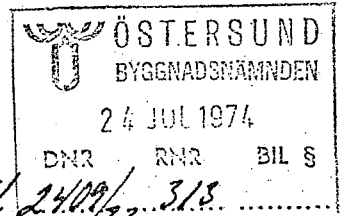


Datum
1974-07-23

Dnr (anges vid skriftväxling)
11.082-410-74

Sökande

Östersunds kommun



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vallaoområdet, Frösön, Östersunds kommun (Centrum och etapp 4)

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Planförslaget som omfattar karta och bestämmelser med tillhörande beskrivning har upprättats den 23 oktober 1973 av arkitekten SAR Örjan Hellgren, K-Konsult, Frösön.

Till planförslaget har fogats en illustrationsplan och ett utlåtande över företagen grundundersökning.

Parallellt med planförslaget har kommunen behandlat ett förslag till dispositionsplan för Vallaoområdet.

Stadsplane förslaget omfattar dels ett område för centrumbebyggelse (skola, butik m m), dels ett område för hyreshusbebyggelse. Bostadsområdet skall utformas med s k stor-kvarter. All trafik till och från centrumområdet och bostadsområdet skall ske via en matargata som i nordväst ansluter till Vallsundsleden och i öster till Önevägen i Mjälleområdet.

Vid utställningen av planförslaget har trafiklösningen föranlett anmärkningsskrivelser dels från Anders Andersson, dels från Bengt Svedlund m fl, alla ägare till eller företrädare för villafastigheter i Mjälle öster om planområdet.

Byggnadsnämnden har bemött anmärkningarna den 11 december 1973 genom ett yttrande av stadsarkitekten Bo Larsson,

Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 31 januari 1974 dels godkänt dispositionsplanen för Vallaoområdet, § 10, dels med avvisande av anmärkningarna antagit föreliggande förslag till stadsplan, § 11.

Efter kommunfullmäktiges beslut om antagande har Anders Andersson m fl i en skrivelse till länsstyrelsens planenhet anfört ytterligare synpunkter i trafikfrågan samt hävdade att tidigare framställda anmärkningar inte bemötts tillfredsställande av kommunen.

Byggnadsnämnden har beretts tillfälle att förtydliga sitt tidigare bemötande av anmärkningarna. Sedan länsstyrelsen

samrått om trafikfrågorna med länspolischefen och polisstyrelsen, Östersund, har Anders Andersson m fl delgivits utredningen i ärendet, och de har därefter ånyo yttrat sig.

Länsstyrelsens lantmäterienhet har i en promemoria den 1 mars 1974 påtalat, att planläggningsmetodiken med stor-kvarter kräver särskilda krav på utredningar om hur planen skall genomföras. Sedan byggnadsnämnden meddelat att exploateringen skall ske i kommunens regi har ytterligare utredningar inte befunnits erforderliga.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet har i en promemoria den 28 juni 1974 framhållit att redovisad grundundersökning är ofullständig. Byggnadsnämnden, som delgivits denna promemoria, har dock vid sammanträde den 9 juli 1974 funnit grundundersökningen vara betryggande.

Länsstyrelsen finner att dispositionsplanen anvisar i huvudsak lämpliga lösningar för utbyggnaden av Vallåområdet. En väsentlig vinst är att Mjälleområdet får bekväm tillgång till planerad skola m m. Anslutningen mellan de två områdena har visserligen erbjudit svårigheter från trafiksynpunkt, men det föreslagna gatunätet bör dock bedömas godtagbart från allmän synpunkt, och nackdelarna för vissa fastigheter i Mjälle kan inte anses bli större än att de bör tålas.

Det på grundval av dispositionsplanen utarbetade stadsplaneförslaget anvisar i sin tur godtagbara detaljlösningar.

Med hänsyn till vad som anförts i trafikfrågan här ovan och från kommunens sida, bör anmärkningarna från Anders Andersson m fl inte utgöra hinder mot fastställelse av stadsplaneförslaget.

Grundförhållandena i området, särskilt inom bostadsdelen, kan komma att vålla problem vid utbyggnaden, men då kommunen är medveten om svårigheterna och själv står som exploatör, bör hinder mot fastställelse inte föreligga heller i detta avseende.

Länsstyrelsen fastställer stadsplaneförslaget.

Besvär över detta beslut kan anföras genom skrivelse till Konungen. Skrivelsen skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från denna dag eller senast den 13 augusti 1974. Klaganden skall i besvärsskrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör klaganden meddela sin fullständiga adress.

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit t f överlantmätaren Valfrid Larsson, förste länsassessorn E Carlstoft och förste byråingenjören Jan van der Maaten.

Bertil Almerud
länsarkitekt

Ragnhild Rosenius
bitr länsarkitekt

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av

VALLAOMRÅDET

Frösön, Östersunds kommun (Centrum och etapp 4)

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 2/11 1972 § 11 betygar

Kommunfullmäktiges sekreterare

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden

Grundkarta

Grundkartan har upprättats under åren 1970-1971 av distriktslantmätare Tore Hemmendorff vid Östersunds södra lantmäteridistrikt. Den är utförd i skala 1:1000 och nivåkurvorna är redovisade med 1 meters ekvidistans. Fastighetsredovisning på kartan har under planarbetets slutskede kompletterats i samråd med stadsingenjörskontoret.

Läge

Planområdet är beläget söder om Vallsundsleden (allmänna vägen nr 592) och gränsar i öster mot stadsplaneområdet i Mjälle.

Gällande planbestämmelser

Utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelser 13/11 1963 gäller för större delen av planområdet. För den nordöstra delen av planområdet, stadsägorra 935-938 och del av 934 m fl, gäller avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 16/8 1937. Förbud mot tätbebyggelse enligt länsstyrelsens resolution 9/10 1952 gäller för västra delen av denna avstyckningsplan (stadsäga 934). Dessutom omfattar planförslaget delar av gatumark ingående i anslutande gällande stadsplaner i norr och öster. I norr ansluter planområdet till stadsplaner fastställda 7/4 1971 och 20/4 1972 (del av gatumark i den senare ingår i stadsplaneförslaget). De anslutande stadsplanerna i öster (Mjälle) är fastställda 13/7 1956, 18/8 1961 och 29/10 1969 (del av gatumark i den senare ingår i stadsplaneförslaget).

Översiktlig planläggning

Frösö köping upprättade under åren 1969-1970 en översiktsplan för Vallaområdet till vilken de ovan nämnda detaljplanerna från 1971 och 1972 ansluter sig. Med hänsyn till bland annat förändringen i befolkningsmålsättningen för Östersunds nybildade kommun reviderade stadsarkitektkontoret i Östersund i april 1973 översiktsplanen.

Vegetation Terräng

Den nordöstra delen av planområdet är skogbeväxt. Området i övrigt utgöres av odlad mark. I östra delen av planområdet, där två bäckraviner finnes, sluttar marken kraftigt mot söder. I övrigt är planområdet förhållandevis plant.

Grundförhållanden

Grundförhållandena undersöktes översiktligt i samband med arbetet med dispositionsplanen 1969-1970. Enligt utlåtandet, som bifogas till planhandlingarna, består grunden inom större delen av området av moränlera. Flerstädes täcks moränleran av ett tunt lager friktionsjord. Det skogbeväxta delområdet i nordost utgöres av sankmark (myr) med ytlager av organiskt material. Djupet till underliggande fasta lager av moränlera varierar enligt utlåtandet mellan 1,5 och 3,0 meter. I särskild detaljundersökning har gränsen för 1,0 m djup till fast botten i anslutning till myrområdets södra sida lokaliserats, se illustrationsplanen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 26 hektar.

Bebyggelse, fastighetsförhållanden

Inom planområdet finnes en mindre sommarbostad strax söder om vägkorset Frösövägen - Vallsundsvägen och en mindre pensionärsbostad vid bäckravinen 100 m norr om Ånge Gård. Dessutom finns i områdets västra del en ekonomibyggnad och en hölada. I övrigt är planområdet obebyggt.

Kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet.

Fornlämningar

Inventeringar av fornfynd, bestående till övervägande delen av odlingsrösen och högar, utfördes för Vallaområdet m m under år 1967 av antikvarie Folke Hallberg, Riksantikvarieämbetet, Stockholm. Av denna inventering framgår att planområdet icke beröres av de objekt som därvid redovisades.

Enligt särskilt yttrande från landsantikvarie Sten Rentzhog 11/10 1973 finns dock en husgrund inom planområdets östra del (bostadskvarteret), som bör undersökas under antikvarisk kontroll innan den tas bort.

Ledningar

I Önevägen och i dess förlängning västerut finnes en 300 mm vattenledning samt inom planområdets norra del, i öst-västlig riktning, vatten- och spillvattenledningar som båda har dimensionen 300 mm. En elektrisk högspänningsledning korsar planområdets västra del.

Förslaget

Allmän disposition

Planförslaget ansluter sig till det i april 1973 reviderade och den 23 oktober 1973 kompletterade förslaget till översiktsplan för Vallaområdet.

Den västra delen av planområdet, (Centrumområdet), utgör område för allmänt ändamål och handel. Östra delen, etapp 4, omfattar ett bostadskvarter och ett område för bensinstation.

Planändring

Läget för gångtunnel har flyttats cirka 10 m västerut med hänsyn till avrinningsförhållanden m m.

Centrum

Till grund för centrumplaneringen ligger en av K-Konsult i juni 1972 utförd programutredning. Programmet har reviderats den 9 september 1973 med hänsyn till ändrad befolkningsmålsättning för Valla- och Mjälleområdena i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 31 januari 1973.

Programutredningen, som förutsätter ett omfattande samnyttjande av service- och aktivitetslokaler, har varit på remiss hos kommunala styrelser och nämnder, vilka i princip tillstyrkt förslaget. Av bifogad illustrationsplan framgår att centrumområdets byggnader uppdelats i:

1. Butiker och service som huvudsakligen nyttjas dagtid.
2. Samnyttjade service- och aktivitetslokaler. Lokaler-na skall kunna ha skilda nyttjare på dag- och kvällstid.
3. LM-skola, 2+2 p (exklusive samnyttjade lokaler).
4. H-skola, 3 p (exklusive samnyttjade lokaler).
5. Barnstuga, 4 avdelningar.
6. Församlingshem (ej samnyttjade lokaler).
7. Bilservice, särskilt område nordost om matargata från Vallaleden.

Byggnaderna inom området avses uppföras i en våning med undantag av högstadieskolans klassrums- och gymnastikdel där suterrängvåningen kommer att utnyttjas.

Bostadskvarter

Inom bostadskvarteret föreslås uppförande av bostadshus i två våningar omfattande sammanlagt cirka 130 lägenheter. Total våningsyta inom bostadskvarteret beräknas bli cirka 13.860 m², vilket motsvarar ett nettoexploateringsstal = 0,22.

För att möjliggöra uppförande av vissa för hela kvarteret gemensamma fritidslokaler (hobby-, samlings- och mindre sportlokaler, bastu m m) har ett särskilt område för kvarteretsgård medtagits i planförslaget.

Trafikleder,
gångstråk,
parkering

All trafik till och från centrumområdet och bostadsområdet sker från en matargata som i nordväst ansluter till Vallsundsleden och i öster till Önevägen i Mjällemrådet. Med hänsyn till Vallsundsledens höga trafikstandard förutsättes den övervägande delen av invånarna och besökarna till området nyttja matargatans anslutning till Vallsundsleden. Det förhållande att serviceanläggningarna ligger vid Vallsundsleden styrker detta antagande. Skulle trots detta benägenheten att välja Önevägen som ut- och tillfart till området komma att vålla olägenheter för invånarna i Mjällemrådet, bör man genom lokala trafikföreskrifter kunna dirigera trafiken i önskvärd riktning.

Motivet att sammankoppla Önevägen med matargatan för centrumområdet har varit att underlätta för Mjälleborna att nå Valla centrum.

Illustrationsplanen visar för centrumområdet 175 parkeringsplatser uppdelade på ett antal mindre enheter i anslutning till de olika byggnadernas entréer. Det redovisade antalet parkeringsplatser utgör summan av behovet enligt parkeringsnormerna. Det verkliga behovet av parkeringsplatser torde sannolikt vara väsentligt mindre med hänsyn till samnyttjandet av lokaler. I inledningsskedet bör endast cirka 100-120 platser utbyggas.

Bostadsområdet har parkeringar och angöringsplatser så utformade att maximala gångavståndet blir 80 m till närmaste bostadsentré. Bostädernas parkeringsbehov beräknas efter normalvärdet bli 180 bilplatser. Illustrationsplanen redovisar ett antal av 184 bilplatser.

Gångtrafiksystemet har i görligaste mån separerats från gatorna. Planförslaget innefattar en gångtunnel under Vallsundsleden genom vilken gång- och cykeltrafiken från bostadsområdena norr därom skall nå centrum. Illustrationsplanen redovisar därutöver ett huvudgångstråk genom centrum i öst-västlig riktning. Gångstråket, som passerar matargatan i plan, motiveras i första hand av behovet att ordna skyddade skolvägar för de elever i högstadieskolan, som bor i Frösödal och Lövstaområdena. Detta gångstråk torde även ha en stor betydelse för kommunikationen mellan Vallaområdet och idrottsanläggningarna i Lövsta och på Östberget.

Område för allmän gångtrafik har vidare föreslagits genom bostadskvarteret. Denna passage är i första hand avsedd för de inom kvarteret boende som förbindelse med centrumområdet och busshållplatserna men skall även kunna nyttjas av Mjälleborna vid besök i centrum.

Vägtrafikbuller

Vid beräkningar av trafikbuller från Vallsundsvägen har fordonsmängden 4.400 fordon/dygn använts. Bullernivån i högstadieskolan kommer efter de beräkningar som gjorts att med 4dB(A) överskrida det rekommenderade värdet. Häl-syn bör tagas vid byggnadens utformning och konstruktion. Matarleden förorsakar inget buller som överskrider de rekommenderade högsta nivåerna.

Ledningar

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintligt kommunalt VA-nät.

Där de befintliga huvudledningarna passerar kvartersmark har särskilda u-områden lagts ut för möjliggörande av underhåll o dyl. Den södra huvudvattenledningen måste byggas om i viss utsträckning (vid gångtunneln och genom centrumområdet).

Elverket planerar tills vidare en provisorisk 20kV matarledning längs Önevägens förlängning in i området. Arrangemanget kan anpassas efter planförslaget.

Televerket har redovisat planerade ledningsdragningar som i princip följer gångstråken.

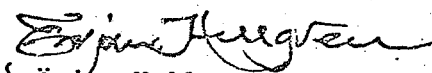
Transformatorstation

Då frågan om energiform för uppvärmning av Vallområdet ännu ej är utredd har Östersunds Elektriska AB inte kunnat anvisa lägen för transformatorstationer. Mindre nätstationer kan ändå uppföras inom byggnadskvarter eller på parkmark utan att vara särskilt redovisade i planen.

Samråd

Samråd har under planarbetet skett med länsstyrelsens planenhet, vägverket, landsantikvarien, televerket, el-distributören samt berörda militära och kommunala myndigheter.

K-KONSULT Frösön den 23 oktober 1973


Örjan Hellgren
Arkitekt SAR

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, bekräftar.

Östersund 23.7 19 74



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av

VALLAOMRÅDET

Frösön, Östersunds kommun (Centrum och etapp 4)

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 11/19 24 8/11 betygär

Kommunfullmäktiges sekreterare

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt motorserviceändamål.
- e) Med Bc betecknat område får användas endast för kvartersgård och därmed samhörigt ändamål.

2 §

MARK SOM ICKE ELLER I ENAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom.

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, förråd och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 mom.

Med P jämte punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage, förråd och byggnader för cykel- och mopedförvaring 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 vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom. Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området användes för allmän gångtrafik.
- 3 mom. Med xu betecknad del av gatumark skall hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik i planskild korsning under gata.

4=§

DEL AV OMRÅDE SOM FÅR BEBYGGAS

Av med P jämte punkt- och korsprickning betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

5=§

VÅNINGSENTAL

- 1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- 2 mom. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

6=§

BYGGNADS HÖJD

- 1 mom. På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 7,2 meter.
- 2 mom. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 3 mom. På med korsprickning eller med P jämte punkt- och korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

7=§

UTFARTSFÖRBUD

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

8.5

FÖNSTERRÄTT

I fasad som uppföres i med ofyllda rektanglar betecknad del av områdesgräns får fönster anordnas.

K-KONSULT, Frösön den 23 oktober 1973

Örjan Hellgren
Örjan Hellgren
Arkitekt SAR

Fästet i genom länsstyrelsens be-
slut denna dag, bekräftar.

Östersund 23 7 19 74

Anders / K...