

Avskrift.

IIIIG1-1-67.

R E S O L U T I O N.

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN fastställer, med stöd av 26 och 88 §§ byggnadslagen, en av kommunalfullmäktige i Frösö köping den 5 juli 1967 antagen stadsplan för del av Frösö köping (Vallaområdet stadsägorna 979, 1036 m.fl.) Förslaget till planen, som består av karta och stadsplanebestämmelser med tillhörande beskrivning, har upprättats av stadsarkitekten Örjan Hellgren den 14 juni 1966 samt reviderats den 13 september 1966 och den 9 juni 1967.

Talan mot denna resolution fullföljes genom underdåniga besvär, vilka skola ingivas eller i betalt brev med posten insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet. Besvären skola, vid äventyr av talans förlust, ha inkommit till departementet inom tre veckor från denna dag, dock skall besvärstiden för menighet vara fem veckor.

Östersund i landskansliet den 1 november 1967.

Anders Tottie

Ulf Törnwall

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Knut Wechs

Utan avgift.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1. Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänna ändamål.
- b) Med F betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Mom. 2. Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER BETRÄFFANDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska, allmänna ledningar.

§ 4.

BYGGNADSSÄTT

Med F eller H betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 5.

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMT

Mom. 1. Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad samt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt en garagebyggnad uppföras.

Mom. 2. Å tomt som omfattar med H betecknat område får endast en byggnad uppföras.

Mom. 3. Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 200 m^2 och garagebyggnad icke större areal än 40 m^2 .

Mom. 4. Å tomt som omfattar med H betecknat område får byggnad upptaga högst 100 m^2 .

§ 6.

VÅNINGSENTAL

Mom. 1. Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

Mom. 2. Å med Is betecknat område får utöver angivet våningsantal suterrängvåning anordnas, där det så provas lämpligt med hänsyn till byggnadens markanpassning.

§ 7.

BYGGNADS HÖJD

Mom. 1. Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 meter. (§ 7 reviderad den 9 juni 1967, se nedan.)

§ 8.

ANTAL LÄGENHETER

Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet.

Frösön den 14 juni 1966.

Örjan Hellgren
Stadsarkitekt

Förslaget har reviderats den 13 september 1966.

§ 9.

ANORDNANDE AV STÄNGSEL

I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörligen tillgodoses.

Förslaget revideras den 9 juni 1967.

§ 7.

BYGGNADS HÖJD

Mom. 1. Å med I eller Is betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 4,8 meter.

Frösön den 9 juni 1967.

Orjan Hellgren
Stadsarkitekt

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Ragnar Wikström

BESKRIVNING

- Läge Inom Frösö köping har en översiktlig bedömning gjorts av möjligheterna att utnyttja öns sydvästra del vid Vallsundet för bostadsbebyggelse. Det aktuella området äges till största delen av köpingen och är beläget ungefär 5 km från Frösöns centrala delar.
- Topografi Vallaområdet ligger utomordentligt vackert i sydvästsluttning mot Storsjön med vidsträckt utsikt mot sjön, Genvallalandet och Oviksfjällen. Området utgöres till största delen av öppna ängar med en del vackra bestånd av björk. Det gränsar i norr mot en skogsridå blandad av barr- och lövträd. Skogen är välhållen med fin och torr undervegetation och ger möjlighet till skid- och strövturer för den tänkta befolkningen. Närheten till dessa grönområden och kontakten med Frösöns alla fritidsanläggningar bör bidra till att göra Valla attraktivt som bostadsområde.
- Klimat Området besväras i någon mån av de förhärskande nordvästliga vindarna medan solförhållandena är idealiska.
- Befintlig bebyggelse Vallaområdet omfattar äldre villabebyggelse av blandad karaktär samt någon jordbruksbebyggelse. I området ligger dessutom Herke ålderdomshem, som avses ingå i det nya bostadsområdet.
- Fritidsbebyggelse finns insprängd bland den permanenta bebyggelsen men har särskilt utvecklats i de högt belägna partierna mot Frösövägen, där även andra anläggningar, för att tillgodose fritidsmänniskans behov, finns lokaliserade t.ex. kommunala uthyrningsstugor samt campingplats.
- Den ursprungliga kärnan av permanent- och fritidsbebyggelse bör kunna motivera en ytterligare koncentration av bostäder till området för att därigenom skapa ett tillräckligt stort befolkningsunderlag för närhetsbutik, lågstadieskola och lekskola.
- Buller I samband med att Vallaområdet aktualiserats som bostadsområde har problemet med buller från Frösö flygflottilj tagits upp till diskussion. Hela Östersund-Frösöregionen störes av buller som alstras vid starter och landningar samt vid varmkörning av flygplansmotorer. De bullermått som konstruerats för starter i olika riktningar visar att skillna-

den i störning för olika delar av regionen är obetydlig samt att Vallaoområdet ligger ganska gynnsamt i bullermattornas utkanter. Mest störande för Vallaoområdet är landning mot väster och i vänstersväng. Förhållandet skulle avsevärt förbättras om man kunde överväga att landa med högersväng. Huruvida detta är möjligt kan endast bedömas av flygets personal.

Bullerstörningarna blir påtagliga emedan frekvensen av starter är stor. 30-50 starter per dag utföras under 200 flygdagar/år och dessutom övas nattflygning i tämligen stor utsträckning. Någon förbättring av bullernivån är knappast att vänta även om andra flygplanstyper än flygplan 29 kommer till användning. Visserligen påstås den annorlunda frekvensfördelningen för andra typer av plan ha sådan inverkan att bullernivån uppfattas vara lägre, men förhållandena synes vara otillräckligt undersökta.

Den störning som uppkommer genom den ovannämnda varmkörningen av motorer är mer lokal. Vallaoområdet ligger i flytflottiljens närhet, men skyddas från direkt påverkan genom en höjdrygg norr om byggnadsområdet.

Ljudnivån på det buller som alstras ligger 80-85 dB (A). Den kritiska bullergränsen anses ligga på 85 dB(A) vid 1500-5000starter/år, varefter bullerstörningarna blir påtagliga. Det bör dock vara tänkbart att vidtaga åtgärder för att minska verkningarna av närheten till flygplatsen. Vissa start- och landningsriktningar är sådana att bostadsområdet ej ligger under bullermattan och dessa flygriktningar bör företrädesvis utnyttjas. Ett omsorgsfullt studium av lämpliga starttider kan också bidra till att minska olägenheterna för de boende. En bullerundersökning pågår i flygets regi.

Till beskrivningen bifogas de utredningar beträffande bullerstörningar som använts vid arbetet med översiktsplanen.

Tekniska förutsättningar	De tekniska förutsättningarna för att utnyttja området synes vara goda, då befintliga tillfartsvägar är av tämligen hög kvalitet och då avloppssystemet avses bli utbyggt med självfallsledningen mellan Frösö flygflottilj och Östersund samt med kommunernas gemensamma reningsverk i Östersund.
--------------------------	--

Vägar

Den väg som betjänar området är Vallsundsvägen mellan Frösöns centrala del och Vallsundet samt mellan Vallsundet och Frösö kyrka. Vägen är cirka 9 meter bred. Siktförhållandena är delvis mindre goda och tomtutsläpp från båda sidor nedsätter trafiksäkerheten.

Trafiken över Vallsundet beräknas emellertid öka och en diskussion beträffande nytt färjeläge berör översiktsplanerna så tillvida att mark bör reserveras både för själva färjeläget och för väntfiler i anslutning till detsamma. I samband med att trafiken ökar måste dessutom Vallsundsvägen förbättras vad rör dess profil och mark bör reserveras för eventuell breddning av vägen. En ökning av vägbredden med 4 meter är tillräcklig och denna skulle delvis kunna vinnas genom att nuvarande vägdiken lägges igen i samband med stadsplanens genomförande. I avsikt att förbättra nedfarterna till tomterna söder om vägen bör vägen sänkas mellan stg 1000 och stg 1011.

Den trafiktekniska standarden ökas genom att samtliga tomtinfarter på vägens norra sida kommer att vändas mot en lokalgata, parallell med Vallsundsvägen. Lokalgatan ges endast en anslutning i områdets östra del.

Tack vare att vägens standard blir så hög, kommer tidsavståndet till Frösöns och Östersunds centrum att bli väsentligt mindre än vad det reella avståndet visar. Detta bör särskilt uppmärksammas vid jämförelse med andra perifera bostadsområden.

Parkering

Parkeringsbehovet i området kommer att bli stort emedan dels biltätheten ökar, dels användning av shoppingbilar kommer att spela roll eftersom avståndet till centrum är stort.

Man bör beräkna att två garage kommer att uppföras per enfamiljshus samt att parkeringsbehovet för hyresområdet blir 1,4 bil/lägenhet.

Kollektiv trafik

Den kollektiva trafiken till Valla ombesörjes av Östersunds Omnibus AB. Turtätheten är låg och bör ökas om området bygges ut. En linje genom bostadskvarteren längs den största lokalgatan synes vara tillräcklig för att fylla kraven på närhet till hållplats och kan även anses vara rationell ur bussbolagets synvinkel.

Vatten och Avloppsproblemen inom Vallaområdet bör kunna lösas relativt enkelt i avlopp och med att den nya självfallsledningen till reningsverket i Östersund kommer till stånd.

En del av bebyggelsen blir belägen ovanför ledningen och avloppsvattnet har självfall mot huvudledningen. För den övriga delen av bebyggelsen måste pumpstationer anordnas.

Frågorna i samband med vattenförsörjningen och avloppsproblemet redovisas i särskild utredning.

Butiker, Till ett bostadsområde med vissa krav på komfort räknas även de bostadskomplement som bör ligga inom ett gångavstånd på högst 500 m från själva bostaden. Dit räknas närhetsbutiken, lågstadieskolan, lekskolan och barnens kollektiva lekutrymmen.

För att en butik skall kunna etableras i ett område bör dess omsättning kunna beräknas närma sig 1 milj. kr/år. Varje person anses göra inköp för 1600 kr/år, vilket innebär att en butik skulle behövas för varje 625 invånare. Cirka 50 % av inköpen sker emellertid i närbelägna köpcentra och då erfordras ett befolkningsunderlag av 1250 invånare för en bärkraftig butik.

Motsvarande beräkningar för skola och daghem visar att befolkningsunderlaget bör ligga mellan 2000 och 3000 invånare för dessa institutioner.

Lågstadieskolan är ett önskvärt bostadskomplement. Inom denna skolform bör varje klass omfatta cirka 21 elever. En grov skattning visar att en årskull utgör ungefär 15 promille av befolkningen och att 1400 invånare sålunda skulle kunna motivera att en lågstadieskola bygges.

Beträffande lekskolor bör målsättningen för närvarande vara att 50 % av alla barn i åldern 3-7 år skall kunna beredas plats. En grupp omfattar ett 40-tal elever. Följden härav skulle bli en lekskoleklass per 1000 invånare, men en mera realistisk uppgift torde vara en grupp per 2000 invånare.

Behovet av daghem varierar mera och beror bl.a. av antalet förvärvsarbete betande mödrar och antalet ensamstående föräldrar. Som underlag för ett daghem torde ungefär 5000 invånare vara nödvändiga. Inom Frösö köping planeras ett daghem i det nya bostadsområdet å stg 337. Detta blir beläget så att det bekvämt kan nås av de människor som färdas från Valla till Frösöns centrum eller Östersund och bör därför kunna utnyttjas även av Vallaområdets invånare.

Målsättningen vid arbetet med att finna ett lämpligt område för en bostadskoncentration inom Frösö köping har varit att skapa ett område där de boende har tillgång just till de ovannämnda anläggningarna.

Man avser att lokalisera minst 2000-2500 personer till området. Detta skulle innebära ett bostadsbehov av ungefär 800 lägenheter fördelade mellan hyreshus och egnahem.

I översiktsplanen har redovisats en möjlig lösning av bostadsfördelningen, där 560 lägenheter i hyreshus ligger centralt rakt norr om Vallsundet och cirka 250 villor fördelas i två grupper öster och väster om hyreshusen.

Det nu aktuella stadsplaneförslaget utgör den första utbyggnadsetappen och omfattar den östligt belägna villagruppen om ett hundratal tomter.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Området beröres icke av någon tidigare planläggning.

Dock gäller fr.o.m. den 1/1 1964 utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län den 1/7 1957.

Där villabebyggelsen planeras sluttar terrängen jämnt och marken utgöres delvis av ängar, delvis av skog. I skogsområdet finns en mindre försumpning, som förmodas torka ut då arbeten med marken påbörjas.

Området korsas av el-ledningar som, enligt överenskommelse med Östersunds Elektriska AB, skall flyttas och förläggas som jordkablar. Elverkets transformatorstation placeras centralt i området.

Dessutom måste en telestation byggas för att klara den ökade belastningen. Denna skall läggas i skogspartiet norr om bebyggelsen så långt indragen att växtligheten bildar en ridå mot villorna.

Bebyggelsen förmodas i huvudsak komma att utgöras av typhus och grupperingen måste ge möjligheter till tämligen fritt val av hustyp. Som nämnts beräknas tvåbilsgarage bli uppförda. Dessa skall byggas i gatuliv, dels för att tillskapa skyddade uteplatser i kvarterens inre, dels för att variera gaturummet med garage och husgavlar.

Man kommer till området i dess östra del via en lokalgata som tjänar som tillfart även till det framtida hyreshusområdet. Vid lokalgatans anslutning till Vallsundsvägen har mark reserverats för en kioskbyggnad som kan förses med mindre serveringsmöjligheter. Platsen runt omkring bör kunna utformas som ett torg och intill detta lägges också en buss-hållplats för att öka rörligheten kring kiosken.

Lokalgatan kommer endast att betjäna den södra tomtraden och ytterligare en parallellgata skall byggas i det läge där den stora avloppsledningen mot Östersund drages fram. Det bör vara fördelaktigt att få avloppsledningen i gata och dessutom kan tomtutsläppen i den relativt branta terrängen utformas på bästa sätt då gatan kan skäras ned en del. Från denna andra parallellgata utgår fyra u-slingor. Rundkörningen förmodas bli ringa, emedan endast 20 tomter betjänas av varje gatuslinga. Samtidigt vinnas uppenbara fördelar ur snöröjningssynpunkt.

Varje lokalgata står i direkt förbindelse med grönområdet och ingen onödig trafik alstras inom bostadsområdet när de boende söker sig ut för rekreation.

Den i området befintliga bebyggelsen och fastighetsbildningen har i största möjliga utsträckning inpassats i stadsplanen. Vissa ägoutbyten måste visserligen komma till stånd men de är tämligen begränsade.

Planläggningen medför att naturen påtagligt förändras. En del särskilt vackra björkbestånd skall dock lämnas kvar och ägnas särskild uppmärksamhet när byggnadsarbetena påbörjas. Detta gäller den vackra allén inom stg 980, som undantagits som grönområde samt björkridån i västra kanten

av samma fastighet. Vidare finns i bostadsområdets centrala parti en rad björkar i gränsen av stg 1034 samt ett solitärträd rakt nedom den västligaste gatan, som skulle kunna bidra till att höja områdets attraktivitet. Den björkborg som avskärmar bostadskvarteren i nordväst synes också vara värd att akta. Mot norr begränsas bebyggelsen av den blandade gran- och lövskogen.

Frösön den 14 juni 1966.

Örjan Hellgren
Stadsarkitekt

Förslaget har reviderats den 13 september 1966.

Den gjorda revideringen innebär att parkområdet norr om kvartersparken, med hänsyn till de erinringar som framförts av kommunalnämnden, ej medtagits i stadsplaneförslaget. Den gjorda flygbullerutredningen visar nämligen att Vallaområdet är ett av de områden som ur sanitär bullersynpunkt kan accepteras som bostadsområde. Det torde då vara lämpligt att lämna största möjliga frihet för eventuell framtida planläggning av den mark som gränsar till det föreliggande stadsplaneförslaget.

Den gata som föreslagits öster om stg 1031 har i den reviderade stadsplanen ersatts med ett parkstråk, där endast gångtrafik får förekomma. Man undviker därigenom den ogynnsamma fyrvägs korsning, som i den slutande terrängen skulle varit relativt trafikfarlig.

Gatunätet har dessutom ändrats avseende den del som berör stg 980. Där har en tidigare föreslagen gata slopats. För att trygga framdragande och underhåll av den ledning som planeras passera stg 980 har ett område lagts genom det aktuella kvarteret.

Vidare har systemet av gator och gångvägar kompletterats med ett grönstråk i planområdets västligaste del, inom stg 1036, mellan den västligaste kvartersgatan och den öst-västliga matargatan. Denna gångväg förbättrar avsevärt förbindelse och bekvämlighet inom området.

Vägförvaltningen har framfört önskemål om att utfartsförbud skall anordnas mot vägen Vallsundet-Frösöns centrum, med hänsyn till den allmänna trafiksäkerheten. Ett sådant utfartsförbud har föreslagits bli gällande mot ovan nämnda väg samt även och av samma skäl, mot den södra av de två med nivåkurvorna parallella gatorna från den övre tomtraden.

Förslaget har reviderats den 9 juni 1967.

Länsarkitektens granskning har föranlett följande kompletteringar och justeringar:

I bestämmelsernas § 7 har byggnadshöjderna kompletterats och ändrats.

Å stadsplanekartan har följande ändringar och kompletteringar vidtagits:

Området söder om u-området å stadsäga 980 har fått beteckningen FI. Området betecknat Es å stadsäga 1036 har fått sin beteckning ändrad till EsI.

Området betecknat med At å stadsäga 1036 har fått sin beteckning ändrad till AI.

Littrerade områden (samfälligheter) har införts på kartan.

Markägareförteckningen har kompletterats med fastighetsägarna söder om väg 592; Vallsundsvägen, då dessa av länsarkitekten anses böra höras i stadsplaneärendet.

Frösön den 9 juni 1967.

Örjan Hellgren
Stadsarkitekt

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Örjan Hellgren