

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| ÖSTERSUNDS KOMMUN Kommunstyrelsen | |
| 89. 07. 31 | |
| Diarienummer | 1989, 374 |
| Besöksnr | 313 |

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Kommunfullmäktige har den 21 juni 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stg 796 A m fl, elevbostäder vid Frösö sjukhus, Östersunds kommun.

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

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

Laga kraftbevis.

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 20 juli 1989.


Lillie Hagglund
tf länsarkitekt


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

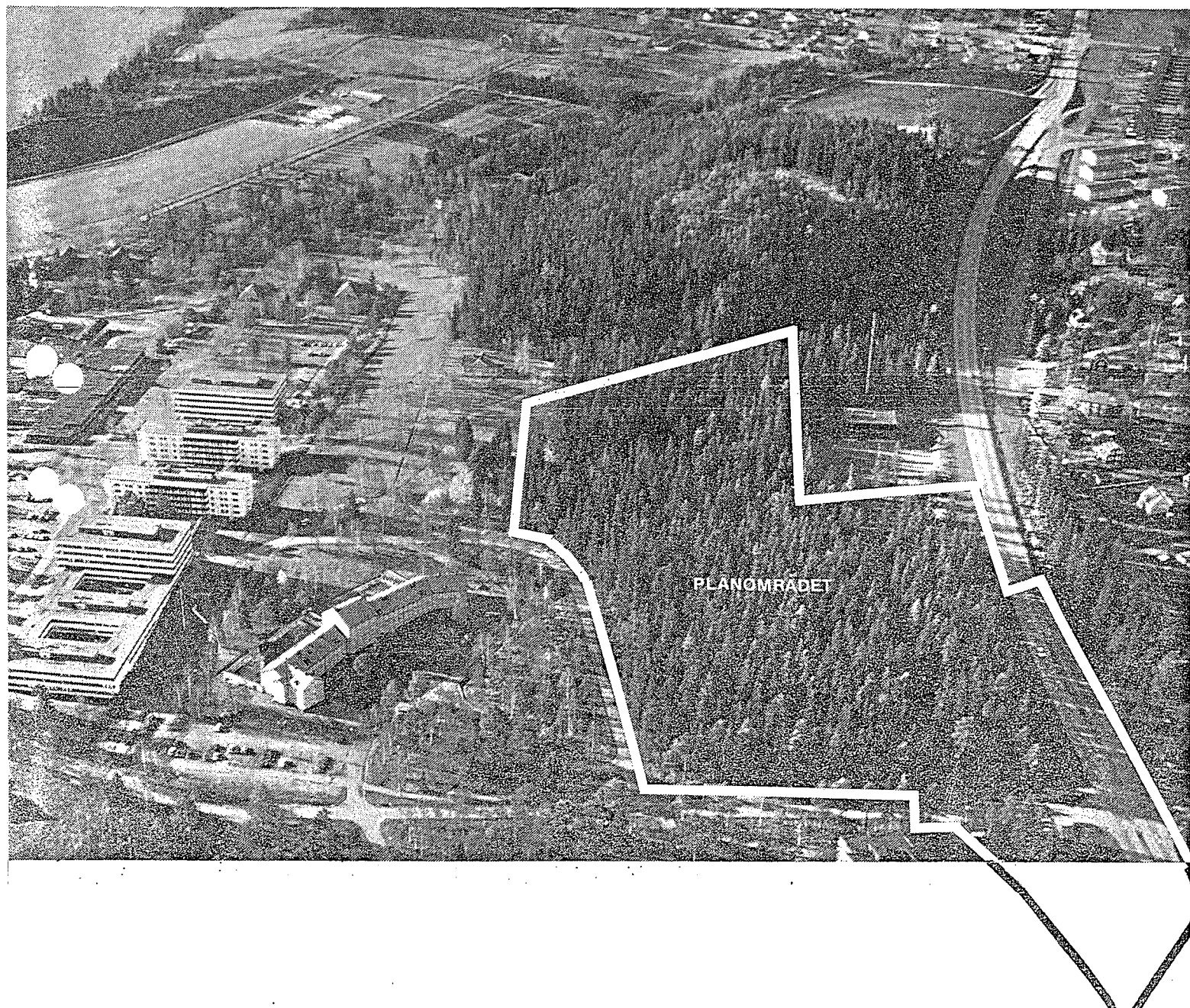
Aktbeteckning 2380-P 89/49

DETALJPLAN

för del av

FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(del av stg 796 A m fl, elevbostäder vid Frösö sjukhus)



Ulf Linder

DETALJPLAN

för del av

FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(del av stg 796 A m fl, elevbostäder vid Frösö sjukhus)

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till förslaget hör dessutom:

- illustrationskarta i skala 1:1000

- planbeskrivning

- genomförandebeskrivning

- samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning finns upprättad och bifogas
utställningshandlingarna.

PLANDATA

Läge

Området avgränsas av Vallaleden, Frösö sjukhusområdet,
Öneberget, samt Önevägen. En mindre del av området öster om
Önevägen i anslutning till korsningen Vallaleden-Önevägen
ingår också.

Areal

Planområdet omfattar ca 5.7 ha.

Markägoför- hållanden

Marken ägs i huvudsak av Jämtlands läns landsting, men kommer
att förvärfvas av kommunen. Markförhandlingar pågår. En mindre
del i nordvästra hörnet ägs av Östersunds fjärrvärme AB och
delen öster om Önevägen av Landstingets bostadsstiftelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan Antagen översiktsplan finns ej för området.
- Detaljplan För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1978-08-14 och 1986-12-16. Det område som nu föreslås för bostäder är i gällande plan avsett för allmänt ändamål med en byggrätt på två våningar (7.5 m byggnadshöjd).
- Program I Östersund råder fn stor brist på studentbostäder. En inventering av lämpliga områden för nybyggnad gjordes under våren-hösten 1988. Ett resultat av inventeringen blev att bl a det nu aktuella planområdet ansågs lämpligt för studentbostäder.
- Kommunala beslut Byggnadsnämnden gav 1988-10-18 plankontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändrad detaljplan. Kommunstyrelsens bostadsutskott utsåg 1988-10-12 Stiftelsen Östersunds bostäder till byggherre. Byggnadsnämnden beslöt 1988-12-13 att sända ut planförslaget för samråd och 1989-03-14 att ställa ut planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Vegetation Planområdet består av en svag sydostsluttning bevuxen med grov gammal granskog. Söder om planområdet vidtar parkområdet kring Frösö sjukhus och i skogsbrynet finns vissa inslag av tall och lövträd. Det är angeläget att så mycket som möjligt av skogsbrynet kan bevaras eftersom det kommer att bli svårt att behålla något av den täta granskogen i den del som ska bebyggas. I området mellan Vallaleden och vägen mot värmecentralen bör skogen bevaras och förstärkas med nyplanteringar där det behövs. Detta gäller även den del som föreslås som park söder om värmecentralen. I fonden på vägen bör träd och buskar planteras för att skärma av värmecentralen.

Geoteknik

Grunden består av finkornig morän - i huvudsak siltmorän. Det organiska ytskiktet är ca 0,2 m - 0,5 m mäktigt. Moränen är fast lagrad från ca en meter under markytan. Ytblockförekomsten är låg inom området. Moränens blockhalt är normal d v s ca 15 % av totala jordvolymen utgöres av block.

Bergöverytan ligger flerstädes djupare än 3,5 m under markytan. Ytligare berg - ca 2,5 m under markytan - finns i områdets nordöstra hörn.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga ca 2 m under markytan i låglänta stråk 0,5-1 m under markytan. Markradonavgången ligger i storleksordningen 20 kBq/m³. Enligt Radonutredningens betänkande (SOU 1983:6) skall marken klassas som normalradonmark.

Förekommande mineraljord (morän) är tjälfarlig. Tjällyftningar på ca 0,1 m kan förväntas inom snöröjda och trafikerade ytor.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på morän sedan all organisk jord och stark uppmjukad morän avlägsnats.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

På Öneberget väster om planområdet finns lämningar av Sveriges nordligaste fornborg. Planen ansluter till den avgränsning kring fornlämningarna som gjordes vid den tidigare planläggningen.

Den del av Öneberget där länsmuséet då ansåg att bebyggelse inte skulle tillkomma avsattes som naturpark i gällande plan och denna gräns utgör plangräns västerut i detta planförslag. Ett större område kring Öneberget (ända fram till Önevägen) är av riksintresse för kulturminnesvården. Tillstånd enligt fornlämningslagen erfordras för bebyggelse.

Bebyggelse

Bostäder

Ingen befintlig bostadsbebyggelse finns inom området. Ny bebyggelse föreslås i form av studentbostäder i två till fem våningar höga hus. Merparten av bostäderna, utgörs av studentrum i korridorsystem med gemensamt kök, samt rum med kokvrå. Sammantaget blir det ca 200 rum av dessa två kategorier.

I områdets östra del byggs ca 25 lgh (2:or och 3:or) för studenter med familj. Hushöjderna varieras med de höga husen närmast Öneberget. Bebyggelsen anpassas på detta vis till bergets kontur. Den kraftiga granskogen på bergsslutningen kommer även i fortsättningen att dominera landskapsbilden. Omgivande bebyggelse (bostadshusen i Mariedal och sjukhusbyggnaderna) är relativt storskaliga och den föreslagna bebyggelsen ansluter sig till denna. Husens fasader och övriga utformning bör ägnas stor omsorg för en god anpassning till omgivningen. Exploateringstalet för området blir ca 0,4 med en högsta tillåtna bruttoarea på 10600 m². Planen har getts en flexibel utformning där husens exakta lägen inte låsts fast.

Service Livsmedelsbutik och övrig kommersiell service finns på andra sidan Vallaleden, ca 300 m från bostadsområdet. Förskola finns i Mariedalsområdet och hälsocentral vid Frösö sjukhus.

Skyddsrum Området ingår i skyddsrumsort. Ca 240 skyddsrumspatser erfordras för området fördelade på två skyddsrum.

Friytor Bostadshusen grupperas fritt med gräsmattor och planteringar emellan. I den del där de större lägenheterna finns anordnas lekplats för barn i närheten av entréerna. Målsättningen är att den parkkaraktär som finns söder om planområdet ska få fortsätta in mellan husen.

Väster om planområdet vidtar ett större friområde kring Öneberget för promenader etc.

Gator och trafik

Gatunätet Bostadsområdet angörs från den gata som leder fram till värmecentralen. Gatan breddas och kortas av så att vändplanen kring värmecentralen separeras från gatumarken.

Korsningen Vallaleden-Önevägen är en av de mest olycksdrabbade korsningarna i Östersund idag. Trafikmängden på Vallaleden uppgår till ca 9000 fordon per årsmedeldygn. Trafikmängden i kombination med vägens lutning (ca 5%) och för höga hastigheter innebär att det ofta kan vara svårt för korsande trafik att komma över.

Ytterligare bostadsbebyggelse söder om Vallaleden innebär att belastningen på korsningen ökar. Det är därför angeläget att vidta åtgärder som ökar kapaciteten och trafiksäkerheten. Tekniska kontoret har med hjälp av en trafikkonsult undersökt olika sätt att bygga om korsningen. En planskild korsning innebär mycket stora ingrepp i omgivningarna och höga kostnader och har inte ansetts realistiskt. Trafikljus är inte heller en bra lösning då Vallaleden lutar så pass mycket. Den lösning som föreslås är en breddning så att utrymme fås för en bred mittrefug (ca 20 m). När väntutrymme finns i mitten, kan en körbana i taget korsas.

Gång- och
cykeltrafik

Längs Önevägen finns en befintlig gång- och cykelväg, Vallaleden passeras via ett övergångsställe i plan.
Vid ombyggnaden av korsningen Vallaleden - Önevägen byggs två korta gångtunnlar under Vallaledens två körbanor.

Kollektiv-
trafik

Flera busslinjer passerar genom planområdet längs Önevägen. Utrymme har reserverats för en ny busshållplats.

Parkering

Parkeringen till bostäderna lokaliseras till området närmast lokalgatan. Utrymme finns för att bygga platser enligt riktvärdet 13 platser/1000 m² vy.

Störningar

Trafikbullret från Vallaleden har beräknats till ca 70 dBA intill vägen. På 60 m avstånd (lokalgatan) beräknas det ha dämpats 7-10 dBA och vid bostadshusen ytterligare.

Trafikbullret utomhus invid bostäderna beräknas inte överstiga 55 dBA. Störningar från flygtrafiken innebär emellertid högre bullernivå (vid enstaka överflygningar). Bostadshusen bör därför utformas så att bullernivån inomhus vid enstaka överflygningar inte överstiger 55 dBA.

Värmecentralen innebär inte någon miljöstörning enligt bedömning från miljö- och hälsoskyddskontoret.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp, el

Bebyggelsen ansluts till det kommunala Va-nätet.

Genom området går en huvudavloppsledning i nord-sydlig riktning, samt elkablar och en rikstelekabel. För ledningarna har u-områden utlagts. En planerad va-ledning parallellt med Önevägen får plats i parkområdet för gångvägen.

Värme

Den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet.

Den värmecentral som ligger omedelbart väster om planområdet används endast vid toppbelastning under vintrarna. Centralen eldas med olja. Något skyddsavstånd av säkerhets- eller störningsskäl har inte krävts från fjärrvärmebolagets sida.

Ett smalt parkstråk föreslås dock mellan bostadsområdet och värmecentralen för att visuellt skärma av anläggningen. Här bör en tät plantering av löv- och barrträd göras. Området som är avsett för värmecentralen utökas något så att vändplanen framför denna inte flyter samman med gatumarken.

Avfall

Bostadshusen förses med sopnedkast och soprum.

Administrativa frågor

Genomförande-
tid

Planens genomförandetid blir fem år från det att den vunnit laga kraft.

Östersund den 14 mars 1989

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd

Arkitekt

REVIDERING

Planförslaget har efter utställningen reviderats. Gränsen mellan gatumark och kvartersmark på fastigheten 796 D har justerats norrut ca 2.5 meter. Revideringen berör plan-kartan och illustrationskartan.

Östersund den 19 maj 1989

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd

Arkitekt

Ulf J. Linder

DETALJPLAN

för del av

FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(del av stg 796 A m fl, elevbostäder vid Frösö sjukhus)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Ansvarsför-
delning
Huvudmannaskap

Kommunen kommer att förvärva marken och sedan överlåta den del som ska bebyggas med bostäder till byggherren Stiftelsen Östersunds bostäder. Kommunen ansvarar för gatu- och parkmark.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna ställas ut under mars-april 1989 och tas av fullmäktige i juni.

Byggstarten planeras till hösten 1989 och inflyttning till hösten 1990.

Ombyggnaden av korsningen Vallaleden-Önevägen har tidigare varit planerad till 1995 eller senare. Planförslaget innebär att ombyggnaden tidigareläggs. Projekteringen påbörjas omgående så att ombyggnaden kan vara färdig senast 1992.

Genomförande-
tid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken fastighetsägaren normalt kan påräkna bygglov enligt planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-
bildning

Det område som ska användas för bostadsändamål blir en ny fastighet.

Fastigheten för värmecentralen (stg 796F) bör utökas i enlighet med plankartans område för värmecentral. Mindre delar av Stg 796F och 796D inlöses som gatumark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl upprättas av fastighetskontoret. I denna redovisas bl a kostnadsfördelningen för vägbyggnaderna. Ombyggnaden av korsningen Vallaleden-Önevägen har kostnadsuppskattats till ca 3 miljoner (inklusive gångtunnlar). Breddning och utrustning av lokalgatan beräknas kosta 350000:-.

Östersund den 14 mars 1989

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd

Arkitekt

REVIDERING

Planförslaget har efter utställningen reviderats. Gränsen mellan gatumark och kvartersmark på fastigheten 796 D har justerats norrut ca 2,5 meter. Revideringen berör plankartan och illustrationskartan.

Östersund den 19 maj 1989

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd

Arkitekt