnda översiktliga planer finns ett fördjupat planprogram för T2-området upprättat på plankontoret som underlag för det fortsatta planarbetet. Jämkade gatusträckningar och etappområdesgränser samt ändrat program för förskoleutbyggnaden m m har föranlett om disposition av bebyggelseytorna mellan planetapperna. Sammantaget skall dock T2-området inrymma ungefär samma mängd bostäder som anges i de översiktliga planerna från början.

Byggnadsrätterna redovisas i planförslaget i m² BTA (bruttoarea). Därvid gäller att källarvåningar och fristående förråd samt garage och liknande ej skall räknas in.

T2G-området skall enligt det fördjupade planprogrammet inrymma ca 14.900 m²BTA bostäder förutom en förskola. Skyddsrumskravet är preliminärt angivet till 300 platser. Enligt planintentionerna i övrigt skall planområdet även innehålla ett reservområde motsvarande 5 % av kvartersmarken samt ett område för odlingslotter.

Terräng, vegetation

Planområdet utgöres huvudsakligen av skogsmark som sluttar svagt mot söder/sydväst och planar ut i den östra delen. Längst i öster ringlar sig Torvallabäcken fram i en ravin i sydvästlig riktning. Öster om bäcken finns en brant skogbevuxen kulle som delvis ingår i planområdet. Enstaka större stenblock är spridda inom området.

I planområdets centrala del finns en del nedlagd åker- och ängsmark kring ett torrlagt dike. Diket har tidigare utgjort nedre delen av Stenbäcken, som numera avletts till Torvallabäcken uppe vid E 75.

Grundför- hållanden

Grunden utgöres av finkorning morän med ett tunt humusskikt som ytlager. På djup mellan 1,5 - 2,5 meter under markytan blir moränen mer grovkornig beroende på inslag av krossad skiffer. I östra delen ligger den grovkorniga moränen djupare, 3-4 meter.

I områdets östra del finns även ett ytförsumpat område av begränsad storlek, se illustrationskartan. Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 meter under markytan, något djupare i höglänta avsnitt.

Ytblocksförekomsten är låg inom området. Moränen är som regel normalblockig. Bergets överyta bedöms som regel ligga djupare än 4 meter under markytan.

Marken inom området klassas som normalradonmark. Byggnader bör utföras radonskyddade.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän eller på krossad och uppbruten skiffer.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. Längs höjdsträckningen sydost om planområdet finns däremot ett fångstgropsystem som mätts in och redovisas på grundkartan.

Bebyggelse

Förutom en lada finns ingen bebyggelse inom området.

Vägar

Planområdet gränsar i den västra delen till den nybyggda Skogvaktarvägen. Skogsbruksvägen i nordväst är under utbyggnad med bl a en gångtunnel. I övrigt finns endast en del vägar och stigar för det tidigare jord- och skogsbruket inom området.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

I enlighet med de översiktliga planerna omfattar planförslaget mark för bostadsbebyggelse i olika former jämte förskola. Dessutom inryms ett område för kolonilotter och ett reservområde.

Planförslaget utformas som en s k flexibel stadsplan. Medgiven byggrätt i flerbostads- och radhuskvarteren anges med en högsta sammanlagd bruttoarea och maximalt antal våningar. På illustrationskartan redovisas ett preliminärt förslag till husgrupperingar i de två kvarteren. För kedjehusen och de friliggande småhusen är byggrätterna angivna på mer traditionellt sätt.

Bebyggelseområden

Bostäder

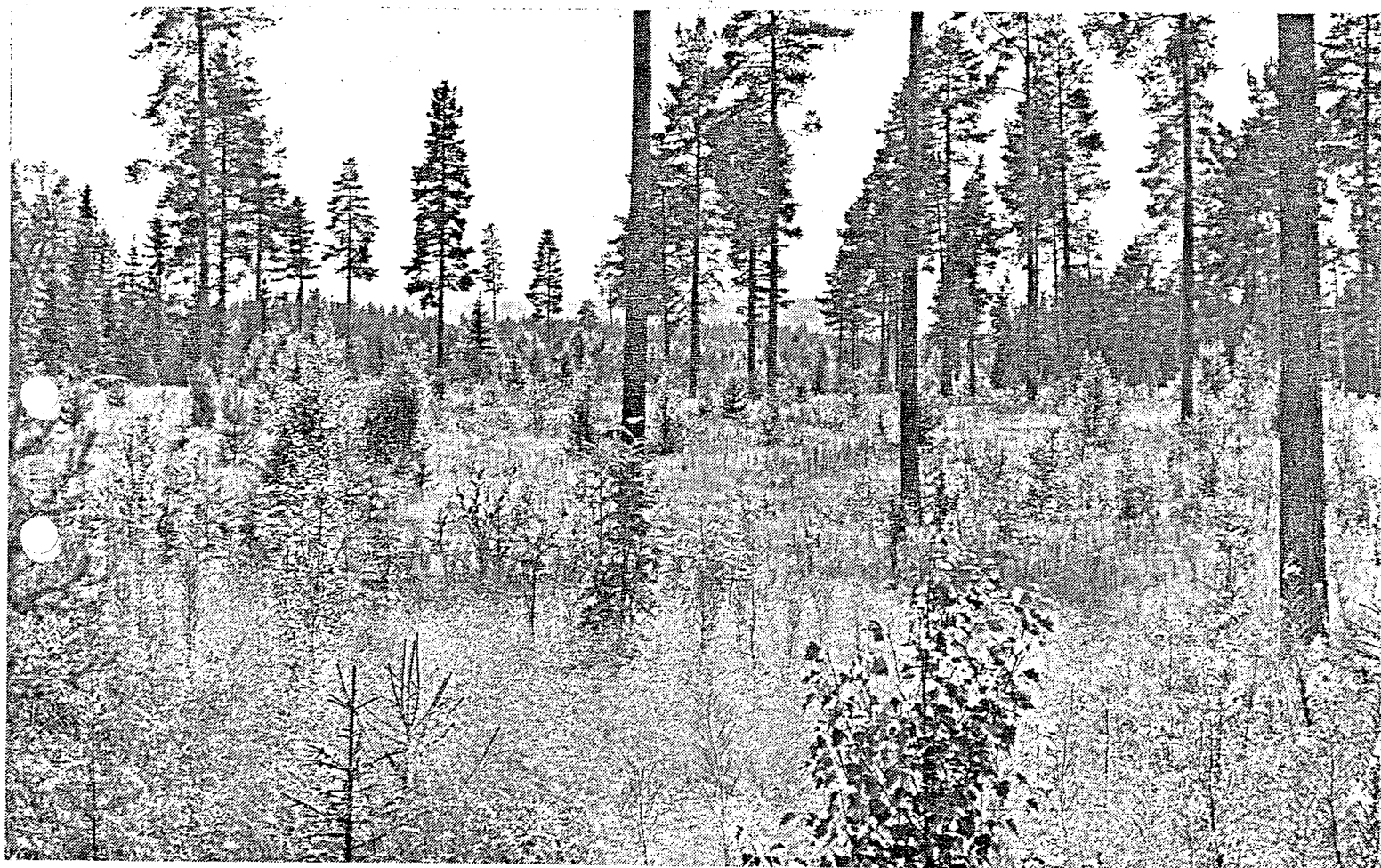
Flerbostadshus.

Kvarteret längs i väster avsätts för flerbostadshus i två våningar. Illustrationskartan visar husgrupperingar som liknar det pågående bostadsprojektet i angränsande kvarter i väster (kv Symaskinen). Andra lösningar och husgrupperingar bör dock kunna komma ifråga efter samråd mellan blivande byggherre och stadsarkitekt/byggnadsnämnd. Tillfart förutsätts ske från Skogvaktarvägen i två punkter. Utfarterna har på stadsplanekartan preciserats i enlighet med illustrationskartan. Dispens för ändrade utfartslägen på Skogvaktarvägen bör dock kunna meddelas av byggnadsnämnden ifall den disposition och husgruppering som väljs och godkänns för kvarteret så kräver.

Den medgivna byggrätten 5.400 m BTA motsvarar 60-70 lägenheter. Samråd bör tas mellan den blivande byggherren och fastighetskontoret angående fördelning på lägenhetsstorlekar m m.

Radhus.

Centralt i området föreslås ett kvarter med radhus och en förskola. Illustrationskartan visar hur sydvästsluttningens möjligheter till utblickar mm kan tas tillvara. Ett antal radhus med tillsammans 30 - 40 lägenheter placeras på olika nivåer och så att uteplatserna kan ordnas mot sydväst. Parkering och garage m m förläggs till kvarterets nordöstra del, där marken sluttar "bakåt" mot nordost. Tillfart till parkering/garage föreslås direkt från den planerade uppsamlingsgatan nordost om kvarteret. Gångavstånden mellan bilplats-entré blir mer än 100 m för den nedre husraden. Möjlighet bör därför finnas att angöra bostadsentréerna även via lokalgatan längs kvarterets östra sida.



Det planerade radhuskvarteret sett från sydost. Befintliga träd och större stenblock är inmätta på primärkartan. Husgruppering m m kan därigenom anpassas så att stenblocken och de uppvuxna träden i möjligaste mån bevaras inom kvarteret.

En kvartersgård föreslås i östra delen av kvarteret. I detta läge kan den fungera även som skyddsrum för de boende i såväl radhusen som kedjehusgruppen och de friliggande småhusen. Se även vid rubriken "Skyddsrum".

Förskolan har förlagts till kvarterets södra hörn, där en särskild fastighet kan bildas för ändamålet. Skolan får här ett gynnsamt läge i förhållande till sitt upptagningsområde och till GC-vägnätet. Även det intilliggande parkområdet med sina varierande naturtyper är av stor betydelse för lokaliseringen.

Kedjehus.

En grupp kedjehus föreslås i planområdets norra del. Planförslaget ger utrymme för 23 st 14 m breda tomter kring en gatuslinga. Mot de angränsande gatorna i nordväst och nordost bör befintlig skog bevaras och kompletteras så att ordentliga vegetationsskärmar erhålls. Det torrlagda diket genom området får fyllas igen och nyttjas delvis för byggande, delvis som tomtmark.

Friliggande småhus.

I planområdets östra del innehåller planförslaget en grupp med 19 tomter för friliggande småhus. Tomterna är avsedda att bli 30-m breda för att medge styckebyggande och viss frihet vid val av hustyp. Tomtgruppen är disponerad så att befintliga skogsbryn m m i möjligaste mån ska kunna bibehållas. På en av tomterna finns en göl och ett mäktigt stenblock. Gölen föreslås bli dränerad och uppfylld så att tomten kan nyttjas för sitt ändamål. Stenblocket blir beläget i tomtens södra hörn och bör kunna bevaras i befintligt skick som en speciell naturföreteelse till glädje för både den blivande tomtägaren och för omkringboende.



Stenblocket på en av tomterna bör bevaras.

Befintlig vegetation och marknivå bör i möjligaste mån behållas på tomterna. Husplacering och markanpassning är av stor vikt för att varje enskild tomt skall bli maximalt utnyttjad och för miljön i hela området. På illustrationskartan visas ett principförslag till placering av småhusen både i plan och höjd. Höjdsiffran avser färdigt golv i bottenvåningen. Höjdsättningen bygger på de föreslagna gatuhöjderna och tomtmarken enligt avvägningskartan och förutsätter småhus på s k "torpargrund".

I tomtraden närmast Basvägen bör husen placeras något indragna från gatan och vända med uteplatsen mot sydväst. Huset kommer därigenom att fungera som extra trafikbullerskydd för uteplatsen.

Förskola

I södra delen av radhuskvarteret föreslås en förskola med tre avdelningar. I anslutning till förskolan finnes en mindre kulle som bör tas tillvara som lek område/tefatsbacke och dylikt. En särskild lokal gata leder fram till förskolan. Se även under rubriken "Radhus" på sid 14.

Skyddsrum

Enligt preliminär uppgift från stadsarkitektkontoret bör planområdet förse med tre skyddsrum med tillsammans 300 platser. Två anläggningar med 120 platser vardera inrättas förslagsvis i kvartersgårdarna i flerbostads- resp. radhuskvarteret. Den senare bör placeras i kvarterets östra del för att skyddsrummet ska kunna nyttjas även av de boende i kedjehusen och de friliggande småhusen. Det tredje skyddsrummet med 60 platser föreslås bli inordnat i förskolan.

Formellt skyddsrumsbesked bör begäras hos byggnadsnämnden av de blivande byggherrarna i ovannämnda kvarter i så god tid att de kan läggas till grund för ansökningshandlingarna för byggnadslov.

Telestation

Efter särskild framställning från Televerket under slutskedet i planarbetet har utrymme beretts för en ny s k "elektronisk" telestation i planområdets västra del, invid Skogsvaktarvägens förlängning. Området redovisas på stadsplanekartan som allmänt område, sammanhängande med reservområdet.

Reservområde

Det i planprogrammet föreskrivna reservområdet för framtida oförutsedda behov har förlagts till planområdets sydvästra del. Området omfattar ca 3000 m vilket motsvarar 5 % av den sammanlagda kvartersmarken inom planområdet.

Friytor

Odlingslotter

I planområdets södra del föreslås ett område för odlingslotter. Området består av en ca 4.400 m stor åker och utgör norra delen av ett större område som enligt de översiktliga planerna ska fungera som odlingslotter för T2-området. På stadsplanekartan är området betecknat med Lk (koloniträdgårdsändamål) utan byggrätt. Odlingslotterna är tänkta att användas i sin helhet för odling utan någon kolonistuga. Erforderliga redskapsförråd får anordnas som gemensam anläggning på lämpligt ställe inom området.

Parkmark

Planförslaget innehåller rymliga sammanhängande parkområden både i den centrala delen och vid Torvallabäcken i öster. Skogsridåer sparas och kompletteras mellan småhusgrupperna och Basvägen - Skogsbruksvägen. Även mellan kedjehusgruppen och villorna föreslås en parkremsa avsedd att på sikt fungera som en avskiljande ridå (planteras). Den centrala parken har anslutning västerut via ett par parkstråk.

Parkområdena är till större delen skogbevuxna. I den centrala parken finns bl a en tät ungskogsdunge med övervägande tall. Kring denna och i anslutning till småhusgrupperna finns en del värdefulla skogsbryn där särskild aktsamhet bör iakttas vid utbyggnaden av området. För att intrycket av naturmark skall bibehållas och för att skötselkostnaderna skall hållas nere föreslås att befintlig vegetation i parkområden i möjligaste mån sparas och vårdas.

Lek och fritidsverksamhet

I enlighet med de översiktliga planintentionerna föreslås en s k "allmän lekplats" med bl a en bollplan 25 x 40 m i parkområdet invid odlingslotterna. En befintlig lada i närheten bör kunna fungera som regnskydd och leklada i anslutning till lekplatsen.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiknätet i Torvalla bygger på skilda system för fordonstrafik respektive gång- och cykeltrafik (GC-trafik). T2G-området nås med bil via Skogsbruksvägen (uppsamlingsgata) i planområdets nordvästra sida. Skogsbruksvägen ansluter i sin tur på Basvägen (huvudgata), som utgör planavgränsning mot nordost. Trafiknätet redovisas på särskild kartfigur på sid 20.

Trafikprognosen för Torvallaområdet har nyligen uppdaterats och bearbetats. När hela området är utbyggt visar prognosen en trafikmängd på 1.500 fordon/dygn på den del av Skogsbruksvägen som ingår i planförslaget. Motsvarande värde på Basvägen är 4.500 fordon/dygn.

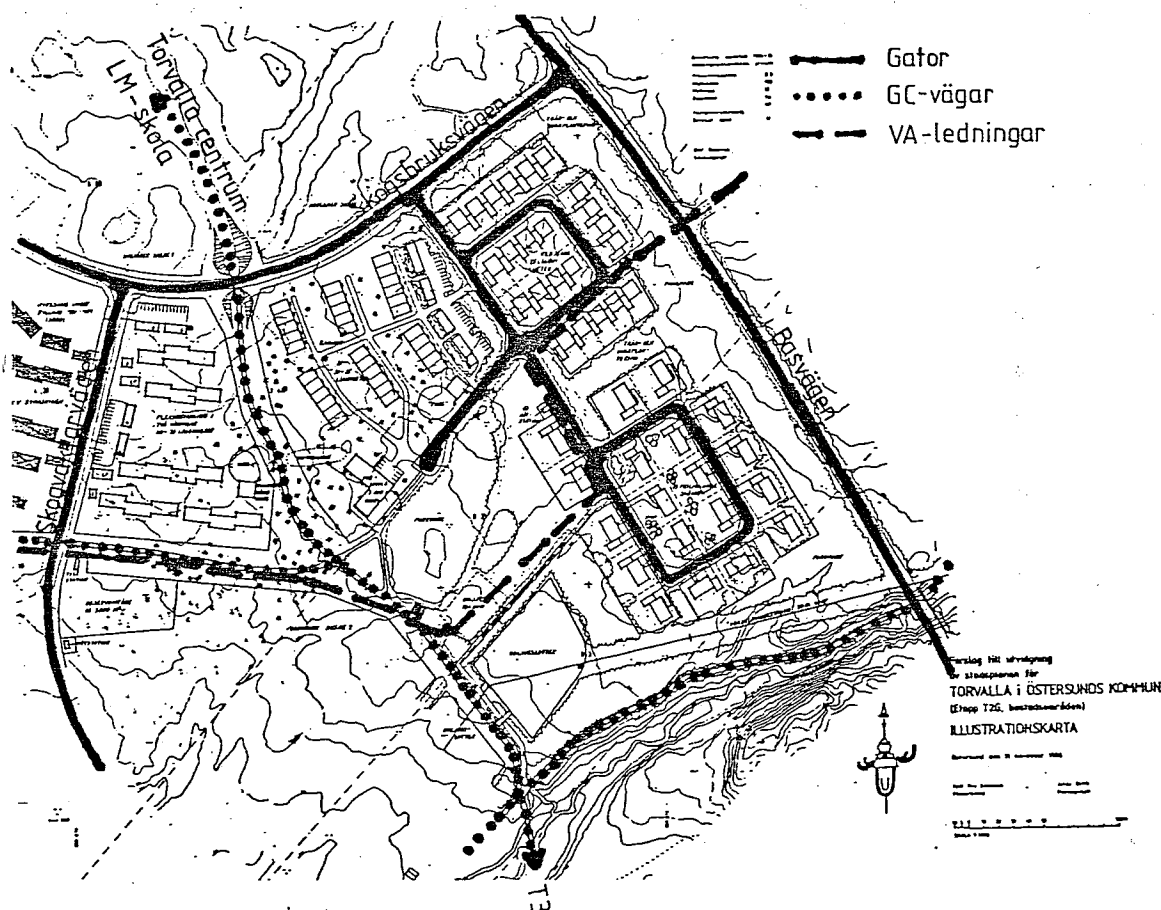
Flerbostadskvarteret i områdets västra del förutsätts få utfart direkt på Skogsvaktarvägen (sekundär uppsamlingsgata) på motsvarande sätt som kv Symaskinen i det angränsande T2F-området i väster.

Tillfarten till planområdet i övrigt föreslås via en mindre uppsamlingsgata från Skogsbruksvägen 130-140 m från Basvägen. Två lokalgatuslingor, en för kedjehusgruppen och en för småhusgruppen, ansluter till uppsamlingsgatan. Radhuskvarteret föreslås få tillfart direkt från uppsamlingsgatan. Ytterligare en lokalgata föreslås längs radhuskvarterets sydöstra sida fram till förskolan.

Gatorna inom planområdet föreslås bli utförda med en enkel standard utan särskilda gångbanor. Gatuområdena (15 resp. 10 m breda) beräknas ge erforderligt utrymme för snöplogkanter på ömse sidor om körbanorna.

Snön bedöms därmed ej behöva fraktas bort annat än vid extrema nederbördsförhållanden. Lokalgatorna i området föreslås få profiler som nära följer terrängformerna för att underlätta tomtanslutningar och husplaceringar. Husens höjdplacering är känslig och bör beaktas särskilt vid projektering av gatorna och vid prövning av byggnadslov.

Längs Skogsbruksvägen föreslås utfartsförbud, se stadsplanekartan. Utfartsförbud föreslås även längs delar av de båda sekundära uppsamlingsgatorna med öppningar för medgivna utfarter, se stadsplanekartan.



Gång- och
cykeltrafik

Två huvudleder för GC-trafik genomkorsar planområdet, se kartfigur ovan. Den ena leder i nordvästlig riktning mot LM-skolan och vidare mot Torvalla Centrum. Skogsbruksvägen passerar i tunnel. Åt andra hållet finns möjligheter att förlänga GC-vägen till det planerade närcentrat i T3. En avgrening från GC-vägen i planområdets mitt leder ut i västlig riktning genom T2F-området. Den andra huvudleden följer Torvallabäcken ut mot friområdet i nordost. Korsningen med

Basvägen sker under den bro som skall byggas över bäckravinen. På motsvarande sätt har planskild korsning ordnats vid E 75.

Busstrafik

En busslinje skall enligt de översiktliga planerna gå längs Skogvaktarvägen med en hållplats i anslutning till flerbostadshuskvarteret. Busslinjen kan på sikt sträckas ut till T3-området via en särskild bussgata.

Trafikbuller

Erforderliga skyddsavstånd med hänsyn till trafikbuller har beräknats med ledning av den nya trafikprognosen. Längs Skogsbruksvägen krävs ett minsta avstånd på 15 m från vägmitt till uteplats för att godtagbar bullernivå ej skall överskridas. Längs Basvägen blir motsvarande avstånd 30 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spillvattnet från planområdet avleds västerut via huvudledningen, som ansluter vid parkstråket i planområdets sydvästra hörn. Huvudledningen är tänkt att dras vidare i parkmark och längs gator genom området och på sikt förlängas i det blivande arbetsområdet nordost om Basvägen, se kartfigur sid 19. ^{mr}

Dagvattnet i området avleds dels till Torvallabäcken, dels via ledningsnätet.

Energi

En huvudledning för fjärrvärme planeras längs Skogvaktarvägen väster om planområdet. Ledningen kan på sikt förlängas till T3-området. Flerbostadshusen förutsätts bli anslutna till fjärrvärmenätet, eventuellt även radhusen.

Elddistributionen i området planeras via två nätstationer, som på stadsplanekartan redovisas som specialområden. Den ena stationen har på förslag av eldistributören placerats i området mellan radhus-, kedjehus- och småhusgrupperna. Den andra stationen ligger i

planområdets sydvästra hörn. Den är avsedd att försörja områdets västra del och angränsande etappområde i söder (T2H).

I planområdets östra del reserveras ett 22 meter brett ledningsområde för en framtida högspänningsledning. Ledningsområdets bredd motsvarar kraven på en sk trädsäker skogsgata för en 40 kV-ledning. Ledningen är avsedd att fungera som fördelningsledning mellan de båda högspänningsledningarna i Torvallaområdet och att ge möjlighet till "bakmatning" i T2-området under utbyggnadstiden.

Avfall

Sophämtning förutsätts ske på traditionellt sätt längs lokalgatorna. I flerbostads- och radhuskvarteren föreslås sophämtning från soprum i anslutning till varje gårdsentré. Blivande byggherrar för dessa kvarter bör samråda med tekniska kontorets serviceavdelning beträffande den föreslagna sophanteringen.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Förslag föreligger från fastighetskontoret att flerbostadskvarteret skall upplåtas med bostadsrätt. Radhus- och kedjehuslägenheterna bör enligt förslaget projekteras så att de kan upplåtas endera med bostadsrätt eller för enskilt ägande. De friliggande småhusomterna är avsedda för enskilt ägande och byggande.

Byggherrar för bostadsbebyggelsen och förskolan är ännu ej utsedda.

Gator, VA-ledningar och parkanläggningar byggs i kommunal regi. Övriga distributionsnät och anläggningar utföres av Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB resp Televerket.

Kostnader

Fastighetskontoret har gjort en preliminär exploateringskalkyl för planområdet baserad på 1986 års markpriser. Kalkylen visar att exploateringen kan komma att resultera i ett mindre underskott.

Tidplan

Hela T2G-området skall byggas ut i skede 1. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram 1986-1989 kommer bostadsbyggandet att påbörjas 1987 och genomföras på två år. Byggstart för förskolan är ännu ej bestämd.

Byggstart 1987 förutsätter att erforderliga ledningar och gator måste byggas vinter-försommaren 1987.

Gemensamhetsanläggningar

Ifall radhusen upplåts för enskilt ägande erfordras gemensamhetsanläggning för kvartersgård, parkering/-garage, fastighetsförråd och gemensam tomt m m.

SAMRAD

Kontakter

Förberedande samråd och kontakter har under planarbetet förevarit med berörda kommunala förvaltningar, landstinget och länsstyrelsens planenhet.

Samråd

Ett skissförslag till stadsplan har varit utsänt för samråd och remissbehandling till berörda sakägare under tiden 17 september - 24 oktober 1986. Förslagshandlingarna var upprättade den 2 september 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 Televerket, Jämtlandskraft AB, Vägverket och Östersunds Fjärrvärme AB samt kommunens bostadsutskott, miljö- och hälso- och skyddsnämnd, tekniska nämnd, socialnämnd, fritidsnämnd och stadsingenjörskontor.

Televerket, Jämtlandskraft AB, Vägverket och Östersunds Fjärrvärme AB samt kommunens bostadsutskott och miljö- och hälso- och skyddsnämnd har förklarat sig inte ha någon erinran mot planförslaget.

Tekniska nämnden föreslår att förskolan flyttas närmare uppsamlingsgatan, att "ändgatan" som betjänar förskolan utgår och att gräsytor i parkmark kring villaområdet minskas. Nämnden yrkar vidare på bättre styrning och bevakning av husens höjdsättning i villaområdena.

Kommentar: Med hänsyn till upptagningsområdet och gångvägnätet bör förskolan behållas i det läge som redovisas i remissförslaget. Även ändgatan fram till förskoletomten bör bibehållas i planförslaget med tanke på de olika upplåtelsealternativ som kan komma i fråga. Viss del av den tidigare odlade marken inom det föreslagna parkområdet är avsedd att nyttjas som bollplan och lektytor och bör därför skötas som gräsytor. Övriga delar av f d åker och äng förutsätts bli planterad med träd och buskar, bl a som avskiljande ridåer mot gator och mellan husgrupper m m, se illustrationskartan. Ett principförslag till placering av de friliggande småhusen både i plan och höjd redovisas på illustrationskartan. Höjdsättningen utgår från de föreslagna gatuhöjderna och tomtmarken enligt avvägningsskarta och förutsätter småhus på torpargrund.

Socialnämnden föreslår mer varierad bostadsbebyggelse vad gäller våningsantal i syfte att öka tillgängligheten, genomgående entréer och bilfria gårdar och samordnad förskola- kvarterslokal. Vidare framhålls vikten av att odlingslotterna ordnas så att de blir tillgängliga även för rörelsehindrade, att GC-vägarna förses med markeringar/beläggningar som skiljer gång- och cykeltrafik från varandra och att sophämtning ordnas från varje entré.

Kommentar: Andelen lägenheter tillgängliga för rörelsehindrade är förhållandevis stor i planområdet. Samtliga lägenheter i radhuskvarteret, kedjehusgruppen och villaområdet förutsätts få entréer direkt från markplanet. I flerbostadshuskvarteret bör åtminstone hälften av lägenheterna kunna räknas som tillgängliga. Brandmyndigheterna medger högst tre våningar i denna del av Torvalla på grund av avstånd från brandstationen. Planområdets läge i ut-

kanten av T2-området motiverar dessutom den något lägre exploateringsgraden och begränsningen till högst två våningar. Önskemålen i övrigt vad gäller genomgående entréer och bilfria gårdar, samordning förskola-kvarterslokal, sophämtning vid entréer m m tas lämpligen upp till diskussion direkt med den byggherre som blir utsedd för området. Ordlandet av odlingslotter och GC-vägar är likaså av genomförandekaraktär. Kopia av yttrandet har tillställts tekniska kontoret för kännedom inför genomförandeskedet.

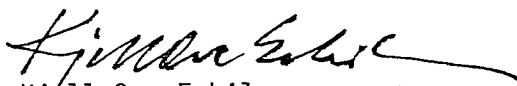
Fritidsnämnden föreslår skidspår längs GC-vägarna som förbindelsespår till de elbelysta spåren i Torvalla-Ödensalaområdet. Vidare föreslås att planerat skyddsrum i förskolan får användas som fritidslokal.

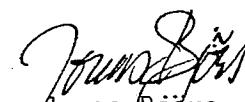
Kommentar: De föreslagna åtgärderna inryms i planförslaget. Kopia av yttrandet har tillställts tekniska kontoret för kännedom inför genomförandeskedet.

Från stadsingenjörskontoret föreligger vissa detaljmärkningar vad gäller det formella planförslaget. Dessutom tillstyrkes den föreslagna ändgatan till förskolan.

Kommentar: Detaljmärkningarna har beaktats.

Östersund den 11 november 1986

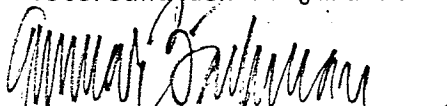

Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Jonas Björs
Planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har ändrats efter utställningstiden vad avser gatuhöjderna i småhusgruppen i planområdets sydöstra del. De nya gatuhöjderna är anpassade till ett av stadsarkitektkontoret omarbetat förslag till höjdplacering av småhusen. Även i kedjehusgruppen har en kompletterande gatuhöjd införts. De nya gatuhöjderna redovisas på den reviderade stadsplane-kartan. På illustrationskartan redovisas såväl de nya gatuhöjderna som den omarbetade höjdsättningen av huvudbyggnaderna i småhusområdet.

Östersund den 13 januari 1987


Gunnar Bäckman

T f planarkitekt


Jonas Björs
Planingenjör

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygar.

Östersund 27.8.1987.

