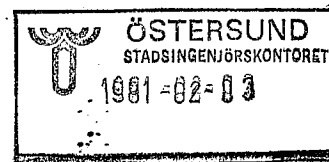


Sökande

Östersunds kommun



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T1B, HSB-delen)

Kommunfullmäktige har enligt 26 § byggnadslagen överlämnat förslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 8 juli 1980 och reviderats den 26 augusti 1980 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund. Till förslaget hör även en illustrationsplan upprättad av Eskilsson.

Under utställningstiden har stadsarkitekten anfört anmärkning mot planutformningen. Anmärkningen har emellertid återtagits. I övrigt har inga anmärkningar inkommit.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 25 september 1980.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

I detta beslut har även t f förste länsassessor Erik Berglund, byrådirektör Mats Deltin, byrådirektör Ragnar Lindström, länsantikvarie Ingvar Jansson och byrådirektör Christer Eriksson deltagit.

N.O. Rimmö
byrådirektör

Ingvor Hansson
byråsekreterare

Bestyrkes:

Margareta Olsson

akt 2/81

MD

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T1B, HSB-delen)

BESTÄMMELSER

- 1 § PLANOMRÅDETS 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 Bc betecknat område får användas endast för kvartersgård och liknande gemensam anordning.
- d) Med Bd betecknat område får användas endast för daghemsverksamhet samt bostads-, handels-, hantverks- och kontorsändamål.
- e) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och i bottenplan, där så prövas lämpligt, handels-, hantverks- och kontorsändamål.
- f) Med Bg betecknat område får användas endast för garage- och parkeringsändamål samt soputrymmen, förråd och undercentraler m fl gemensamma anordningar.
- g) Med Bj betecknat område får användas endast för handels-, hantverks- och kontorsändamål.
- 2 mom Specialområde
- Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas
endast med uthus.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN
TRAFIK

1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får
icke vidtas anordningar som hindrar att området
används för allmän gångtrafik.

2 mom Med x₁ betecknad del av gata skall hållas till-
gänglig för gångtunnel under gatuplanet.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med Sk betecknat område får bebyggas endast
med kedjehus.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får
bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda
byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

6 § 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.

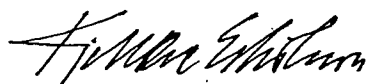
3 mom På med I, II, IV eller V betecknat område får byggnad
icke uppföras till större höjd än resp 4.4, 6.5, 12.2.
och 15.0 meter.

4 mom På med Es, Bg eller korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund den 8 juli 1980


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

REVIDERING

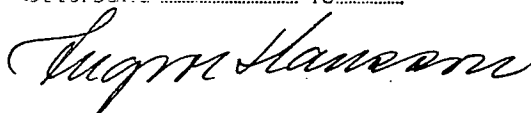
Planförslaget har reviderats med avseende på ett parkstråk som breddats. Planbestämmelserna förändras ej.

Östersund den 26 augusti 1980


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagen ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.

Östersund 2.2 1981



Länsstyrelsen, Östersund
Planeringsavdelningen

INK. 1980 -11- 07

11.082-2865-80

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 25/9 1982 § 212 betygar

Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för del av
TORVALLA i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Etapp T1B, HSB-delen).

BESKRIVNING

HANDLINGAR

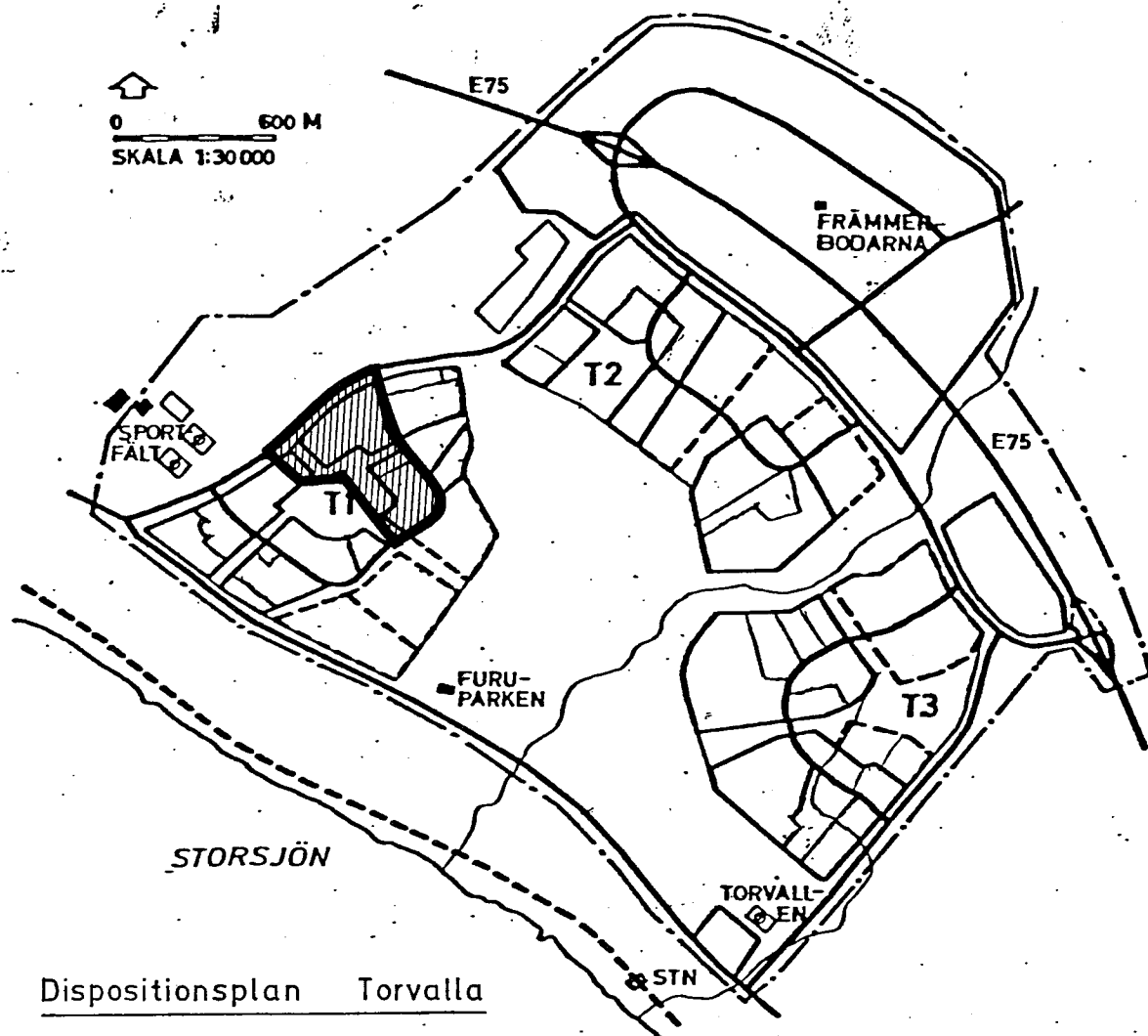
Förslagshandlingarna utgöres av stadsplanekarta i skala 1:1000
och bestämmelser med tillhörande handlingar enligt följande:

- Denna beskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Planområdet är beläget i Torvalla ca 5 km sydost om Östersunds centrum. I sydväst gränsar planområdet mot stadsplaneområde T1A och i nordväst mot fritidsområdet mellan Odensala och Torvalla. Områdets läge i Torvalla framgår av nedanstående kartfigur.

Läge



Area1

Ca 17,9 hektar omfattas av planförslaget.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande plan-
bestämmelser

Planområdet berörs av följande översiktliga planer:

- Kommunöversikt och markdispositionsplan för Östersunds kommun antagna av kommunfullmäktige den 31 mars 1977 och den 27 mars 1980 (förlängt antagande).
- Områdesplan för delen Östersund-Brunflo antagen av fullmäktige den 10 juni 1976.
- Dispositionsplan för Torvalla antagen av fullmäktige den 26 oktober 1978.

För ett mindre område i den västra delen av planområdet gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen i Jämtlands län den 7 mars 1979 och laga-kraft-vunnen genom regeringsbeslut den 21 juni 1979 (T1A-området). Planområdet i övrigt omfattas av följande förordnanden fastställda av länsstyrelsen:

- Utomplansbestämmelser från 11 oktober 1963 (Östersundsdelen) och från 2 augusti 1967 (Brunflodelen).
- Förbud mot trädfällning m m från 26 oktober 1979.
- Förbud mot nybyggnad från 27 februari 1980.

Planområdet ingår vidare i Östersunds skyddsrumsort enligt länsstyrelsens förordnande den 18 maj 1979.

För det angränsande fritidsområdet i nordväst har förslag till stadsplan antagits av kommunfullmäktige och sänts vidare till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1980-84 skall 346 lägenheter påbörjas i Torvalla under 1980 och 439 lägenheter under 1981. De förstnämnda ryms inom gällande stadsplan (T1A-området), likaså en del av de lägenheter som ska påbörjas 1981.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslöt vid sammanträde den 25 januari 1979, § 16, uttala att uppvärmning i Torvalla dispositionsplanområde i princip skulle ske med fjärrvärme.

Enligt beslut i dåvarande fastighetsnämnden våren 1979 utsågs HSB till byggherre för det aktuella planområdet.

Program för planområdet

I projektarbetet för Torvallautbyggnaden har upprättats ett planprogram för T1B-området grundat på dispositionsplanen med bl a följande ändringar:

- Huvudgångstråket genom T1B upp mot T2 har fått en ny sträckning med gångtunneln under matargatan i nytt läge.
- Förskolan sydväst om matargatan har flyttats mot sydost, närmare närcentrat.

För bostadsbebyggelsen anges i planprogrammet en bebyggelse-täthet varierande mellan exploateringsstalen 0.25 - 0.40.

Det ger en total våningsyta på knappt 37 000 m² för det aktuella planområdet, vilket motsvarar 324 normallägenheter på 113,5 m² våningsyta. Lägenhetsfördelningen skall vara 3% 1RK, 18% 2RK, 28% 3RK, 24% 4RK och 27% 5RK och större. Av hus typerna skall 40 % vara småhus och 60 % lägenheter i flerbostads- hus inklusive s k marklägenheter. Krav ställs på att lägenheter av alla storlekar skall vara tillgängliga för rörelsehindrade och att samverkansmöjligheter skall finnas för grupper/kollektiv och för gemensamma anläggningar (kvarterslokaler, parkeringsanläggningar, lekplatser, m m). Bostäderna skall upplåtas med bostads- eller äganderätt.

Arbetslokaler med framtida tillbyggnadsmöjligheter skall kunna anordnas i bostadsbebyggelsen.

En permanent förskola med tre avdelningar skall uppföras i planområdets östra del. Dessutom anordnas en provisorisk förskola med två avdelningar i områdets västra del. Den senare skall på sikt kunna tas i anspråk som bostäder eller arbetslokaler.

Som fritidslokaler anges i programmet att kvarterslokaler skall anordnas i bostadsbebyggelsen.

Preliminära placeringar av skyddrum framgår av till programmet hörande illustrationsplan.

Ca 5 % av kvartersmarken skall reserveras för förutsedda framtida behov.

Terrängför-
hållanden,
vegetation

Planområdet ligger i en skogsbeväxt sydvästsluttning med i huvudsak måttlig lutning. Enligt utförda landskaps- och vegetationsundersökningar består ytjordtäcket av finkornig moränlera med goda förutsättningar för växtlighet. Den dominerande vegetationstypen är s k risgranskog (blåbärsgranskog) med inslag av tall i vissa partier. I den nordvästra delen av planområdet finns en igenväxande myrodling där lövskogsinslaget dominerar.

Grundför- hållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som underlag för stadsplanearbetet. Den visar att grunden huvudsakligen består av moränlera av varierande tjocklek på berggrund av lerskiffer. Blockinnehållet i moränleran är lågt. Vid myrodlingen i områdets nordvästra del förekommer ytlager av organisk jord (dytorv) med en tjocklek på upp till 1,0 meter. Berggrunden är i de övre lagren vittrad med diffus övergång till skiffermorän. Borrstopp har erhållits vid 1 - 4 meters djup med de grundare resultaten i områdets västra del. Bärigheten för bebyggelse och gator m m är god i hela planområdet, förutsatt att förekommande organisk jord tas bort under byggnader, gator och andra körytor.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är helt obebyggt.

Vägar och trafik

Inom planområdet finns endast äldre skogsbruksvägar och stigar. Västra delen av planområdet ansluter till den utbyggda delen av sekundärleden och till en entrégata i T1A-området. I sydöstra hörnet ansluter planområdet till en ännu inte utbyggd del av matargatan i T1A.

Ledningar

Inga ledningar förekommer inom planområdet. I det angränsande planområdet T1A pågår utbyggnaden av VA-ledningsnätet med bl a en huvudledning som ska ansluta ungefär mitt i det nu aktuella planområdet och en huvudledning i områdets sydöstra del.

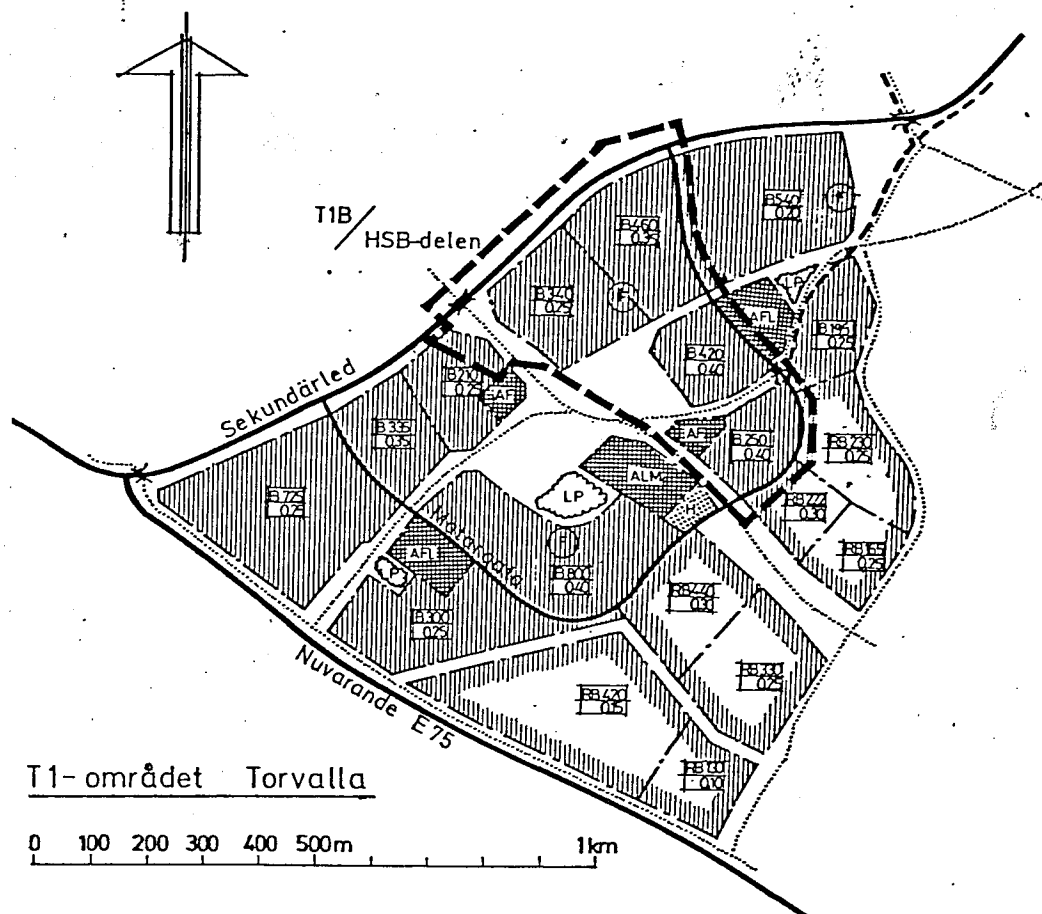
Markägoför- hållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Allmän orientering

Planförslaget utgör en andra stadsplaneetapp i Torvallaprojektet och omfattar området omedelbart nordost om första etappområdet, T1A. På grund av att den nordöstra delen av etappområdet T1B ingår i en entreprenadtävling som ännu ej är avgjord, är föreliggande planförslag begränsat till den del som ligger sydväst om matargatan. Läge och disposition framgår i grova drag av nedanstående kartfigur (utdrag ur planprogrammet).



T1-området Torvalla

0 100 200 300 400 500m 1km

Sekundärleden och matargatan i T1 utgör planområdets begränsning mot nordväst, nordost och öster. I sydost ansluter planområdet till de planerade centrumanläggningarna i T1-området (närbutik, LM-skola, fritidsgård m m). Bostadsbebyggelsen är uppdelad i tre kvarter grupperade kring ett större parkområde som utgör fortsättning på den centrala parken i T1A-området.

Bostadsförsörjningsprogram

De ca 250 lägenheter som skall påbörjas i Torvalla 1981 och som ej ryms inom T1A-området får plats i det nu aktuella planområdet.

Program för planområdet

Planförslaget ansluter sig i tillämpliga delar till programmet för planområdet. Programmet har legat till grund för den förprojektering som utförts av byggherren. Planförslaget är upprättat med förprojekterings situationsplan som underlag.

Bostadskvarteren är trafikmässigt utifrånmatade med angöringar och parkeringsanläggningar på fyra ställen avsedda för var sitt delområde om ca 60-90 lägenheter. Bostadsbebyggelsen ligger samlad längs ett inre gångstråk som vidgas till ett flertal bilfria gårdar. Genom denna koncentration finns förutsättningar för bevarande av vissa naturmarkspartier inom kvartersmark.

Gångstråk och gårdsbildningar bör kunna fungera som samlingsplatser i området. Lekplatser, kvartersgårdar och vissa arbetslokaler ansluter till gångstråket. Gårdarna är gemensamma för grupper om 20-50 lägenheter. De flesta lägenheterna vetter med en sida mot anlagd yta (gård eller gånggata) och en sida mot naturmark. Flertalet lägenheter i punkthusen bör kunna få en vidsträckt utsikt.

Bostäder. Planområdet inrymmer 330 bostadslägenheter, varav 164 (ca 50 %) i form av småhus. Småhusen utgöres av radhus med de största lägenheterna i två hela plan och de mindre med varierande del av övre plånet utnyttjat. Flerbostadshusen utgöres av punkthus med fyra och fem våningar jämte anslutande huskroppar med två våningar. Total våningsyta ca 35 700 m². Av de 330 lägenheterna utgöres 28 av uthyrningsrum med pentry i flerbostadshusen. Uthyrningsrummen redovisas i det följande som lägenheter med ett rum och kök. Lägenhetsfördelningen blir med detta sätt att räkna 8,5 % 1RK, 25,1 % 2RK, 26,4 % 3RK, 23,3 % 4RK och 19,6 % 5RK och större. Husgruppen längst i väster (67 lägenheter) föreslås bli enskilt ägda med vissa gemensamhetsanläggningar (samfällid tomt, parkeringsanläggning och kvartersgård m m). Övriga lägenheter upplåts med bostadsrätt i förslagsvis tre olika bostadsrättsföreningar. Husgrupperingar och entréförhållanden m m möjliggör för övrigt de kvaliteter som anges i planprogrammet betr samverkan och tillgänglighet för rörelsehindrade m m.

Arbetslokaler. För att möjliggöra önskvärd närservice i bostadsbebyggelsen (för mindre butiker, hantverkslokaler eller kontor) finns särskilda områden betecknade Bj i anslutning till två punkthus och till ett par av parkeringsområdena. På sikt finns vidare möjlighet att ändra de provisoriska förskolelokalerna i områdets västra del till lokaler för handel, hantverk eller kontor. Dessutom är planbestämmelserna för punkthusen utformade så att arbets-/servicelokaler ska kunna inrättas i bottenplanet. Gemensamt för såna etableringar är dock att de ej får bli störande för omkringboende och att de ej skapar behov av särskilda trafikyor.

Skolor. Planområdets behov av skollokaler täcks genom de anläggningar som planeras i angränsande områden. I närcentrum

invid planområdets sydöstra del ska en låg- och mellanstadie-skola anläggas. Nordost om matargatan, mellan huvudgångstråken upp mot centrum i T2, förläggs en kombinerad för- och låg-stadieskola.

Förskolor. I planområdets sydöstra del är ett särskilt område betecknat med A undantaget för en permanent förskola med tre avdelningar. Dessutom ger planförslaget möjlighet att i områdets västra del uppföra provisoriska förskolelokaler för två avdelningar. Planbestämmelserna ger för den senare byggnadsrätt för en enplansbyggnad avsedd för bostadskomplement med beteckningen Bd. När behovet av de provisoriska förskolelokalerna upphör kan de tas i anspråk för annan verksamhet, se ovan under rubriken Arbetslokaler.

Fritidslokaler. I anslutning till låg- och mellanstadieskolan invid planområdets sydöstra del kommer att anordnas en fritidsgård avsedd för hela T1-området. Dessutom ger planförslaget möjlighet att inom varje delgrupp uppföra särskilda kvartersgårdar med bl a gemensamma fritidslokaler för respektive delområde.

Vård och social verksamhet. I samband med utbyggnaden av Torvalla centrum kommer landstinget att uppföra en hälso-central och en dagcenteranläggning med planerat ibruktagande 1984-85. Intill dess får befintlig hälsocentral i Lillsjö Centrum, som ligger ca en km från planområdet, betjäna den del av Torvallaområdet som dessförinnan hinner bli färdigt. Som komplement till den planerade dagcenteranläggningen i centrum har landstinget önskemål om inrättande av ett inackorderingshem med fem platser och en stödlägenhet, båda i markplanet, i det aktuella planområdets västra del. Förutsättningar finns att förlägga inackorderingshemmet i en enplansbyggnad i den västra gruppen. Stödlägenheten bör kunna inrymmas i något av punkthusen.

Handel, service. Närbutik för hela T1-området ska enligt stadsplanen för T1A-området förläggas till närcentrum invid det aktuella planområdets sydöstra del. Här kommer också en temporär poststation att inrättas i avvaktan på att centrum-

anläggningen i T2 blir utbyggd.

Skyddsrum planeras enligt förprojekteringsskisserna i källarplan i vissa av punkthusen. För området närmast närcentrum täcks skyddsrumskbehovet av planerad anläggning i låg- och mellanstadieskolan.

Reservområden. För oförutsedda framtida behov har i enlighet med planprogrammet två områden längs matargatan reserverats. Reservområdena, som tillsammans motsvarar ca 5 % av planområdets kvartersmark, är i stadsplaneförslaget redovisade som områden för allmänt ändamål och på illustrationsplanen markerade "Reserv". Meningen är dock att reservområdena ska kunna tas i anspråk även för andra angelägna ändamål än vad som inryms under A-bestämmelsen, varvid dispens eller planändring får tillgripas.

Tillfarter till reservområdena är avsedda att ske över angränsande parkeringsområde, se illustrationsplan. Jfr även text nedan under rubr PLANGENOMFÖRANDE.

Planändring

Planområdets västra del, kv Skorpan och anslutande parkmark, omfattas av stadsplanen för T1A. I samband med projekteringen av bostadsbebyggelse i kvarteret har framkommit önskemål om utökning av kvarterets nordvästra del och om rätt att uppföra kedjehus i kvarteret. Eftersom huvudgångstråket invid kvarteret och vägporten under sekundärleden flyttats mot nordost kan det förstnämnda önskemålet tillgodoses genom att ca 300 m² parkmark läggs till kvarteret. Även byggrätten inom kvarteret föreslås ändrad till att medge kedjehusbebyggelse.

Lek- och fritidsverksamhet

Husgrupperingarna medger erforderliga friytor på tomtmark i anslutning till bostadsentréerna, likaså för anordnande av när- och kvarterslekplatser. En lekpark planeras i anslutning till skolidrottsplatsen vid LM-skolan i T1A-området. Utrymme finns för ytterligare en lekpark i centralparken i det aktuella planområdet ifall den förstnämnda ej räcker till eller bedöms ligga för långt borta. I samband med projekteringen av ovannämnda skolidrottsplats har diskuterats för-

läggandet av bollplanen till centralparken nordväst om förskoletomten i det aktuella planområdet.

Centralparken och anslutande huvudstråk för gång- och cykeltrafik bör i viss mån kunna fungera som rekreatjonsområde för planområdet. Dessutom står planområdet via vägport under sekundärleden i förbindelse med Odensala Sportfält med sina anläggningar (fotbollsplaner, bågskyttebana, sporthall) och angränsande fritidsområde med elljusspår och blivande lekbackar m m.

I centralparken bör kunna anordnas en hundtoalett för T1-området. På illustrationsplanen har angivits ett lämpligt läge invid korsningen av de båda huvudgångstråken.

Natur

Ett par partier med mer uttalad kupering och med yngre skog i planområdets norra resp östra del sparas som parkmark. Vegetationen i parkområdena gallras försiktigt och gödslas genom kommunens (parkvadelningens) försorg. Återplantering sker med björk- och asplantor i gläntor och bryn. Naturmarken bevaras i möjligaste mån i parkmarken.

Inom kvartersmark blir relativt omfattande markplanering och återplantering erforderliga i samband med utbyggnaden. Dock bör vissa träd och vegetationspartier kunna bevaras även på kvartersmark. Förslagsvis utföres i kommunens regi en gallring i två steg på så sätt att all granskog och skräpvegetation tas bort så fort som möjligt. Återstående träd får då möjlighet att rota sig lite bättre under viss tid. Sedan stadsplanen fastställts och huslägen m m preciserats avverkas så de träd som står i vägen för hus och trafikytor m m.

Gatunät

Från matargatan leder två entrégator in i området, en i den nordvästra delen och en till kvarteren i sydost. Planområdets mellersta del får tillfart direkt från matargatan, som för övrigt markeras med utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Områdets kollektivtrafikförsörjning är avsedd att ske via busslinje längs matargatan i områdets östra del och en planerad bussgata norrut som ansluter vid gångtunneln under matargatan.

Hållplatser planeras vid närcentrum i anslutning till planområdets sydöstra del och längs bussgatan, ett 50-tal m norr om gång-tunneln. Från planområdets västra del är avståndet till buss-hållplats upp till 500 m, vilket dock är ett undantag i den för övrigt höga standard betr kollektivtrafikförsörjning som planeras för Torvalla.

Gång- och cykel- trafik

Planområdet berörs av huvudvägnätet för gång- och cykeltrafik genom en väg i nordvästlig riktning mot Lillsjö centrum via en vägport under sekundärleden och en väg i nordostlig riktning mot det blivande Torvalla centrum. Den senare leds i en vägport under matargatan och avgrenar sig inom planområdet på ömse sidor om förskoletomten mot LM-skolan/närbutiken resp mot sydväst genom T1A-området. Dessa huvudvägar och ytterligare en led i nordostlig riktning genom områdets mellersta del är förlagda i parkmark.

Utöver ovannämnda huvudvägnät föreslås ett sekundärt gång- och cykelvägsystem på särskilda x-områden genom de båda nordliga kvarteren och med anslutning till huvudvägsystemet. Det sekundära nätet är avsett huvudsakligen för den interna kommunikationen mellan bostadskvarteren. Gång- och cykelvägs-systemet bidrar till skapandet av ett stråk med omväxlande och livfulla miljöer i bostadskvarteren, samtidigt som den interna trafiken underlättas.

Mopedtrafik

Lokalgatorna och huvudvägnätet för gång- och cykeltrafik föreslås bli upplåtna för mopedtrafik.

Parkering

För varje delområde/kvarter avsättes ett gemensamt parkeringsområde där möjlighet finns att uppföra garage och andra gemensamma utrymmen (sopbodars, förråd m m) i viss omfattning. Avstånd mellan parkering och bostadsentré blir som mest ca 100 m. Biluppställning får dock som regel ej ske närmare husfasad med bostadsfönster än 15 meter. Mindre avstånd förekommer i anslutning till husgavlar utan fönster och där parkeringsanläggningen avgränsats med plank eller garagebyggnad.

Trafikbuller

Utförda trafikbullerberäkningar visar att godtagbara värden för bostädernas utemiljö erhålles på ett avstånd av 55 m från sekundärleden. Inomhus ger de extra isoleringsåtgärder som

idag krävs med hänsyn till energihushållningen även ljudisolering som medger husplacering betydligt närmare sekundärleden. Bostadshus och uteplatser blir enligt planförslaget placerade så att godtagbara bullernivåer erhålles.

Vatten och avlopp

I princip ansluts VA-nätet i de två östliga kvarteren till den östra huvudledningen och VA-nätet i övriga kvarteren till den huvudledning som ska dras fram genom områdets mitt. Den senare skall byggas vidare genom norra delen av T1B upp till det blivande Centrum Torvalla och arbetsområdena vid nya E 75.

Avfall

Sophämtning med större fordon föreslås ske från särskilda soprum vid parkeringsanläggningarna. Hopsamling av avfallet inom kvarteren ordnas exempelvis med mindre lunningsfordon.

Eldistribution

Distribution av elkraft till planområdet planeras ske via två transformatorstationer belägna dels i planområdets mitt dels i östra kanten av området. Tillfart till transformatorstationerna får ske via gång- och cykelvägar resp parkeringsområde.

Värmeför- sörjning

Hela planområdet skall i enlighet med kommunfullmäktiges principbeslut den 25 januari 1979 förses med fjärrvärme. Tills vidare kommer detta att ske från en sk transportabel panncentral vid matargatan i T1A-området ca 400 m sydväst om planområdet. Så småningom kommer Torvallaområdet att anslutas till Östersunds fjärrvärmenät via en huvudledning längs gång- och cykelvägen från Lillsjö Centrum.

I enlighet med förslag i slutrapporten från ledningsgruppen för Torvalla-projektet bör värmedistributionen inom området planeras som lågtemperatursystem.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

HSB har av kommunen utsetts till byggherre för planområdet vad avser bostadsbebyggelse och bostadskomplement (kvartersgårdar, garage och förråd, provisorisk förskola och arbetslokaler i anslutning till punkthusen m m). Byggherren har

utfört förprojektering av sina anläggningar bl a som underlag för detta planförslag, se ovan under rubriken FÖRSLAG/Program för planområdet.

Förskolan inom planområdet uppföres i kommunal regi, likaså gator, parkanläggningar och VA-ledningsnät i gator och parkmark. Eltransformatorer med tillhörande ledningsnät anläggs av Jämtlandskraft AB, medan Östersunds Fjärrvärme är huvudman för fjärrvärmedistributionen.

Markanvisnings-

avtal

Markanvisningsavtal som bl a reglerar behandlingen av sparad vegetation på kvartersmark (se ovan under rubriken FÖRSLAG/Natur) skall upprättas innan byggnadsföretaget påbörjas.

Kostnader för genomförande

Tidigare upprättad dispositionsplanekalkyl håller på att omarbetas bl a på grund av ändringar i centrumområdet (T2A). Samtidigt pågår kalkylarbete för det nu aktuella planområdet.

Tidplan och etappindelning

Enligt huvudtidplanen för Torvallaprojektet och kommunens bostadsförsörjningsprogram skall huvuddelen av bostadsbebyggelsen inom planområdet (ca 250 lägenheter) påbörjas 1981 och återstoden 1982. Den tekniska försörjningen (ledningsnät och gator m m) anläggs vintern-våren 1981. Förskolan i områdets sydöstra del påbörjas 1981.

Gemensamhets- anläggningar

För att möjliggöra bilfria gårdsmiljöer och lägre anläggningskostnader för planområdets västra del (67 radhuslägenheter avsedda för enskilt ägande) föreslås inrättande av en gemensamhetsanläggning omfattande parkeringsanläggning, gemensam tomt, kvartersgård och andra gemensamma lokaler samt ledningsnät m m. Övriga delområden kommer att bli bostadsrättsföreningar som får ta hand om de för dem gemensamma anordningarna.

Tillfarter till de två reservområdena i det mellersta kvarteret (AIn) över parkeringsområdet (Bg) säkras genom förrättning enligt anläggningslagen. Samtidigt genomförs fastighetsbildning för reservområdena.

SAMRAD

Kontakter

Förberedande samråd och kontakter har under det inledande plan-skedet förevarit med länsstyrelsens planenhet, Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB, HSB och berörda kommunala förvaltningar och inrättningar m fl.

Remissbehandling,

Under tiden 24 maj - 24 juni 1980 remissbehandlades planförslaget och ett alternativförslag avseende planområdets östra del. I följe-brevet till remissbehandlingarna angavs att remissen även gällde som samråd med myndigheter, sammanslutningar och enskilda sakägare enl 14 § byggnadsstadgan.

Remissyttrandena kan i stort sett sammanfattas som ett godkännande av planförslaget med vissa detaljanmärkningar. I yttrandena från sociala centralnämnden och fastighetskontoret förordas alternativförslaget för områdets östra del, medan HSB avstyrker detsamma. I samråd med socialkontorets barnomsorgsavdelning och fastighetsförvaltningen har huvudförslaget modifierats beträffande förskoleområdet i planområdets östra del. Planförslaget har i övrigt ändrats och kompletterats i enlighet med de flesta anmärkningarna. Återstående anmärkningar kommenteras i det följande.

Vägförvaltningen ifrågasätter vägport under matargatan även för den nordvästra gång- och cykelvägen. Huvudleden för gång- och cykeltrafik ändrades till det sydöstra läget i samband med att program upprättades för T1B-området, se ovan under rubriken PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Program för planområdet. Motiven var dels att terrängen erbjöd bättre förutsättningar för en vägport i detta läge, dels att trafikströmmen kunde antas bli större i sträckningen förbi för- och lågstadieskola och förskola in mot låg- och mellanstadieskolan och närbutiken.

HSB påpekar att byggrätterna angivits med för liten tolkningsmån på plankartan och att matargatan dragits för snävt i kurvan i områdets östra del. Remissförslagets redovisning av byggrätterna har efter samråd med stadsarkitekten bedömts vara den lämpligaste. Byggnadsnämnden bör kunna medge dispens för ändrade huslägen och dylikt i samband med byggnadslovsprövningen, ifall den fortsatta projekteringen visar att detta är lämpligt och nödvändigt. En förutsättning är dock att exploateringsgraden och huvuddragen

i uppbyggnaden av bostadsmiljöer ej förändras. Beträffande matargatans sträckning i planområdets östra del har tekniska kontoret påvisat att den större kurvradien medför mindre ingrepp i terrängen i form av slänter och bankar. Trafikbelastningen beräknas bli låg på den aktuella sträckan, och avståndet mellan matargatan och närmaste bostadshus blir mer än 30 meter.

Östersund den 8 juli 1980

Kjell-Ove Eskilsson

Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

REVIDERING

Planförslaget har ändrats så att parkstråket mellan det västra och det mittre kvarteret breddats från sex till tio meter. Ändringen föranleds i första hand av att extra utrymme behövs för ledningar längs parkstråket (huvudledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme-, el- och teleledningar). Genom breddningen erhålls dessutom bättre utrymme i vissa trånga passager där byggnader gränsar direkt parkstråket på båda sidor. Breddningen har åstadkommit genom att övre delen av det västra kvarteret flyttats mot nordväst, vilket skett i samråd med HSB och deras arkitekt, HJS Arkitektkontor AB. Revideringen redovisas på stadsplanekartan och på illustrationsplanen. Planbestämmelserna förändras ej av revideringen.

Östersund den 26 augusti 1980

Kjell-Ove Eskilsson

Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.

Östersund 2.2 1981

Eugene Hansson