

Datum
1989-10-17

Dnr (anges vid skriftväxling)

ÖS 2380 K - P 89/12
Plankontoret

Ank 1989-10-23

Kommunfullmäktige
Östersunds kommun

89. 10 23

Diarienum 1989.52

Beslagningsnummer 313

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

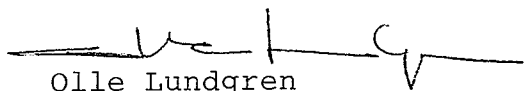
Kommunfullmäktige har den 14 september 1989 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (arbetsområde del 4).

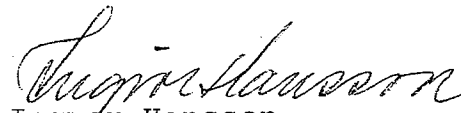
Länsstyrelsen har den 27 september 1989 enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 oktober 1989.


Olle Lundgren
byrådirektör

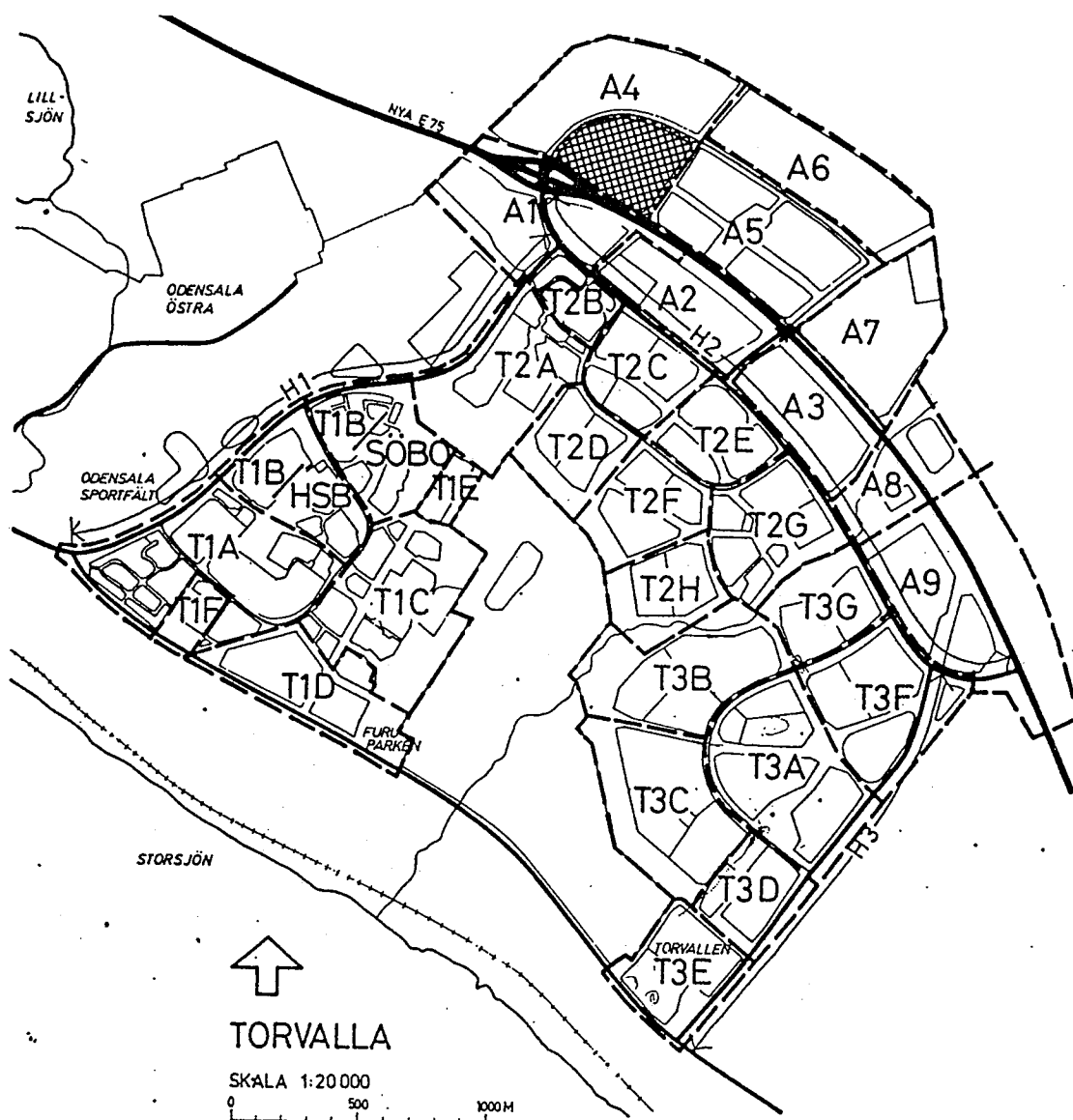

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av TORVALLA

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Arbetsområde del 4)



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Planavd den 1 juni 1989

Ljenn Adams

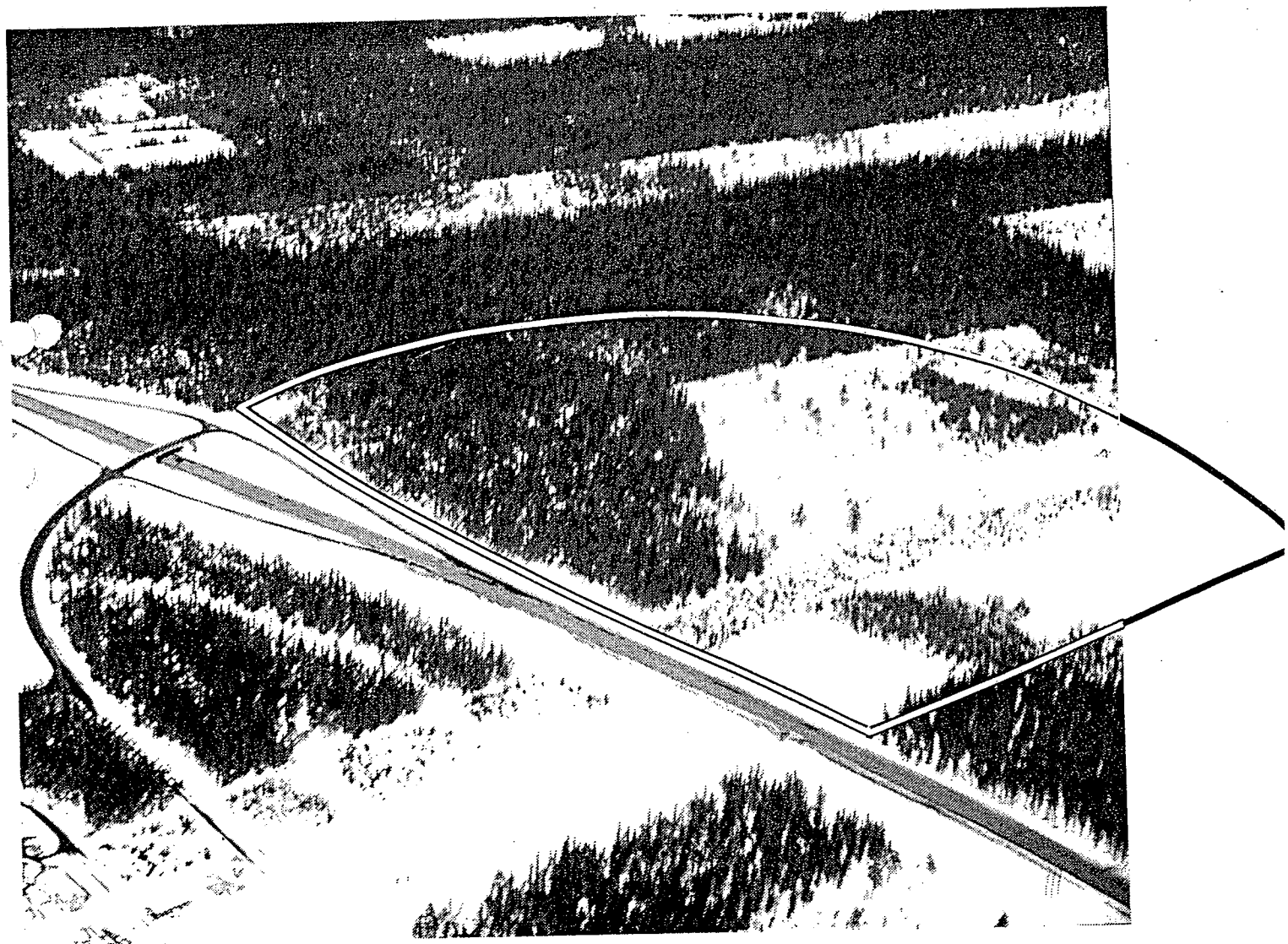
DETALJPLAN

för del av TORVALLA,
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Arbetsområde del 4)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelser på kartan. Till handlingarna hör dessutom denna planbeskrivning, en genomförandebeskrivning och en samrådsredogörelse.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Detaljplanen är ett led i den fortgående planläggningen av arbetsområdet i Torvalla. Planetappen är den första på övre (nordöstra) sidan av E75. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för etablering av mer ytkrävande verksamheter.
Huvuddrag	Hela planområdet avsätts för industriändamål. Industrikvarteren nås via industrigator anslutna till en huvudgata, som i sin tur utgår från trafikplatsen i Torvalla.

PLANDATA

Läget	Planområdet ligger i norra delen av Torvallaområdet, se kartbild på omslaget. E75 utgör plangräns i sydväst. I nordväst-nordost blir den nya huvudgatan planavgränsning och i öster får en blivande naturmarkremsa samma funktion.
Areal, mark- ägoförhållanden	Planområdet omfattar ca 15 ha. Kommunen äger all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- | | |
|----------------------------|---|
| Översiktsplan | Planområdet ingår i "Dispositionsplan för Torvalla" antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983. Dessa planer kan betraktas som en fördjupad del av översiktsplanen för Östersunds kommun. |
| Detaljplaner, förordnanden | <p>I sydväst gränsar planområdet till en detaljplan fastställd 1985 som huvudsakligen omfattar industrimark. E75 ingår i denna detaljplan.</p> <p>Planområdet ingår i skyddsrumspan för Torvalla.</p> |
| Program för planområdet | I ovannämnda "Program för stadsplaner i Torvalla" från 1983 redovisas de särskilda programutredningar m m som dessförinnan gjorts för arbetsområdena i Torvalla, se bilaga (utdrag ur programmet). I programmet föreslås bl a gatusträckningar och standard. |
| Kommunala beslut i övrigt | <p>Kommunfullmäktige beslöt i januari 1979 att uppvärmningen i Torvalla skulle ske med fjärrvärme. Undantag skulle dock kunna göras 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.</p> <p>I samband med upprättande av planprogram för T3-området hösten 1988 har Östersunds Fjärrvärme AB meddelat att fjärrvärme kan levereras även till de glesare bebyggda delarna av området. En förutsättning är dock att samtliga fastigheter i varje delområde ansluts till fjärrvärmenätet.</p> |

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ändrad markanvändning

Jämtlands läns landsting har inlettt undersökningar för lokalisering av ett framtida länslasarett. Ett av de lägen som hittills diskuterats är området nordost om E 75 i anslutning till trafikplatsen i Torvalla. Med anledning härav lämnas den del av arbetsområdet som enligt översiktsplanen ligger norr om den planerade huvudgatan tills vidare utanför detaljplanen.

Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet består av skogsmark (barrskog) i svag lutning mot söder, ungefär 1:40.

Grundförhållanden

Grundundersökning av området gjordes 1981. Enligt utlåtandet från denna undersökning består grunden av finkorning normalblockig morän som på djupet övergår till skiffermorän och krossad skiffer. Fast berg, lerskiffer och/eller kalksten, ligger i regel djupare än 2.5 m. Marken är blockfattig. Grundvattenytan ligger normalt på mer än 2 m djup, men vattenförande linser kan förekomma lokalt i moränen på högre nivå.

Grunden är tjälfarlig. Byggnader bör grundläggas på naturligt lagrad morän.

Med stöd av senare gjorda grundundersökningar i Torvalla bedöms även området nordost om E75 utgöras av s k normalradonmark. Byggnader skall med hänsyn härtill utföras radonskyddande. Kompletterande radonundersökning kommer att göras inom arbetsområde del 4 under sommaren 1989.

Bebyggelseområden

Arbets- platser

Hela planområdet är avsett för industribebyggelse och andra verksamheter som har behov av något större arealer. Till området ska även kunna lokaliseras mindre anläggningar som blir för störande för att kunna placeras i arbetsområdena sydväst om E75.

Industrikvarteren ska kunna delas in i olika stora tomter med viss flexibilitet. Illustrationskartan visar ett exempel av många på en tänkbar fastighetsindelning.

Planområdet är på alla sidor inramat av naturområden. Mot E 75 i sydväst och mot huvudgatan i nordost - nordväst är den befintliga vegetationen i naturområdesremssorna tänkt att med viss komplettering fungera som insynsskydd. Även i naturområdet längs planområdets sydöstra sida skall skogen behållas och kompletteras som en avskiljande del i industriområdet nordost om E 75 som helhet.

För att de förbipasserande på E 75 ska få veta att området i nordost innehåller en del verksamheter som kan vara av intresse föreslås att skyltar och/eller orienteringstavlor får sättas upp längs genomfartsvägen. Eventuellt bör även vissa luckor kunna tas upp i trädridån för insyn i lämpliga lägen, se illustrationskartan.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall begäras hos byggnadsnämnden i samband med att ansökan om bygglov upprättas.

Friytor

Längs områdets östra sida avsätts ett ca 30 m brett naturområde avsett för en huvudled för GC-trafik samtidigt som den ska dela upp arbetsområdet. Befintlig skog skall bevaras och kompletteras.

Kring planområdet i övrigt föreslås naturområden med befintlig och kompletterad vegetation som insynsskydd. Längs E 75 blir naturområdet 25 m brett och längs huvudgatan i nordväst- nordost 15 m.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikmatas via en huvudgata som utgår från trafikplatsen vid E75 och sträcker sig längs planområdets nordvästra - nordöstra sida. Inga enskilda tomtutfarter medges på huvudgatan.

Huvudgatan bör enligt anvisningar från tekniska avdelningen vara 17,0 m bred med plats för trädreder i de 5,0 m breda sidoremsorna. Gatusektion enligt bilagan Utdrag ur "Program för stadsplaner i Torvalla 1983" bör kunna gälla i princip.

Även industrigatorna skall enligt tekniska avdelningen vara 17 m breda. Gatusektionen för "lokalgata" i ovannämnda bilaga gäller såtillvida att gatubredden ska ge utrymme för en GC-bana längs ena sidan och skiljeremisor på ömse sidor om körbanan.

GC-trafik

En huvudled för GC-trafik planeras i naturmarkremsan längs områdets östra sida. Den korsar E75 i tunnel under vägen och förbinder arbetsområdet med Torvalla Centrum. I andra riktningen, mot nordost, leder den ut i terrängen norr om arbetsområdet. GC-vägen är avsedd att asfalteras.

Kollektiv- trafik

Arbetsområdet skall enligt de översiktliga planintentionerna försörjas med busstrafik på sikt. Bussen kommer i så fall att gå längs huvudgatan genom arbetsområdet. Hållplatser bör ordnas i anslutning till industrigatorna.

Angöring, parkering

De olika tomterna disponeras med tillfart via industrigatorna. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den alstrar.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

Vatten- och spillvattenledningar är byggda fram till planområdet invid gångtunneln under E75 i områdets södra hörn. Dagvattenavledning planeras mot sydost längs E75. VA-nätet blir preliminärt förlagt till gatusträckningarna.

Värme

Fjärrvärme kan erhållas även i arbetsområdena om "värmetätheten" (behovet) blir tillräckligt stort. Osäkerhet råder dock angående behovet av värme och tidpunkt för etablering av de verksamheter som kan bli aktuella i arbetsområdet. Projektering och utbyggnad av fjärrvärmenätet måste därför anstå till dess säkrare uppgifter i dessa avseenden föreligger. I avvaktan på detta kan värmeförsörjning ordnas exempelvis genom temporära panncentraler. Värmesystem i fastigheterna skall dock alltid vara lågtempererat vattenburet system.

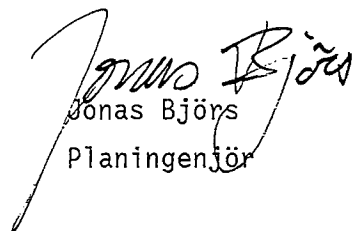
El

Arbetsområdet kommer inledningsvis att försörjas med elkraft via en provisorisk matarledning längs högspänningsledningen parallellt med E75.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraft datum.

Östersund den 1 juni 1989


Jonas Björs
Planingenjör

Utdrag ur "Program för stadsplaner i Torvalla 1983"

6.5 ARBETSSOMRADEN

Arbetsområdena i Torvalla omfattar totalt ca 150 ha, vilket beräknas kunna ge mellan 2 000 och 4 000 arbetstillfällen. Områdets storlek är baserat bl a på den bedömning av markbehov för industri, hantverk och kontor m m som gjordes i samband med upprättandet av Dispositionsplan för Torvalla 1978. Bl a låg områdets attraktiva läge i anslutning till nya E 75 och invid den nya stadsdelen till grund för dimensioneringen.

Utbyggnaden är avsedd att ske etappvis varvid varje etapp skall kunna erbjuda olika tomtstorlekar och andra variationer i tomtutbudet.

Arbetsområdena har varit föremål för en särskild utredning med syfte att ge underlag för bl a beslut om zonindelning för verksamhetstyper och tomtstorlekar samt etappvis utbyggnad och försörjningssystem m m (Höjer - Ljungqvist Ark. kontor AB och Allmänna Ing. byrån 1979.12.06). Föreslagen zonindelning bygger på att de mer arbetsintensiva verksamheterna lokaliseras närmast centrum på mindre tomter med relativt hög exploateringsgrad. Därutöver sker en gradvis övergång till större tomter/tomtdjup och lägre exploatering, se kartfigur 6. Den etappvisa utbyggnaden enligt utredningen framgår av kartfigur 7. I enlighet med den allmänna målsättningen i Dispositionsplan för Torvalla 1978 ang goda arbetsmiljöer föreslog utredningen dessutom relativt hög gatustandard i arbetsområdet med breda planterings- och skyddszoner på allmän mark längs gator och GC-vägar. Vid remissbehandlingen av utredningsförslaget framkom bl a att föreslagen gatustandard med hänsyn till tomtpriserna m m måste sänkas och att en något lägre standard i detta avseende bör kunna godtas för området nordost om nya E 75. Vidare föreslogs att den inledande utbyggnaden inriktas på området sydväst om nya väg E 75 under något längre period än vad som framgår av utredningsförslaget. Dessutom efterfrågades flexibla tomtstorlekar och tomtdjup i viss omfattning och särskilt område för uppställning av långtradare i arbetsområdet.

Principerna för zonindelning enligt utredningsförslaget 1979-12-06 föreslås som riktlinjer för planläggning och utbyggnad av arbetsområdet. I samband härmed bör möjligheterna att inom viss del av området kunna erbjuda flexibla tomtstorlekar och tomtdjup utredas. Även den etappvisa utbyggnaden bör i princip kunna ske enligt utredningsförslaget med vissa jämkningar med hänsyn till förväntad efterfrågan på industrimark och till lämplig tidpunkt för att påbörja exploateringen nordost om nya E 75. Programmet för arbetsområdet bör även omfatta utrymme för uppställning av långa lastfordon.

I samband med remissbehandlingen av en första planetapp inom arbetsområdet (västra delen) sommaren 1981 diskuterades en något enklare gatustandard jämte vissa justeringar av gatusträckningarna. Bl a föreslogs planeteringszoner på tomtmark istället för på gatumark längs vissa gatusträckningar och huvudgångstråk. Även denna lösning bedömdes bli alltför kostsam och i hög grad begränsa användbarheten av kvartersmarken.

Gatusträckningarna i arbetsområdet enligt utredningsförslaget (se kartfigur 6) bör i princip få gälla i det fortsatta planläggningsarbetet. Vissa jämkningar betr lokalgatorna kan dock bli erforderliga för att ovannämnda önskemål om flexibla tomtstorlekar och -djup ska kunna tillgodoses.

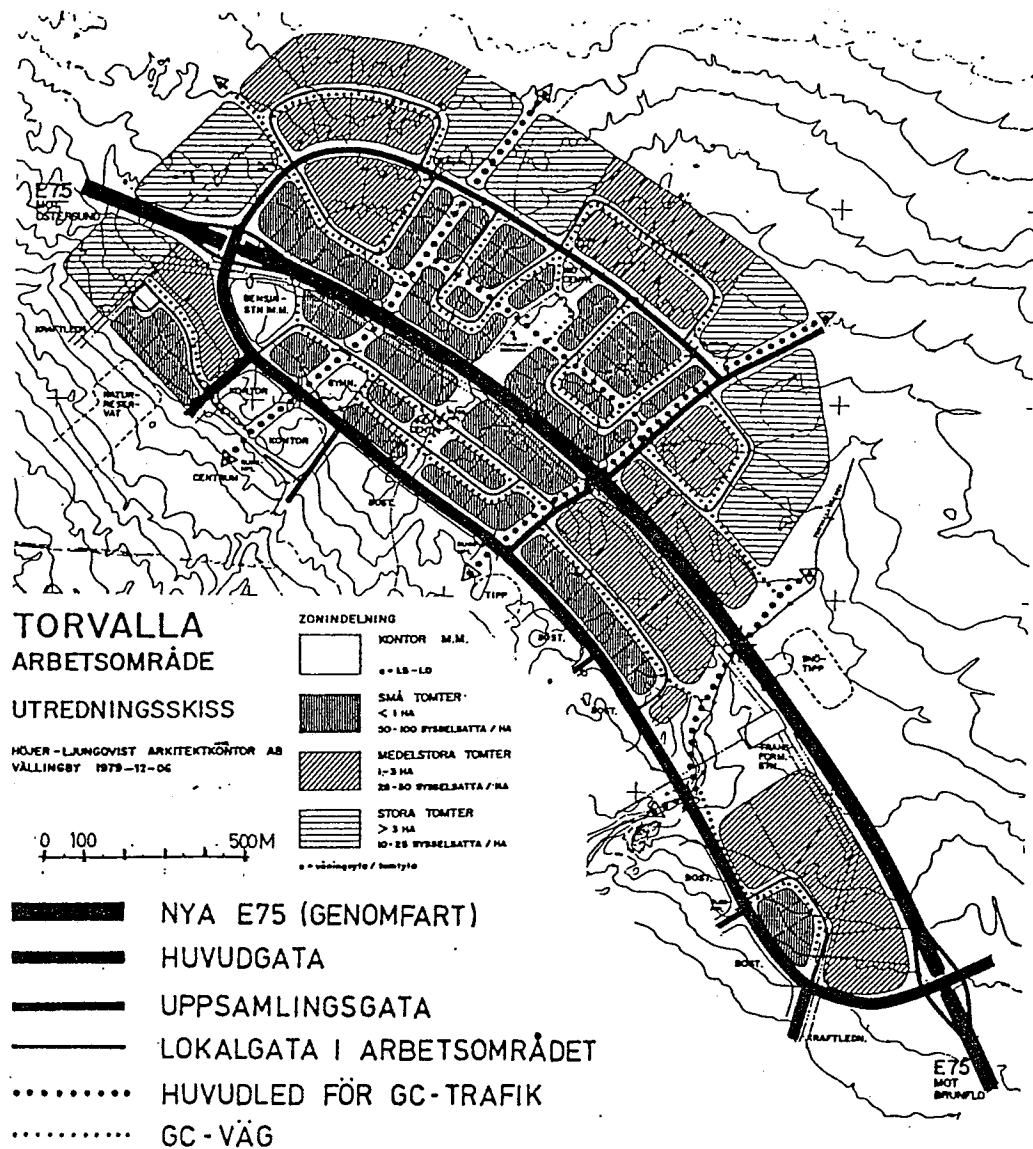
Med ledning av remissynpunkterna på gatustandard m m och fortsatta samråd föreslås typsektioner för gator m m inom arbetsområdet enligt figur 8 nedan. Gatubredderna ger utrymme för snöupplag som inte behöver fraktas bort annat än i undantagsfall. Längs en av huvudgatorna föreslås planterade trädrader på båda sidor på de sträckor där gatan skiljer arbetsområden från bostadskvarter (dvs från Torvalla Centrum till Torvallabäcken och mittför T3-området). En trädrad föreslås även mellan uppsamlingsgatan och GC-vägen där dessa löper parallellt i nordöstlig riktning genom arbetsområdets centrala del. Gatubredderna medger dessutom träd- eller buskplantering längs huvud- och uppsamlingsgator ifall detta blir aktuellt.

Försörjningssystemen i övrigt i arbetsområdet (VA-nät, fjärrvärme etc) behandlas i avsnitten 6.9 - 6.11.

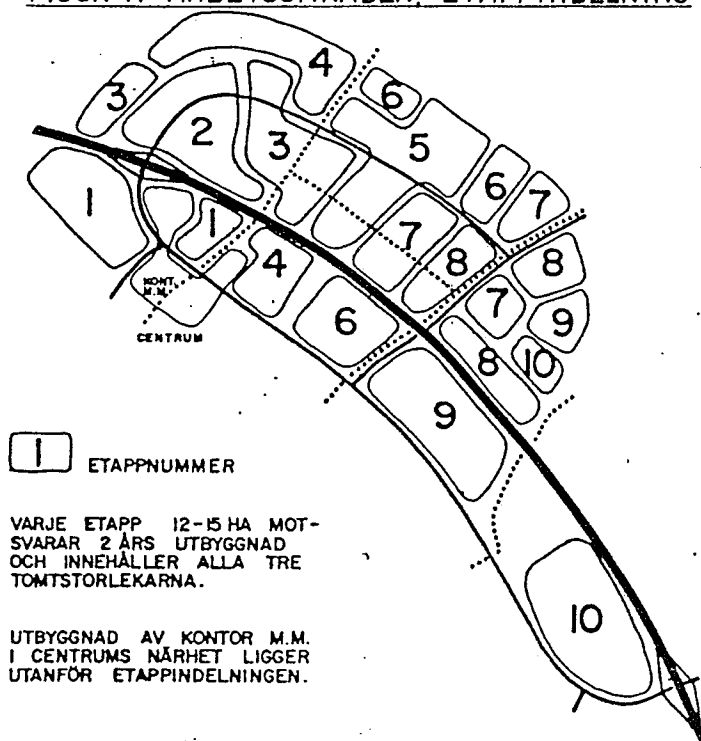
Viss extern kommersiell verksamhet bör kunna lokaliseras till arbetsområdet, exempelvis partihandel, distributionscentraler och liknande.

Önskemålet att få till stånd arbetslokaler och icke störande verksamheter i bostadskvarteren har kunnat genomföras i endast begränsad omfattning i de planlagda och bebyggda delarna av T1-området. Med hänsyn till de boendekvaliteter i olika avseenden en sådan samlokalisering kan erbjuda föreslås ändå att målsättningen bibehålls i den fortsatta planläggningen och exploateringen av Torvallaområdet.

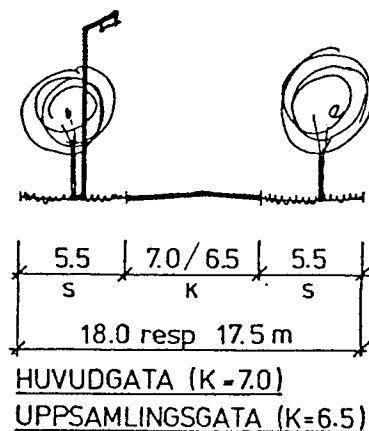
FIGUR 6. ARBETSSOMRÅDEN, ZONINDELNING MM



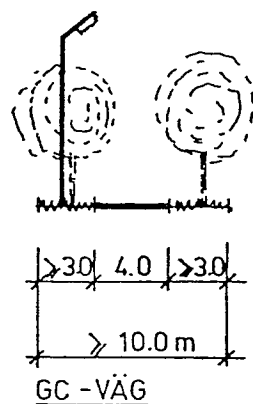
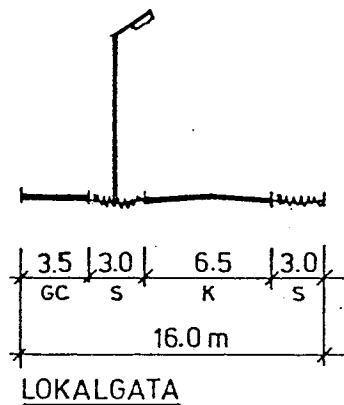
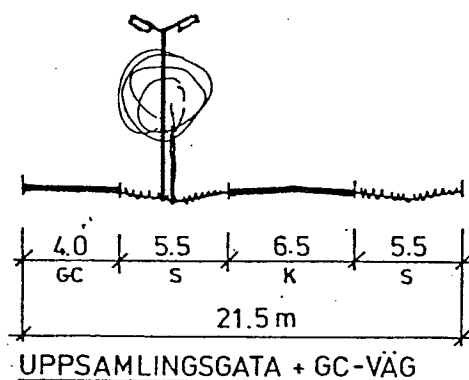
FIGUR 7. ARBETSSOMRÅDEN, ETAPPINDELNING



FIGUR 8. GATU- OCH VÄGSEKTIONER I ARBETSOMRÅDET



- ← Sidoområdena kan förses med trädplantering
- ← Sidoområdena breddas vid trafikplatserna E75 (för uppbankning)



- ← Trädplantering endast i de breda parkstråken (huvudlederna)

BETECKNINGAR

- K Körbana
- S Sidoremsa/sidoområde med varierande bredd, gräsbevuxen, används som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplantering mm. Innefattar även stödkant/-remsa för körbana.
- GC Gång och -cykelväg

Leif Aronson

DETALJPLAN

för del av TORVALLA

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Arbetsområde del 4)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen är tänkt att kunna föras fram till antagande i kommunfullmäktige i september 1989.

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

VA-ledningar och elförsörjning förutsätts bli anlagda under sommaren 1989 i erforderlig omfattning för att möjliggöra byggstarter inom området under hösten 1989. Detsamma gäller erforderliga gator och värmeanläggningar.

De regler och rekommendationer som anges i Planverkets skrift "Plats för arbete- omgivningspåverkan" bör beaktas vid lokalisering av och tillståndsgivning för företag till området.

Genomföran-
detid

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från detaljplanens laga kraft datum.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för byggande av gator, VA-ledningar, GC-vägar och övriga anläggningar på allmänt plats-mark.

Jämtlandskraft AB och Östersunds Fjärrvärme AB svarar för el- och värmeförsörjningen.

Industritomterna överläts till enskilda eller företag, som själva står för byggandet

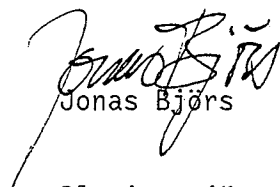
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhets- anläggningar	Detaljplaneutformningen, som i viss mån medger flexibla tomtstorlekar, kan komma att leda till behov av gemensamhetsanläggningar eller dylikt avseende fastighetstillfarter.
Fastighets- plan	Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploateringskalkyl är ännu ej upprättad. Fastighetskontoret anser dock att planen bör kunna genomföras till rimliga tomtkostnader.
-------------	---

Östersund den 1 juni 1989


Jonas Björs
Planingenjör