

1990-06-01

2023-3669-90

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

90 06 07.

1990.241
210

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

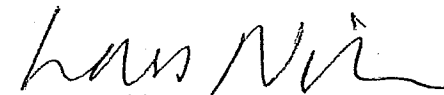
Kommunfullmäktige har den 26 april 1990 antagit förslag till detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (Etapp T3A, skola, butik och bostäder m m).

Länsstyrelsen har den 7 maj 1990 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

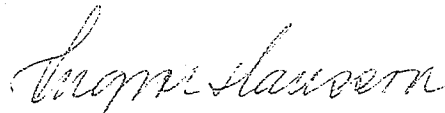
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 21 maj 1990.



Lars Nilsson
länsarkitekt



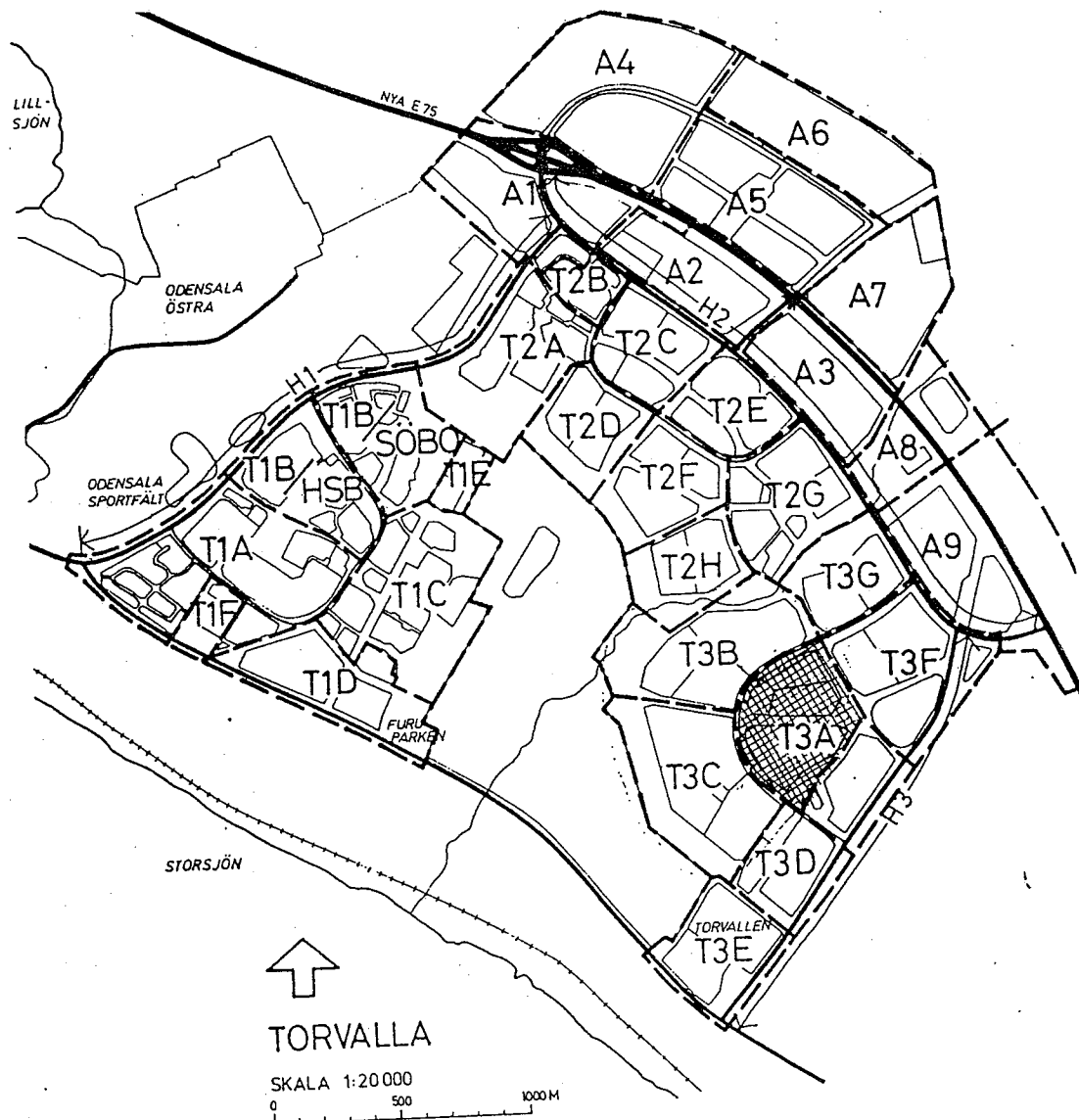
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av TORVALLA,

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3A, skola, butik och bostäder mm)



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

den 23 januari 1990

Reviderad den 20 mars 1990

DETALJPLAN

för del av TORVALLA,

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3A, skola, butik och bostäder mm)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	" 20
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	" 24
DETALJPLANEKARTA	bil.
ILLUSTRATIONSKARTA	bil.

Inger Normark

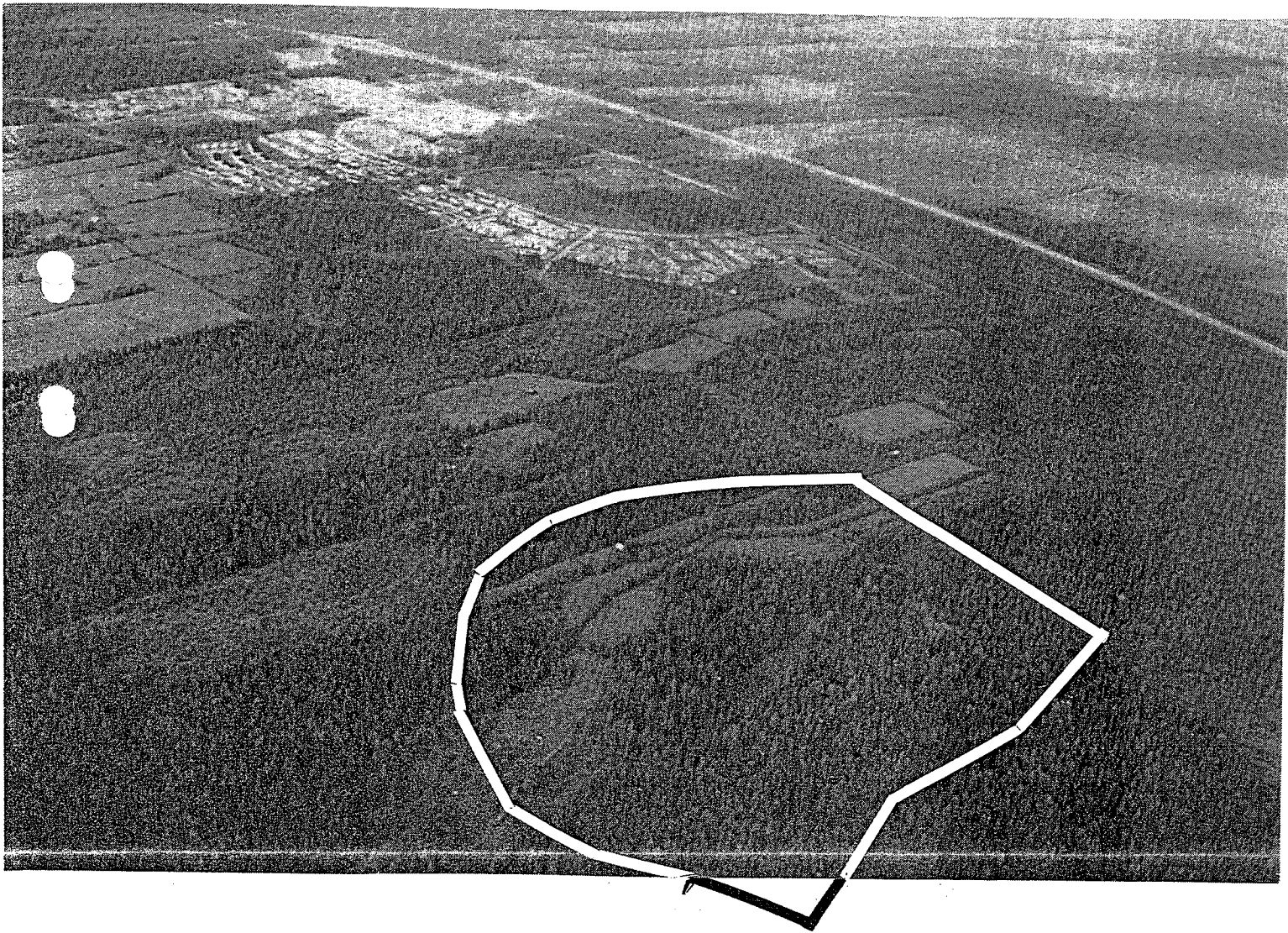
DETALJPLAN för del av TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3A, skola, butik och bostäder mm)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelserna på kartan. Till planhandlingarna hör dessutom illustrationskarta, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.



SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Planetappen T3A är en viktig del av planberedskapen för kommunens bostadsbyggande de närmaste åren och för utbyggnaden av grundskolan och barnomsorgen.
Huvuddrag	Planområdet inrymmer huvudsakligen bostadsbebyggelse kring T3-områdets närcentrum med LM-skola, fritidsgård och närbutik. Planen ger utrymme för ca 430 lägenheter och två förskolor. Bostäderna skall enligt bostadsförsörjningsprogrammet byggas åren 1990 - 1993.

PLANDATA

Läget	Planområdet ligger centralt i T3-området, se kartbild på omslaget. Det gränsar i nordväst mot den utbyggda delen av uppsamlingsgatan Jordbruksvägen och det planlagda delområdet T3B. Området omges i övrigt av skogbevuxen ännu icke planlagd mark.
-------	--

Planavgränsningen avviker från omslagsbildens etappindelning såtillvida att skede 2-delen i sydost lämnats utanför detaljplanen. Motivet till detta är bestämmelsen i PBL 5:5 om att detaljplan ej bör upprättas för område/projekt där genomförandetiden ej kan preciseras närmare.

Arel,
markägoför-
hållanden

Planområdet omfattar ca 22.5 ha.
Kommunen äger all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

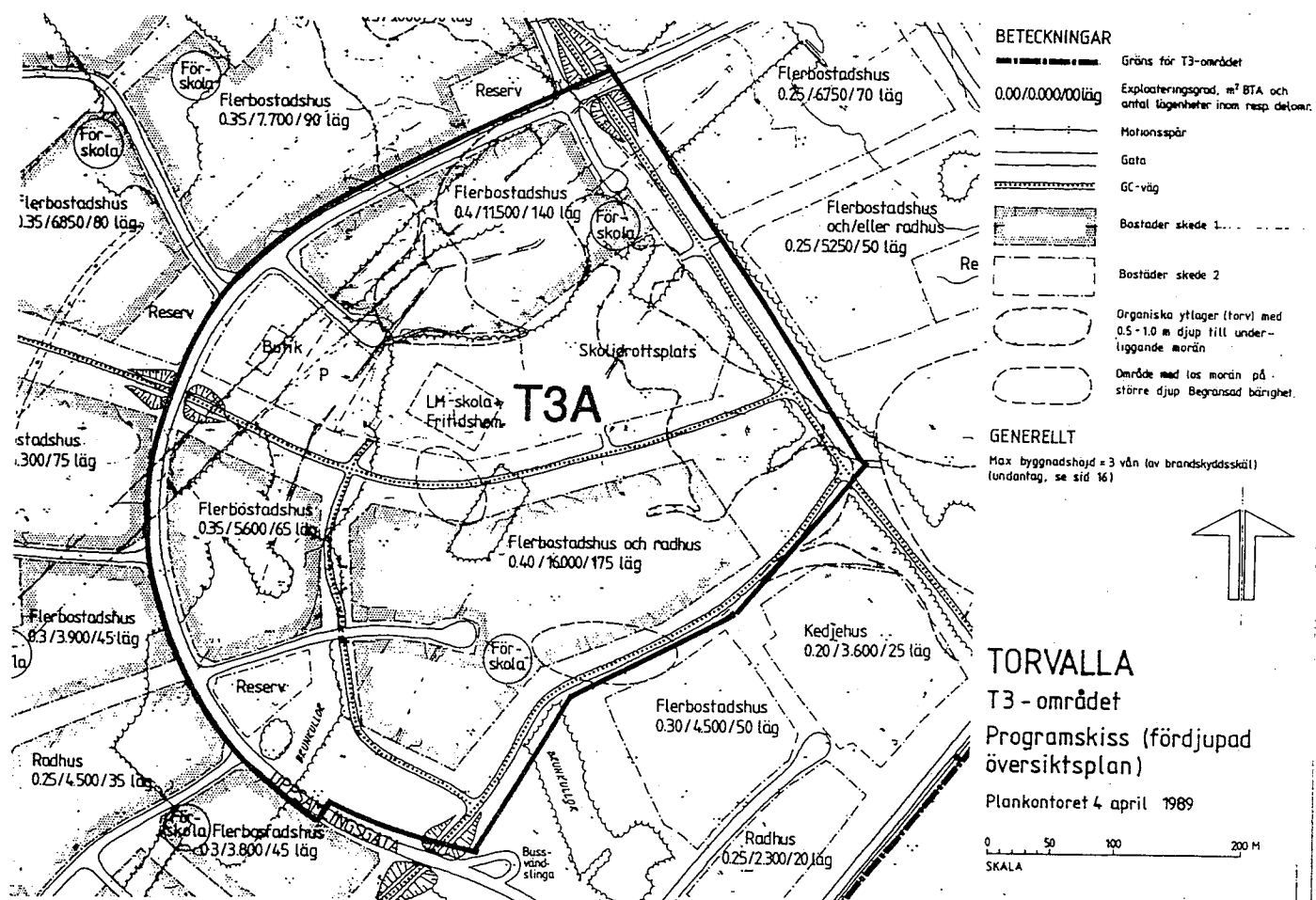
Översiktsplan

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.

Program för planområdet

Översiktsplanen har fördjupats för del av Torvalla i form av "T3-området, översiktligt program för detaljplanläggning", som antogs av kommunfullmäktige den 27 april 1989.

Utdrag ur programskissen redovisas nedan.



Enligt det översiktliga programmet placeras en närbutik och en låg- och mellanstadieskola med sporthall, skolidrottsplats och fritidsgård i den centrala delen av området, i direkt anslutning till den punkt där huvudgångstråken löper samman.

Norr om skolområdet föreslås ett bostadskvarter omfattande 11.500 m² BTA (bruttoarea) eller ca 140 lägenheter i flerbostadshus. I planområdets södra del inryms två bostadskvarter med 5.600 m² BTA (ca 65 lägenheter) resp 16.000 m² BTA (ca 175 lägenheter).

Som allmänna målsättnings- och programkrav för bostadsbebyggelsen gäller bl a

- omväxlande miljögestaltning genom variation i bebyggelsens utformning, terränganpassning, bevarande av befintlig vegetation m m,
- bebyggelsen ordnas i grupper/kvarter om 20-50 lägenheter kring gemensam gård med lekplats och kvarterslokal m m,
- husen får av brandskyddstekniska orsaker ej vara högre än tre våningar (med undantag för några hus i fyra våningar under vissa förutsättningar),
- 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Utöver butik, skola och bostäder skall T3A-området enligt det översiktliga programmet inrymma två förskolor med tre avdelningar vardera och ett reservområde.

Ovannämnda programkrav har under planarbetet modifierats och utökats enligt följande:

- Förskolorna utökas till fyra avdelningar i varje.
- Butiksområdet kompletteras med byggrätt för ett 50-tal bostadslägenheter avsedda för någon form av äldreboende.

Förordnande Planområdet ingår i skyddsrumspan för Torvalla.

Bostadsförsörjningsprogram Enligt det preliminära bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1990-1994 skall bostadsbyggandet inom T3A-området påbörjas 1990 med 140 lägenheter. Byggandet ska därefter fortsättas 1991 - 1993.

Kommunala
beslut i
övrigt

Skedesvis utbyggnad

Kommunfullmäktige beslöt den 31 maj 1979 att Torvalla skall byggas ut i två skeden med ca 60 % av området i 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 förvaltningsar.

Fullmäktige gav vid samma tillfälle byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta planer för skede 2-områdena som kan fastställas senast i samband med byggandet av angränsande områden i första skedet. I ovannämnda planprogram för T3-området noteras att detta beslut kommit att stå i motsats till bestämmelse om planläggning endast för aktuella projekt med genomförandetider på maximalt 15 år (PBL 5:5).

I planprogrammet föreslås som alternativ att områdesbestämmelser upprättas för skede 2-delarna samtidigt som angränsande skede 1-områden planläggs eller att kommunen i återkommande information till de boende redovisar översiktsplanens intentioner om att på sikt bygga ut även skede 2-delarna.

Fjärrvärme/lågtemperatursystem

Den 25 januari 1979 beslöt kommunfullmäktige uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplanområde 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.

I det översiktliga programmet för T3-området från april 1989 noteras att även den glesare bebyggelsen kan och bör anslutas till fjärrvärmenätet. Därvid förutsätts att samtliga fastigheter områdesvis blir anslutna. Särskild planbestämmelse med föreskrift om obligatorisk anslutning föreslås därför i alla detaljplaner i T3-området, där särskilt undantag ej bedöms nödvändigt.

Byggherreuppdrag

Fastighetsnämnden har utsett SÖBO (Stiftelsen Östersunds bostäder), HSB och RB (Riksbyggen) till byggherrar för bostadsbebyggelsen inom T3A-området. SÖBO och HSB har preliminärt fått uppdraget att påbörja byggandet av kvarteret norr om skolområdet hösten 1990 och det stora kvarteret i söder 1991. RB har tills vidare tilldelats kvarteret sydväst omskola med beställning om byggstart 1992.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation

Planområdet består till större delen av skogsmark (barrskog) med svag lutning mot söder. I områdets västra del finns några smala igenväxande tegar uppdelade av förbuskade diken. I den södra delen finns två ängar med brunkullor, som föreslås bli bevarade i ett sammanhängande naturmarkområde.

Grundför-
hållanden

En översiktlig grundundersökning har gjorts som underlag för detaljplanen. Den visar att grunden utgöres av finkornig morän som på djupet blir mer grovkornig. Moränen är som regel fast lagrad på 1-2 m djup. Lokalt förekommer lösare morän på större djup, se markering på illustrationskartan. Ytblocksforekomsten är låg och moränen är i regel blockfattig. Övergångszonen till fast berg utgöres ställvis av krossad och uppbruten skiffer. Fasta bergets överyta ligger som regel djupare än tre meter, något ytligare i områdets sydöstra del. Berget utgöres av lerskiffer, sannolikt av den typ som sväller i kontakt med syre.

I områdets norra och nordöstra del finns några mindre lösmarkspartier med ytskikt av högförmultnad torv med mindre än en meters mäktighet. Endast mindre delar av lösmarken berör blivande kvartersmark, se särskild redovisning på illustrationskartan.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 1.5-2.5 m under markytan, ytligare i låglänta partier.

Marken klassas som normalradonmark. Byggnader bör utföras radonskyddande.

Bärigheten är god inom huvuddelen av området. Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän. Inom områden med lös morän på större djup måste dock belastningarna begränsas. För bebyggelse inom lösmarkspartier erfordras urgrävning.

Detaljundersökningar rekommenderas för enskilda byggnader eller husgrupper som underlag för projektering. Detta är särskilt viktigt vad gäller delområden med lös morän på större djup.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den övergripande målsättningen för bostadsbebyggelsen är att skapa omväxlande och rika boendemiljöer i området. Ett medel att uppnå målet är att de allmänna programkraven i det översiktliga planprogrammet (se ovan sid 6) tillämpas.

Lägenhetsfördelningen bör enligt senaste besked från fastighetskontoret vara följande i T3A-området som helhet: ca 35 % 2 rok och mindre, 20 % 3 rok, 35 % 4 rok och 10 % 5 rok.

Övervägande delen av bostäderna i T3A-området skall enligt det översiktliga programmet byggas i form av flerbostadshus. En mindre grupp småhus (kedjehus) bör kunna inordnas i områdets södra del. Ungefär hälften av antalet lägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt (SÖBO:s del). Återstoden blir bostadsrätter (HSB och RB).

Från socialförvaltningen har anmälts preliminärt behov av 20-25 lägenheter för s k "specialboende" samt plats för ett servicehus eller ålderdomshem i centralt läge i T3A-området. Det senare behovet förutsätts kunna tillgodoses i anslutning till den planerade närbutik-
en. Dessutom påpekas behov av ett 50-tal lägenheter för äldre. Målsättningen bör vara att lägenheter ur det ordinarie bostadsbeståndet reserveras för detta ändamål.

Detaljplanekartan redovisar s k flexibel bygg rätt i bostadskvarteren. Ramarna anges i form av sammanlagd bruttoarea per kvarter eller delområde. I bruttoarean inräknas ej uthus, garage och källarvåningar. Hushöjderna anges både som högsta antal våningar och högsta hushöjd.

Hushöjden inom T3-området är av brandskyddsskäl generellt begränsad till tre våningar. Räddningstjänsten har dock medgivit undantag för en mindre andel av bostadsbebyggelsen i fyra våningar som en kompromiss gentemot kravet på att huvuddelen av bostäderna skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. De högre husen bidrar även till en mer variationsrik bebyggelse i området. Fyrvåningshusen är i detaljplanen förlagda till området närmast närcentrum.

För fyrvåningshusen gäller krav på följande extra brandskyddsanordningar:

- Sprinklersystem i sopförvaringsutrymmen i husen.

- Brandposter i trapphusen, i bottenplanet och i tredje våningsplanet.
- Tamburdörrar i brandklass B30.
- Ev korridorer eller dylikt i anslutning till trapphus skall avskiljas med glasparti i brandklass F15.
- Utrymningsväg (trapphus) avskiljs från övriga angränsande utrymmen i brandklass A60.

På illustrationskartan redovisas skissmässigt hur bostadskvarteren skulle kunna disponeras.

Kvarteret norr om skolområdet når man från de angränsande gatorna i sydväst (Skylvägen) och nordost (Nekvägen). Zonen närmast skolan bebyggs med punkthus eller liknande i fyra våningar. 60-65 lägenheter bör kunna inrymmas i detta delområde, förslagsvis upplåten med hyresrätt. Återstoden av kvarteret föreslås bli bebyggd med 75-80 bostadsrättslägenheter i två och tre våningar i lagom stora gårdsgrupper. Bebyggelsen bör organiseras så att det blir lätt att hitta de olika gårdsentréerna, som bör vara särskilt markerade. Parkerings- och garagegårdar skall vara sidoordnade men ändå ligga nära bostadsentréerna.

På illustrationskartan visas en möjlighet att bygga ihop kvarterslokalerna för hela kvarteret. En byggnad i centralt läge i kvarteret skulle kunna ge samordningsvinster på olika sätt. Likaså föreslås ett gemensamt lekområde med gräsytor för de mindre barnens bollspel och liknande. Möjligheterna att kunna gå genom kvarteret på väg mot Torvalla Centrum bör även hållas öppna.

Det stora kvarteret söder om skolan har sin tillfart via en uppsamlingsgata från väster (Fältvägen). I kvarterets norra del, närmast skolområdet, ges byggrätt för några huskroppar i fyra våningar. I övrigt bör våningsantalet kunna varieras mellan två och tre. Totalt bör 140-145 lägenheter kunna inrymmas norr och nordost om lokalgatan. Söder om lokalgatan finns utrymme för 30-35 kedjehus eller liknande. De senare föreslås bli upplåtna med bostadsrätt, medan kvarteret i övrigt blir hyresbostäder.

En kvartersgård redovisas på illustrationskartan i centralt läge i kvarteret. Önskemål finns om att en del av dessa kvarterslokaler upplåts för den öppna förskolans verksamhet. Den skulle i så fall täcka behovet av öppen förskola för hela T3-området. I östra delen av kvarteret finns utrymme för en något större kvarterslekplats med gräsytor för bollspel och lik-

nande. I kvarterets södra del finns ett större stenblock som bör bevaras och som därför försetts med skyddsbestämmelse.

Det mindre kvarteret sydväst om skolområdet är preliminärt fördelat till Riksbyggen och blir därmed bostadsrätter. Ca 65 lägenheter ryms i kvarteret. Ett par hus i kvarterets norra del bör i likhet med intilliggande kvarter kunna uppföras i fyra våningar. Tillfart sker från angränsande lokalgata i söder (Fältvägen).

I anslutning till den planerade närbutiken i centrum ger detaljplaneförslaget möjlighet att bygga bostäder upp till fyra våningar. Ett 50-tal lägenheter för äldreboende i någon form bör kunna inrymmas på området. Inriktning och lokalprogram är ännu ej fastlagda och byggherre ännu ej utsedd. På illustrationskartan redovisas ett tänkbart sätt att bebygga området. Invid gatan finns ett stort stenblock som försetts med skyddsbestämmelse.

Offentlig
service

Centralt i området planeras i enlighet med planprogrammet en LM-skola för två paralleller med erforderliga kompletteringsanläggningar (gymnastikhall, område för lek och idrott, fritidsgård samt lokaler för fritidshem m m). En särskild projektgrupp har under hösten utrett lokalprogramfrågorna under ledning av kommunstyrelsen. Under utredningen har bl a diskuterats en utvidgning av skolan så att den skulle kunna fungera för klasserna 1-7, ev ännu fler klasser. En första delrapport godkändes av kommunstyrelsen den 10 oktober 1989 som underlag för detaljplanen. Ur delrapportens sammanfattning citeras följande.

"Projektgruppen föreslår att skolanläggning, gymnastikhall och fritidsgård förläggs i anslutning till varandra. Detta för att möjliggöra ett flexibelt användande av samtliga lokaler. En viss eftertanke krävs emellertid vid planeringen av denna anläggning för att erhålla lokaler med rätt utformning som kan fungera för integrering och samutnyttjande av olika typer av verksamheter inklusive tillsyn, samt ge goda förutsättningar för den blivande personalen att också arbeta integrerat och funktionellt.

Skolan bör byggas för årskurserna 1-7 och vid skolstarten 1993 bereda utrymme för 16 klasser. Fritidshem- och fritidsklubsverksamheten integreras med respektive skolenhet.

Gymnastikhallens storlek är avhängigt planerad skolkapacitet. Föreslås en hall på 24 x 18 m, med vikvägg för dubbelnyttjande. Fritidsgården föreslås profilera sin verksamhet mot media och musik samt att dess cafédel får fungera som mindre matsal för att komplettera befintliga utrymmen för skolmåltiderna.

Vidare föreslås en större lek- och idrottsplan (60 x 100 m) i anslutning till anläggningen. Planen ska fungera som lekyta under raster och för att tillgodose idrottsundervisningens behov.

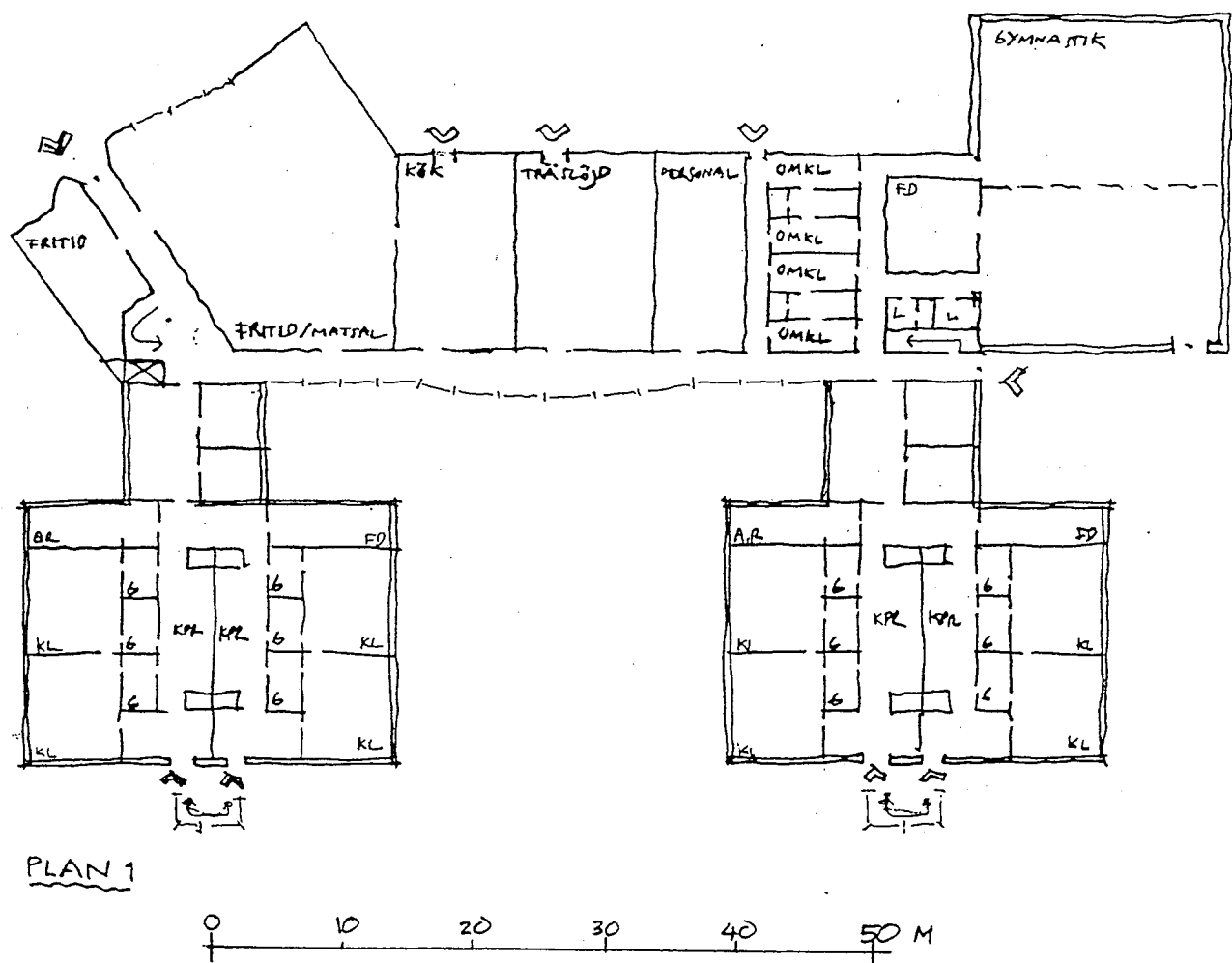
Lokaler för för- och deltidsförskola ska planeras i anslutning till bostäderna. Behov finns av två 4-avdelningsförskolor. Den öppna förskolans lokalbehov på 50 m² per enhet bör kunna samordnas med kvarterslokaler ute i området.

Nuvarande prognos visar för både skola och barnomsorg på lokalproblem vid sekelskiftet. Problemet bör kunna lösas genom att mark reserveras för komplettering av flexibla lokaler som vid behov kan göras om till bostäder och/eller kontorslokaler".

Under samrådet har fritidsnämnden föreslagit att fritidsgården av olika skäl ska uppföras fristående från skolan. Länsskolnämnden (och skolstyrelsen) förordade att skolan ska byggas för årskurs 1 - 9. Detaljplanens skolområde bedöms kunna inrymma de olika alternativ som ifrågasatts. Som illustration till detaljplanen redovisas dock den lösning som fanns med i samrådsförslaget och som grundar sig på projektgruppens delrapport hösten 1989.

Programkraven i delrapporten har med hjälp av arkitekt Lennart Köpsén, FFNS omsatts till en första programskiss av skolan, se nästa sida. I stora drag visar den en byggnad i två våningar med huvudentrén vänd mot tillfartsgatan (Skylvägen) i väster och med en trafik- och inlastningssida mot norr. Klassrumsentréerna och skolgårdarna ligger samtliga orienterade mot söder och mot huvudgångstråket. Fritidsgården, gymnastiklokalen och en del institutionslokaler m m skall kunna samverka. Gymnastiklokalen och dess omklädningsrum är orienterade mot öster, mot uteytorna för lek och idrott.

Högstadieskola finns i Torvalla Centrum drygt 1 km nordväst om planområdet. Där finns även sporthall, idrottsplats, bibliotek och fritidsgård samt hälsocentral, socialbyrå och småkyrka med församlingslokaler.



Två förskolor med fyra avdelningar vardera inryms i planområdet, den ena i östra delen av det norra kvarteret, den andra i södra delen av det stora kvarteret i söder. Bägge förskolorna har tillfart från lokalgatunätet. De ligger dessutom i anslutning till natur - områden. Enligt planprogrammet erfordras sammanlagt sex avdelningar i T3-området. Under ovan nämnda lokalprogramarbete har det dock blivit klart att ytterligare två avdelningar behövs i T3A-området, för det ökade behovet av deltidsgupper.

Utöver förskolorna behövs lokaler inom T3A-området för den öppna förskolverksamheten för hela T3-området. Som ett exempel på samnyttjande har diskuterats att någon kvarterslokal i det stora kvarteret i söder får nyttjas för detta ändamål (se ovan sid 10).

Kommersiell med service

En närbutik på ca 500 m² bruttoarea föreslås i enlighet med det översiktliga planprogrammet i centralt läge invid LM-skolan. Butiken föreslås bli placerad på den västra delen av tomten med varuintag och kundparkering närmast Jordbruksvägen. Tillfart ordnas från Skylvägen i nordost. Detaljplanen ger möjlighet att bygga butiken som en fristående byggnad. En samordning så att butiken delvis inordnas i bottenvåningen i det tänkta bostadshuset på tomten ger dock förutsättningar för bättre miljö och effektivare markutnyttjande.

I Torvalla Centrum finns tills vidare en provisorisk livsmedelsbutik i en barackbyggnad. Förberedelser har vidtagits för byggstart våren 1990 för en större livsmedelshall samt post och bank m m.

Tillgänglig- het

I det översiktliga planprogrammet anges att minst 90 % av antalet lägenheter skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. Det innebär bl a möjligheterna att installera enklare hissar även i tvåvåningshusen bör tas tillvara och att en viss andel av bebyggelsen bör utgöras av trevåningshus med hiss.

Reservområde

Ett reservområde för framtida oförutsedda behov är inordnat i planområdets sydvästra del. Området är ca 4.600 m² och nås från angränsande gata i norr (Fältvägen). I detaljplanen får reservområdet byggrätt som allmänt område betecknat A utan särskild precisering av användningsätt. I enlighet med PBL 8:11 måste detaljplanen ändras när området ska tas i anspråk och användningssättet bestämts.

det tidigare utgjort bete. På senare år har natur-skyddsföreningens Östersundskrets skött området med slätter och tillsyn. Ängarna och området omkring och mellan den avsätts som naturområde i detaljplanen. För att om möjligt få blommorna att leva vidare har ängs-ytorna försetts med tilläggsbestämmelser att de ska skötas och bevaras som ängsmark. Detsamma har skett med vissa skogsbyn och en liten skogsdunge inom naturområdet.

Ytterligare ett naturmarksparti finns i planområdets östra del, där det tangerar jordtippen för T3-området. I övrigt finns naturmarksstråk av varierande bredd avsedda för de huvudleder för GC-trafik som berör/genomkorsar planområdet. Tanken är att naturmarken i möjligaste mån ska bibehållas med befintlig vegetation.

Lek och rekreation

Ett särskilt område för skolans lek och idrott avsätts i anslutning till skolområdet. Området ger plats för en fullstor grusplan för fotboll (60 x 100 m), jämte hopp- och löparbanor, kulstötarring m m. Vintertid kan isbana spolas upp på grusplanen.

Erforderliga närleksplatser förutsätts bli anordnade inom de olika bostadskvarteren. Viktigt är därvid att det ordnas med gräsytor för de mindre barnens bollspel och lek m m.

Gator och trafik

Gatunät

Uppsamlingsgatan Jordbruksvägen utgör planavgränsning i nordväst-sydväst. Den är utbyggd från nordväst fram till en gångtunnel i planområdets västra del. Förbud mot utfart skall gälla från angränsande kvarter längs hela Jordbruksvägen. Det övergripande trafiksystemet förutsätter tre gångtunnlar under uppsamlingsgatan, samtliga belägna inom planområdet T3A.

Tre gator leder från Jordbruksvägen in i planområdet, en lokalgata (Nekvägen) i norr, en uppsamlingsgata (Skylvägen) i den centrala delen in mot skolan och en uppsamlingsgata (Fältvägen) i söder.

GC-trafik

Planområdet innehåller delar av tre huvudleder för GC-trafik (gång- och cykeltrafik), samtliga dragna i naturmark. Lederna strålar ut från planområdets östra del mot varsin gångtunnel under Jordbruksvägen. En GC-väg leder mot nordväst (mot Torvalla Centrum), en

västerut (till motionsspåret i gränszonen mot jordbruksområdet) och en mot sydväst (till Torvallen och vidare mot Storsjöns Strand). Den sistnämnda föreslås passera invid den ena "Brunkullaängen", som med sina täta skogsbryn och speciella miljö kan ge en särskild upplevelse längs vägen.

I planområdets södra del föreslås en extra GC-väg från den södra gångtunneln upp till skolan/butiken. Den bör dras så att de befintliga skogsbrynen längs vägen kan bibehållas. Ca 150 m från tunneln passerar GC-vägen den andra "Brunkullaängen".

Ytterligare en extra GC-väg föreslås genom skolområdet och förskoletomten för att underlätta kontakterna med GC-leden mot Torvalla Centrum, se illustrationskartan. Den kan dock bestämmas till sitt läge först när programarbetet för skolan är klart. Även möjligheterna att leda gångtrafik genom bostadskvarteret norr om skolan mot samma mål bör tas tillvara.

Bebyggelsen i bostadskvarteren bör utformas och grupperas så att det blir lätt att ta sig ut på de omgivande GC-lederna.

Kollektiv- trafik

Den busslinje som nu har sin ändhållplats i T2-området skall efterhand förlängas till T3-området via en bussgata över Torvallabäcken. Busslinjen ska därefter följa Jordbruksvägen till en tänkt vändslinga/ändhållplats i planområdets södra hörn, se illustrationskartan. Busshållplatser planeras i anslutning till de tre gångtunnlarna.

Utfarter, angöring, parkering

Längs Jordbruksvägen medges inga utfarter från angränsande kvartersmark. Angöring till kvarteren skall ske via anslutande uppsamlings- och lokalgator (Fältvägen, Skylvägen och Nekvägen).

Skylvägen avslutas med en vändplats framför skolans huvudentré. Med den disposition som redovisas på illustrationskartan föreslås en infart norr om skolan till skolbespisningens varuintag och till personalparkeringen öster om skolbyggnaden. Infarten förutsätts kunna betjäna även eldistributörens nätstation nordost om skolan. Personalparkeringen bör kunna fungera även för dem som besöker fritidsgården, sporthallen och skolidrottsplatsen på kvällstid och helger. Vändytan bör vara stor nog att medge vändning för stora bussar, se illustrationskartan.

Parkeringen vid förskolan norr om skolidrottsplatsen bör på motsvarande sätt kunna nyttjas av besökande på skolidrottsplatsen på kvällar och helger ifall parkeringen vid skolan inte räcker till.

I kvarteret väster om skolan föreslås en parkering som kan användas både av de boende i kvarteret och av besökande i skolan/fritidsgården. Eftersom detaljplanen utformas med flexibel bygggrätt är parkeringsområdet inte preciserat på detaljplanekartan. På illustrationskartan visas däremot en tänkbar lösning med en parkering som samtidigt kan fungera som vändslinga för större fordon framför skolan. Villkor om samnyttjande av parkeringen bör ställas upp i samband med att byggherre utses för bostäderna i kvarteret och markupplåtelse sker (jfr. genomförandebeskrivningen).

Parkeringar för bostäderna bör ordnas nära resp bostadsgrupp/gårdsbildning, helst sidordnad i förhållande till gårdsentrén. Gårdsmiljöerna bör i möjligaste mån vara "trafikfria" (undantag bör i princip medges endast för utryckningsfordon och liknande).

Störningar

Trafiken på Jordbruksvägen kommer enligt preliminär prognos att uppgå till ca 3000 fordon/dygn. För att bostäder längs Jordbruksvägen inte skall bli störda av trafikbuller bör de ligga minst 25 m från gatumitt i de fall där uteplatser placeras "bakom" hus och 33 m där uteplatserna måste förläggas mellan husen och gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

En ny huvudledning för vatten, spillvatten och dagvatten byggs under vintern söderifrån fram till planområdet. Den ansluter till Jordbruksvägen ungefär mittför reservområdet och dras sedan i blivande gatumark och GC-vägar in i området.

Värme

All bebyggelse i T3A föreslås bli ansluten till fjärrvärmenätet. Installationerna skall i enlighet med fjärrvärmeleverantörens villkor vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.

El

På förslag av eldistributören innehåller detaljplanen två områden för nätstationer, ett i nordost och ett i sydväst.

Avfall

Sophanteringen får i sina detaljer lösas i direkta samråd mellan byggherrarna och kommunens tekniska avdelning. Målsättningen skall dock vara att det ska finnas sopnedkast i samtliga trapphus.

Administrativa frågor

Genomföran-
detid

Genomförandetiden för hela planområdet föreslås till fem år från det att kommunfullmäktigebeslut om antagande vunnit laga kraft.

Östersund den 23 januari 1990


Jonas Björns
Planingenjör

REVIDERING

I samband med utställandet har detaljplanen ändrats och kompletterats efter påpekanden och önskemål från socialförvaltningen, fastighetsnämnden och Östersunds bostäder. Revideringen omfattar:

- Komplettering av byggrätterna för bostäder till att omfatta även boendeservice. Kompletteringen grundas på det översiktliga programmet för T3-området. Där förordas planbestämmelser som ger möjlighet att ta bostadslägenheter i anspråk som tillfälliga daghem och liknande.
- Byggrätten för handel utökas till 15 % i BH-området väster om skolområdet.
- E-området (nätstationen) och två u-områden i kvarteret norr om skolan flyttas i sidled. I kvarterets östra del utökas bostadsdelen ca 140 m² på bekostnad av förskoletomten. Ändringarna föranleds av omdisposition av bebyggelsen beroende på grundförhållandena.

- Området för förskolan i planområdets södra del utökas mot norr och öster. Anslutande gata flyttas därmed ca 6 m mot norr i sin östra del vilket ger något bättre utrymme för de östra kedjehuslängorna. Förskoletomten utökas för att ge möjlighet att bygga till förskolan med en lokal för den öppna förskolan. Den senare skall i så fall kunna disponeras av de omkringboende som kvarterslokal. Ändringen ger möjlighet till ett alternativ till den utställda detaljplanen, där öppna förskolan förutsattes få disponera kvarterslokalerna.
- Efter påpekande från fastighetsnämnden poängteras att sopförvaringsutrymmen och bostäder bör anordnas så att s k källsortering av hushållsavfall ska kunna införas utan kostsamma ingrepp. Även i detta avseende finns stöd i programmet för T3-området. Krav bör ställas på byggherrarna i samband med att markanvisningsavtal upprättas.

Östersund den 20 mars 1990


Jonas Björns
Planingenjör

DETALJPLAN

för del av TORVALLA,

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Ettapp T3A, skola, butik och bostäder mm)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bör om inget oförutsett inträffar i samband med utställandet kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande i april 1990.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

En ny huvudledning för vatten och avlopp skall byggas vintern 1989 -1990 från söder, se planbeskrivningen avsnittet "Teknisk försörjning".

Fjärrvärmeledningar finns anlagda i Jordbruksvägen så långt att de kan betjäna de delar av planområdet som först blir ianspråktaga.

Elförsörjningen bör ordnas så att erforderlig byggkraft kan levereras från hösten 1990.

Samtliga gator i området ska byggas våren - sommaren 1990. Det gäller även förlängningen av Jordbruksvägen inklusive gångtunneln i planområdets södra hörn.

Huvuddelen av GC-vägnätet anläggs sommaren 1991. Vissa delar av GC-vägarna kommer dock att grovbrytas och nyttjas som arbetsvägar i samband med VA-ledningsbyggandet vintern - våren 1990.

Bostadsbyggandet skall enligt förslag till BFP 1990-1994 börjas 1990 i kvarteret norr om skolområdet. Återstående delar påbörjas 1991-1993.

Förskolorna bör uppföras ungefär samtidigt med bostäderna för att erforderlig barnomsorg ska kunna erbjudas i området i rätt tid.

Den aktuella busslinjen bör förlängas in i området så snart inflyttning påbörjats och erforderliga gator byggts.

Genomföran-
detid

Genomförandetiden föreslås till fem år räknat från det att beslut om antagande vunnit laga kraft.

Ansvarsför-
delning,
huvudmanna-
skap

Kommunen ansvarar för byggande av VA-ledningar och gator samt GC-vägar och anläggningar i övrigt på allmän platsmark. Byggherrar för LM-skolan, förskolorna och bostadskvarteret väster om skolan med plats för butik är ännu ej utsedda.

För fjärrvärmeanläggningar, eldistribution och teleanläggningar ansvarar Jämtkraft respektive Televerket.

SÖBO (Stiftelsen Östersunds bostäder) och HSB har utsetts till byggherrar för bostadskvarteret norr om skolan (sammanlagt ca 140 lägenheter) och det stora kvarteret i södra delen (ca 175 lägenheter). RB (Riksbyggen) har uppdraget att bebygga kvarteret syd-väst om skolan (ca 65 lägenheter).

Samnyttjande

Önskemål finns från socialförvaltningen om att vissa kvarterslokaler i planområdets södra del upplåts för den öppna förskolans verksamhet, se planbeskrivningen sid 10 och 13. Behovet bör uppmärksammas i samband med att avtal om markanvisning upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-
bildning

De olika byggherrarnas delar av bostadskvarteren förutsätts utgöra en fastighet i vardera kvarteret.

Gemensamhets-
anläggningar

I kvarteret norr om skolan förutsätts någon form av samverkan mellan de båda byggherrarna SÖBO och HSB vad gäller delar av infarterna och den centrala lekplatsen, se illustrationskartan. En möjlig lösning är att bilda en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning.

I kvarteret väster om skolan bör parkeringen kunna samnyttjas även för skolans och fritidsgårdens behov. Villkor om samnyttjandet bör ställas vid markanvisningen. Den gemensamma användningen regleras lämpligen i ett samnyttjandeavtal eller gemensamhetsanläggning.

Fastighets-
plan

Tills vidare bedöms fastighetsplan ej vara erforderlig inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

De ekonomiska förutsättningarna för plangenomförandet bedöms vara goda. Planutformning och markutnyttjandet överensstämmer med översiktsplanen.

Exploateringskalkyl kommer att upprättas av fastighetskontoret i samband med utställandet av planen.

Inlösen

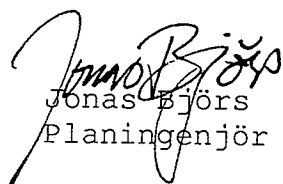
Marken inom området har tidigare förvärvats av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom området. Detaljundersökningar bör göras för de enskilda byggprojekten i samband med projektering.

Utredning och projektering pågår avseende vatten- och avloppsledningar och gator fram till området. Detsamma gäller även fjärrvärme-, el- och teleförsörjningen i större eller mindre grad.

Östersund den 23 januari 1990


Jonas Björs
Planingenjör

REVIDERING

Detaljplanen revideras i följande avseenden:

- Komplettering av byggrätten för bostäder med boendeservice.
- Utökad byggrätt för handel från 10 % till 15 %.
- Ändrad placering av E-område och u-områden i bostadskvarteret i norr.
- Utökat förskoleområde i det södra kvarteret.
- Påpekanden om källsortering av sopor.

Ändringarna redovisas mer detaljerat under rubriken REVIDERING i planbeskrivningen.

Östersund den 20 mars 1990


Jonas Björs
Planingenjör