

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. 1974-11-12 Sökande

Östersunds kommun

Dnr.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Lugnvik i Östersund (Persudden m m) Östersunds kommun

Kommunfullmäktige har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och tillhörande beskrivning har upprättats den 9 oktober 1973 av t f stadsarkitekten Kjell-Ove Eskilsson och reviderats den 27 november 1973 av stadsarkitekten Bo Larsson, Östersund.

Under ärendets handläggning inom länsstyrelsen har förslaget kompletterats med utredning angående exploateringskostnaderna, vatten- och avloppsledningar samt en kompletterande grundundersökning.

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden den 29 oktober - 21 november 1973 och efter revidering under tiden den 10 december 1973 - 10 januari 1974.

Under utställningstiden har anmärkningar mot förslaget inkommit från Statens järnvägar (SJ), vägförvaltningen i länet samt från Lars Nordgren, ägare till Östersem 1:126, Kjell Byström, ägare till Östersem 1:127 och hans hustru Ingegerd Byström ävensom från Ulf Nilsson, ägare till Östersem 1:133.

Av Ivar Thorsson, ägare till Östersem 1:96, anförd anmärkning under första utställningsperioden har beaktats vid revideringen den 27 november 1973.

SJ anför i sin skrivelse bl a att vare sig nu utställt eller tidigare stadsplaneförslag för Lugnviks centrum redovisar en tillfredsställande lösning av kommunikationerna mellan bostadsdelarna på båda sidor om nu berörd bandel och att SJ i yttrande 1971-12-01 hävdade att ingen ändring av Kvarnvägens plankorsnings nuvarande utnyttjande får ske. I yttrandet framfördes förslag om en planskild korsning ca 60 m norr om Kvarnvägens plankorsning för gångtrafik. Vidare anför SJ, att då dispositionsplan för Lugnvik, daterad i april 1973, redovisar att en kommunikationsled för gatutrafik skall anordnas i höjd med Kvarnvägens nuvarande plankorsning för gatutrafik, och ett gångstråk avses att korsa järnvägen i höjd med parkom-

1974-11-11

11.082-706-74

rådets centrala del, anser sig SJ helt förhindrad ta ställning till det nu utställda stadsplaneförslaget.

Vägförvaltningen har inte anfört några detaljmässiga anmärkningar mot förslaget men framhåller att ytterligare bebyggelse-lokalisering till detta område inte är lämplig, även om den är av relativt ringa omfattning. Vägförvaltningen anser att planförslaget ej bör fullföljas.

Av Nordgrens, makarna Byströms och Nilssons anmärkningsskrivelser framgår att anmärkningarna i främsta rummet riktar sig mot kommunens ändrade inställning till Persuddenområdets utnyttjande i förhållande till vad som meddelats i samband med förvärvet av deras tomter omkring 1965 samt mot inträdet i parkområdet, det enda av större omfattning som når Storsjöns strandområde. Området måste enligt deras uppfattning vara av stort värde även för den tyngre bebyggelsen norr om järnvägen. Vidare anförs anmärkning mot den försämring av trafikmiljön på Kvarnvägen och Åkervägen som förslagets genomförande kommer att medföra. Klagandena yrkar att förslaget inte måtte fastställas. Nordgren och makarna Byström berör även exploateringskostnaderna och de senare föreslår att Lugnviksvägen på sträckan Kvarnvägen - Semsån avstänges för motorfordon när Kvarnvägen öppnas över järnvägen.

Stadsarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden den 17 januari 1974 och därvid föreslagit byggnadsnämnden att lämna anmärkningarna utan avseende och föreslå kommunfullmäktige att antaga planförslaget.

Byggnadsnämnden har beslutat i enlighet med stadsarkitektens förslag och kommunfullmäktige har den 21 februari 1973 antagit planförslaget i enlighet med vad byggnadsnämnden anfört.

SJ, vägförvaltningen, Nordgren, makarna Byström och Nilsson har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande över vad som anförts i ärendet från kommunens sida.

Vägförvaltningen, Nordgren, makarna Byström och Nilsson har inkommit med skrivelser. Vid sammanträde inför länsstyrelsen den 14 maj 1974 med företrädare för SJ och kommunen uttalade SJ att förslaget kan godtas under förutsättning att ingen förändring sker i utnyttjandet av Kvarnvägens plankorsning med järnvägen. Enligt överenskommelse med dåvarande Östersunds stad skall plankorsningen användas endast för gångtrafik.

Länsstyrelsens lantmäteri- och naturvårdsenheter har upprättat promemorior i ärendet.

Av verkställd utredning i ärendet framgår att kommunen efter "Generalplan -68" redovisat ett flertal, sinsemellan olika

1974-11-11

11.082-706-74

förslag till dispositionsplan, bl a för Lugnviksområdet och att kommunfullmäktige den 20 januari 1972 behandlat en generalplaneskiss, upprättad den 6 maj 1971. Fullmäktige uttalade därvid bl a "att skissen i övrigt bör kunna läggas till grund för fortsatt planarbete, varvid dock förutsättes att så kan ske utan hinder av menlig inverkan av flygbuller". I intet av dessa förslag eller skisser redovisas ifrågavarande markområde som byggnadsmark. Först i förslag till dispositionsplan för Lugnviksområdet, upprättat den 5 april 1973, finns det nu aktuella området intaget i planen såsom byggnadsmark.

I stadsplaneförslag för nordvästra delen av Lugnvik, upprättat den 16 mars, reviderat den 16 maj och fastställt den 24 oktober 1964, hade del av Östersem 1:91 samt Östersem 1:75 och 1:96 utlagts som parkområde. Sedan anmärkning mot förslaget inkommit från vissa markägare, beslöt byggnadsnämnden den 26 maj 1964 att begränsa förslaget så att Östersem 1:75 och 1:96 utgick ur detsamma. Enligt vad som framgår av byggnadsnämndens protokoll ansåg nämnden emellertid, för sin del, att parkområdet i stadsplaneområdets norra del borde utökas jämväl med Kvarnplatsen 2:1, som numera ingår i Östersem 5:1, belägen på östra sidan av Lugnviksvägen dvs den omstridda delen av planförslaget. Kvarnplatsen 2:1 hade tidigare inte ingått i förslaget och omfattades ej heller av revideringen.

Nordgrens, makarna Byströms och Nilssons anmärkning mot kommunens ändrade inställning till Persuddenområdets utnyttjande har sålunda stöd i byggnadsnämndens beslut den 26 maj 1964 och det kan inte uteslutas att kommunen vid försäljning av tomterna meddelat att området norr om Kvarnvägsbebyggelsen skulle lämnas obebyggt eller att klagandena av upprättade dispositionsplaneförslag fått den uppfattningen. Vad de härutinnan andragit mot planläggningen kan således i ock för sig äga tyngd. Något formellt stadsplaneförslag av den innebörden har emellertid inte framlagts av kommunen för fastställelseprövning.

Det intrång i fastställd parkmark som det nu upprättade förslaget kan anses innebära måste emellertid betecknas som ringa, då det närmast är fråga om en omfördelning av parkmarken. Vid jämförelse med stadsplaneförslaget av den 16 mars 1964 innebär förslaget dock en viss minskning av parkmarken väster om Lugnviksvägen där nybyggnader uppförts och tomter avstyckats för Östersem 1:181, 1:182 och 1:183 utan stöd av gällande plan samt Östersem 1:96 nu föreslås som byggnadsmark.

För invånarna i Lugnvik, sett i stort, måste det vara värde-

1974-11-11

11.082-706-74

fullt att ett större parkområde i anslutning till Storsjöns strand nu blir stadsplanemässigt säkerställt.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 2 juli 1974 beslutat uttala, att tidigare träffad överenskommelse mellan dåvarande Östersunds stad och SJ skall gälla, dvs att plankorsningen med järnvägen även fortsättningsvis skall användas endast för gångtrafik. Därmed bortfaller SJ:s anmärkning mot planförslaget och likaså klagande markägares anmärkning mot trafikförhållandena på Kvarnvägen.

Med hänsyn till att Kvarnvägen inte kommer att öppnas för allmän gatutrafik får makarna Byströms förslag om avstängning av Lugnviksvägen för motorfordonstrafik på delen Kvarnvägen - Semsån anses ha förfallit. Trafikreglerande bestämmelser av ifrågavarande slag torde inte heller kunna införas i stadsplanebestämmelserna utan förutsätter - om så erfordras - utfärdande av lokal trafikföreskrift härom.

Vägförvaltningen och klagande markägare har även berört trafikförhållandena på Lugnviksvägen och Åkervägen. Med hänsyn till det ringa trafiktillskott som planförslaget medför bör förslaget dock kunna godtas i det avseendet.

De invändningar, som enligt ovan anförts mot planförslagets lämplighet var delvis kända och kunde delvis förutses redan i ett inledande skede av planarbetet och kom även till uttryck vid länsstyrelsens första samrådiskontakt i frågan.

Beredningen av ärendet inför fastställelseprövningen och föranledda kompletterande utredningar har gett länsstyrelsen anledning att i promemoria den 28 augusti 1974 till kommunstyrelsen ifrågasätta huruvida planområdet kan anses uppfylla de allmänna bestämmelser om planläggning som finns intagna i byggnadsstadgans 9 §.

Utförda grundundersökningar visar att byggnadernas grundläggning förutsätter särskilda försiktighetsåtgärder med hänsyn till grundens beskaffenhet och grundvattenytans läge. Inom det triangelformade byggnadskvarteret kan pålgrundläggning bli erforderlig.

Införd rad exploateringskalkyl visar att exploateringen kommer att medföra ett mindre underskott som avses bli täckt i samband med en höjning av markpriserna i kommunen.

Då kommunen sålunda gjorts uppmärksam på alla de omständigheter som sammantagna leder till att en fastställelse av planförslaget framstår som tveksam, men uppenbarligen inte funnit anledning att ompröva sin uppfattning om markområdets användning och då kommunen alltså är beredd att såsom exploa-

1974-11-11

11.082-706-74

tör av området ta de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet, vill länsstyrelsen inte motsätta sig förslaget fastställelse. Inte heller i övrigt har framkommit erinringar som kan anses utgöra hinder mot sådan fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer jämlikt 26 § byggnadslagen förslaget till ändring och utvidgning av stadsplanen, dock med undantag av § 3 i stadsplanebestämmelserna, som saknar mot-
svarighet på stadsplanekartan.

./.

Besvärshänvisning i bilaga.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även länsarkitekten Bertil Almerud, förste länsassessorn E Carlstoft, överlant-
mätaren Tord Bergsjö, byrådirektören (naturvårdsintendenten) Mats Deltin och förste byråingenjören Ragnar Lindström, del-
tagit.

Lars Calleberg
länsråd

N.O. Rimmö
byrådirektör

Bestyrkes i tjänsten: *Margareta Olsson*

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

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag, då beslutet meddelades, eller senast den 2 december 1974.

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.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till
Bostadsdepartementet
Fack
103 20 STOCKHOLM



Förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Persudden m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i oktober 1973

_____ *L*
Stadsplanebestämmelser

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för
bostadsändamål.

Mom 2 Specialområden

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde
som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån
än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller
dylikt.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som
hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska all-
männa ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en garagebyggnad uppföras.

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

§ 6 VÅNINGSANTAL

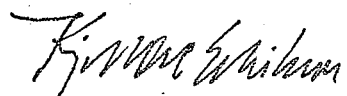
På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

§ 7 BYGGNADS HÖJD

Mom 1 På med I eller Iv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 4,8 meter.

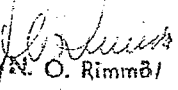
Mom 2 Garagebyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Östersund den 9 oktober 1973


Kjell-Ove Eskilsson
tf stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 11.10 1974


A. O. Rimnäs



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 21.2.1974 60 betyg

Lilly Sjöström
Kommunfullmäktiges sekreterare

Beskrivning till
förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Persudden m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i oktober 1973

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas utlåtande över grundundersökning samt förslag till dispositionsplan för Lugnviksområdet.

Endast planområdets östra del är tidigare planlagd. Gällande plan fastställdes av länsstyrelsen i Jämtlands län den 24 oktober 1964, i övrigt gäller utomplansbestämmelser.

I samband med inlösen av fastigheter för exploateringen av centrala Lugnvik har framkommit önskemål om ersättnings-
tomter inom detta område.

Planområdet är beläget norr om småhusbebyggelsen i nordvästra delen i Lugnvik och sträcker sig norrut till Semsån. Området utgöres till större delen av ängsmark, vissa partier t ex utefter Storsjöstranden samt området för den tillkommande bebyggelsen är skogbevuxna.

Grundundersökning har utförts och hela utlåtandet bifogas planförslaget. Här återges endast rekommendationerna.

I det följande behandlas området vid borrpunkterna nr 10 - 12 ej närmare, utan det förutsättes att bebyggelsen lokaliseras enligt planritning nr Ge 1.

Inom de på planritning nr Ge 1 markerade lägena för planerad bebyggelse kan grundläggning ske på sulor eller plattor på moränlera. Tillåten grundpåkänning på löst lagrad moränlera beräknas enligt Svensk Byggnorm -67, kap 23:5322 med för löst lagrad mo gällande koefficienter. Om grundkonstruktionen nedföres till fast lagrad moränlera (minst 15 halvvarvs vridning av sonden för 20 cm sjunkning) kan tillåten grundpåkänning sättas till $2,0 \text{ kp/cm}^2$. Plattbredden bör i båda fallen ej understiga 60 cm.

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

Golv kan utföras som golv på mark. De bör gjutas mot en dränerad bädd av ca 15 cm sandigt grus, som läggs ut efter det att vegetationsskiktet avlägsnats.

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

Friliggande trappor m m bör undvikas. Där detta ej kan ske måste tjälrisken beaktas genom utläggande av exempelvis markisoleringskivor.

Normal ytvattendränering bör ordnas runt byggnaderna. Om källargrundläggning blir aktuell, bör dräneringen utformas under antagande, att grundvattenytan ligger ca 1 m under markytan.

Måttliga uppfyllnader kan utföras intill de planerade huslägena utan risk för markbrott eller skadliga sättningar i undergrunden.

Schaktning ned till grundvattenytan kan normalt ske med slänter i lutning 3:1 å 4:1.

Schakter bör ej stå öppna under längre tid på grund av risken för uppluckring av schaktbotten. Schaktbotten bör snart avgrusas.

Förste byggnadsinspektören har med anledning av undersökningsresultatet rekommenderat källarlösa hus.

Då även befintliga avloppsledningars läge endast på vissa tomter medger avlopp från källare föreslås att tomterna säljes med förbehåll att källarvåning ej utföres.

Planförslaget omfattar nio tillkommande tomter utefter en ny bostadsgata med två anslutningar till Lugnviksvägen. Den föreslagna kvartersmarken för tillkommande bebyggelse är i kommunens ägo, med undantag för något tiotal kvadratmeter.

Området för den tillkommande bostadsbebyggelsen har utformats så att det skall få karaktären av glest småhusområde med generösa friytor och vegetationspartier. Dessutom har gruppens storlek begränsats hårt, bl a för att nybebyggelsen endast skall ha marginell betydelse för trafiken på Lugnviksvägen.

En mindre del av fastställd parkmark vid järnvägen tas i anspråk för bebyggelsen, i gengäld utökas parkmarken vid Lugnviksvägen. Planförslagets utformning medger att befintlig vegetation till vissa delar kan sparas t ex som skydd mellan tillkommande och befintlig bebyggelse.

De föreslagna bostadskvarteren längre söderut utefter Lugnviksvägen konfirmerar tre redan uppförda enfamiljshus samt ger möjlighet till komplettering med ytterligare ett hus.

Planförslaget har i skissform tillställts berörda grannar och myndigheter för förhandsgranskning.

De flesta berörda grannarna är negativa till den föreslagna bebyggelsen. Motiven är att förslaget innebär intrång i park, att området utgör populär lekplats för barnen, samt att bebyggelsen skulle medföra försämrade trafikmiljö genom ökad trafik på Kvarnvägen.

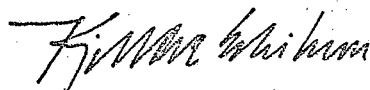
Statens Järnvägar har i likhet med yttrandet över Lungviks centrala del framfört önskemål om att ersätta Kvarnvägens plankorsning med en planskild korsning norr därom.

Vägförvaltningen anser med hänsyn till trafikmiljön att det är olämpligt att utöka bebyggelsen på denna sida järnvägen och föreslår att området endast bör nyttjas för sådana ändamål som ej medför ökad fordonstrafik inom eller med anknäpning till västra delen av Lungvik.

Länsarkitekten har vid samråd i princip ej haft någon erinran mot förslaget, men påpekat att det inte är lämpligt att ta ställning till detta förslag förrän planfrågan för centrala Lungvik är utredd. Konflikt med detta småhusområde uppstår om Kvarnvägens plankorsning skulle utgå och ersättas med planskild korsning längre norrut.

Samråd har även skett med Östersunds Elektriska AB, televerket, hälsovårdsnämnden och trafiksäkerhetskommittén.

Östersund den 9 oktober 1973



Kjell-Ove Eskilsson

ff stadsarkitekt

Tillägg till beskrivning

På begäran av kommunstyrelsen har förslaget reviderats den 27 november 1973. Den tidigare föreslagna parkmarken mellan den nya bostadsgatan och Lugnviksvägen föreslås i stället bli kvartersmark som ger möjlighet för ytterligare tre enfamiljshus.

I samband härmed har förslaget även reviderats beträffande fastigheten Östersem 1:96 för att tillgodose de önskemål ägaren framställt i anmärkningsskrivelse under utställningstiden. Det reviderade förslaget innebär att fastigheten kan bibehållas ned till Storsjöstranden i likhet med fastigheterna söder därom. En viss breddning av fastigheten föreslås dock vid Lugnviksvägen för att ge möjlighet att uppföra ett enfamiljshus av normalstorlek.

Stadsplanebestämmelserna har inte ändrats från tidigare förslag.

Östersund den 27 november 1973

Bo Larsson

Bo Larsson

Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 11.11 1974

N. O. Rimnäs
/N. O. Rimnäs/