



Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

92. 07. 30

1990.173

210

Lagakraftbevis för detaljplan för Mjällestrenden på Frösön
i Östersunds kommun

Kommunfullmäktige har den 31 maj 1990 antagit förslag till detaljplan för del av Frösön, (Mjällestrenden, stg 1258 m fl, bostäder) i Östersunds kommun.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats till länsstyrelsen som i beslut den 22 januari 1992 inte ändrat det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats hos regeringen. Regeringen har avslagit överklagandena i beslut den 25 juni 1992.

Antagandebeslutet har alltså vunnit laga kraft den 25 juni 1992.

Christina Nilsson

Christina Nilsson
arkitekt

Ingvor Hansson

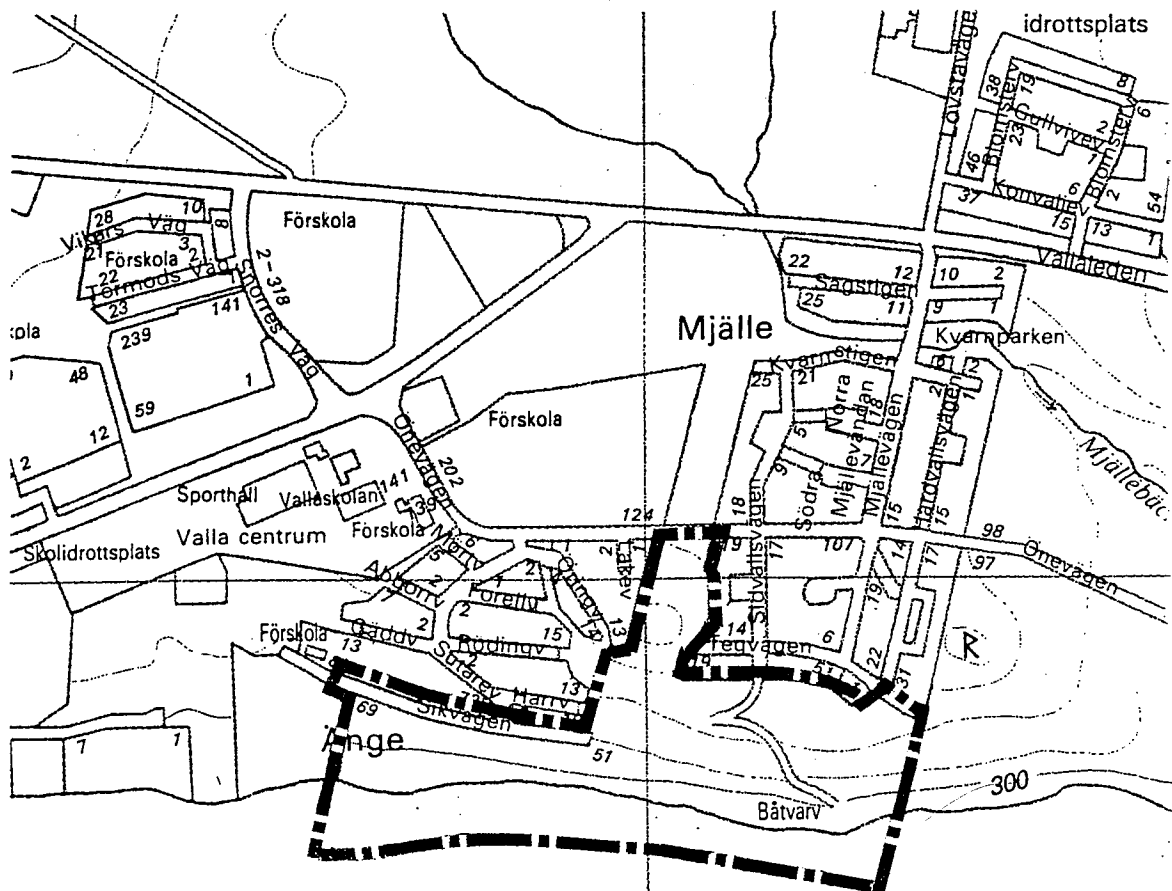
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av

FRÖSÖN, ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Mjällestranden, 1258 m fl, bostäder)



STORSJÖN

PLANBESKRIVNING

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 31 maj 1990 § 101 Betygar
Inger Normark

HANDLINGAR

Detaljplanekarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att klargöra förutsättningarna mellan olika intressen inom ett område på Mjälle Frösön, som tidigare inte är planlagt.

Planförslaget inrymmer bl a fyra terrasshus om ca 31 lägenheter, 8 nya byggrätter för enfamiljshus, 13 fritidshus som kan bevaras eller ersättas med enfamiljshus, förskola, båthus och byggrätter för 10 befintliga bostadshus. Därtill tillkommer vägar, parkmark m m.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder och sydost om Valla centrum med begränsningen i norr mot Önevägen, Sikvägen kv:n Åkerlindan, Väster- och Österåkern, i öster mot stg 807 och 808, i söder mot Storsjön och i väster mot kv Hammarskiftet och villabyggnad i Valla Änge.

Området omfattar ca 16.0 ha.
Kommunen och enskilda är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Befintliga
planer

Huvuddelen av planområdet har ej planlagts tidigare. Översiktligt gäller den av kommunfullmäktige under § 20, 1979-01-25 godkända dispositionsplanen över Valla-området, där aktuellt område utgör s k utredningsområde, dvs markens lämplighet utreds förutsättningslöst.

För området närmast Frösö sjukhus, där ett flertal fritidshus är uppförda, gäller "avstyckningsplan" fastställd 1928-04-18. I övrigt berör planförslaget "stadsplaner" fastställda 1961-08-18, 1974-11-15, 1975-10-30, 1978-11-15, 1979-08-09, 1980-07-09 och 1982-10-01.

Vidare gäller generellt strandskydd (15 § NVL) intill 100 meter från Storsjöns strandlinje.

Kommunala
ställnings-
taganden

1961, i samband med upprättandet av "stadsplanen" för del av Mjällemrådet, "ansågs det ej behövt med särskilda parkområden då resterande delar av fastigheterna numera stg 790 + 818 + 823 + 825 + 864 + 913 + 1247 samt 817 + 826 + 836 + 849 + 863 ägda av dåvarande Frösö köping var disponibla för sådant ändamål och givits tillträde från planområdet genom parkremsor".

1975, då "stadsplanen" för Valla-Änge upprättades, ingick delar av Mjällestrenden i de inledande skisserna. Området avskildes dock från Valla-Ängeplanen för att ge erforderlig tid för bl a samråd med fastighetsägarna. Under senare delen av 70-talet återupptogs planarbetet och ett flertal planskisser testades ur bl a kostnadssynpunkt.

1979, i dispositionsplanen över Valla-området anges Mjällestrenden som utredningsområde som skall "stadsplanläggas".

1980-05-30 behandlade byggnadsnämnden ett planförslag som sedermera remissbehandlades. Av inkomna yttranden framgick att planförutsättningarna både ekonomiskt och fastighetsägar- mässigt var mycket komplicerade.

1983-11-07 uppdrog budgetberedningen åt fastighetskontoret att redovisa en samlad bedömning av ett fullföljande av exploateringen av Mjällestranden.

1985 i mars förordade kommunstyrelsens arbetsutskott en inriktning av planarbetet som innebär möjlighet att bli a bebygga området med terrasshus.

1985-03-28 beslutade kommunfullmäktige att kostnader för gata och annan allmän plats, vars anläggning påbörjas efter 1 januari 1986 och avser första nyanläggning enligt ny, utvidgad eller ändrad "stadsplan" fastställd efter den 1 januari 1986, skall uttas av fastighetsägare enligt byggnadslagens regler om gatukostnader. Beslutet är grundläggande för fortsatt detaljplanläggning och bebyggelse inom s k förtättningsområden, t ex Mjällestranden.

1986-10-07 behandlade byggnadsnämnden ett nytt planförslag som remissbehandlades. Av inkomna yttranden framgick att planeringsförutsättningar vad gäller trafik, exploatering, friytor, gångvägar, utformning av allmänna platser m m var frågor som krävde att planförslaget behövde ändras och kompletteras.

1988-02-16 beslutade byggnadsnämnden om förnyat samråd på ett förslag ungefär indentiskt med det från 1986 undantaget var att tillfarten till bli a terrasshusen nu var orienterat mot Valla - Ängeområdet.

1989-08-15 beslutade byggnadsnämnden att ställa ut planförslaget på Mjällestranden och samordna den utställningen med den av fastighetskontoret upprättade gatukostnadsutredningen.

I det preliminära bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1989-1993 finns Mjällestranden upptagen med byggstart 1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i sydsluttning mot Storsjön, med vacker utsikt över vatten och fjäll. Omedelbart söder kv:n Åkerlindan, Väster- och Österåkern ligger en stor öppen ängsplatå som används för fritidsaktiviteter. Närmare Storsjön lutar marken mycket kraftigt och där växlar de öppna ytorna med dungar av barr- och lövträd. I övrigt förekommer trädvegetation i varierande omfattning inom befintliga och byggda fastigheter. En skarpt markerad kulle ligger i områdets mellersta del (Stensgårdskullen).

Geotekniska förhållanden

I den översiktliga geotekniska undersökningen som K-konsult utfört på uppdrag av kommunen 1980-08-27 framgår att grunden består av moränlera, överlagrad av 1 á 1,5 m siltig morän. Myllalagret inom huvuddelen av området är 0,2 - 0,3 m. Grundens lagring är fast från ca 0,5 m under markytan. Berg i dagen finns i norra och mellersta delarna och utgöres av kalksten.

Den översiktliga geotekniska undersökningen har kompletterats med projektutlåtande från 1988. Den visar att inom de byggnadsrätter där terrasshusen skall uppföras ligger bergets överyta 1 - 3 m under marken.

Förekomsten av radon har undersökts. Marken klassas som normalradonmark.

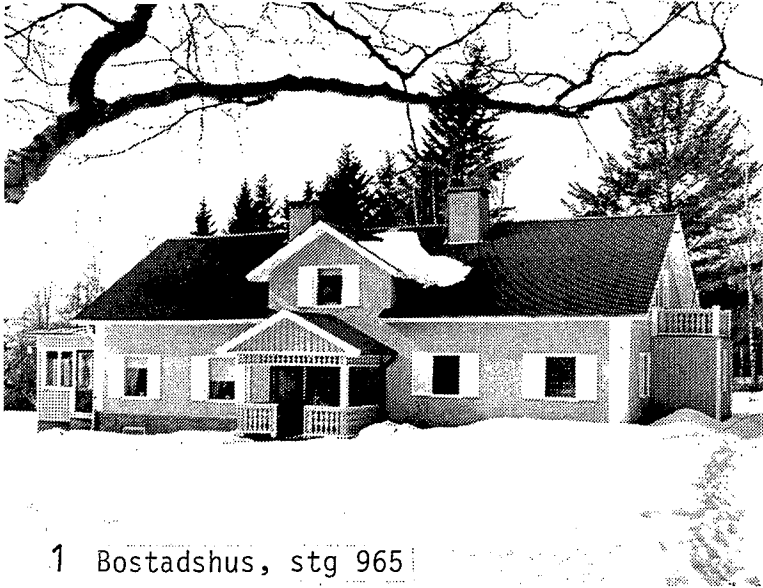
Sammanfattningsvis är området ur geoteknisk synvinkel lämpligt att exploatera för bostadsbebyggelse.

Fornlämningar Den fornlämningsinventering som är utförd visar att inga av lämningarna i området är av sådan art eller betydelse att de kan anses utgöra hinder mot exploatering. I planförslaget har dessa områden utlagts som parkmark och tomtmark som ej får bebyggas varför någon arkeologisk provundersökning troligen inte behöver företas, så länge inte någon utvidgning av befintliga byggnader är aktuell. Eventuell utvidgning av det på stg 949 sydligaste placerade huset kräver länsstyrelsens tillstånd enligt fornminneslagen.

Bebyggelse-
områden Befintlig bebyggelse utgöres av tio enfamiljshus, ett flerfamiljshus och fjorton fritidshus.

Då del av stg 1254 förvärvades ingick i köpeavtalet att dåvarande ägare skulle ha livstids nyttjanderätt till befintligt fritidshus med tillhörande markområde på nämnda fastighet.

Frösö båtklubb arrenderar ett markområde ca 0,45 ha inom stadsägoområdet 817 + 826 + 836 + 849 + 863 för båtupplag.



1 Bostadshus, stg 965



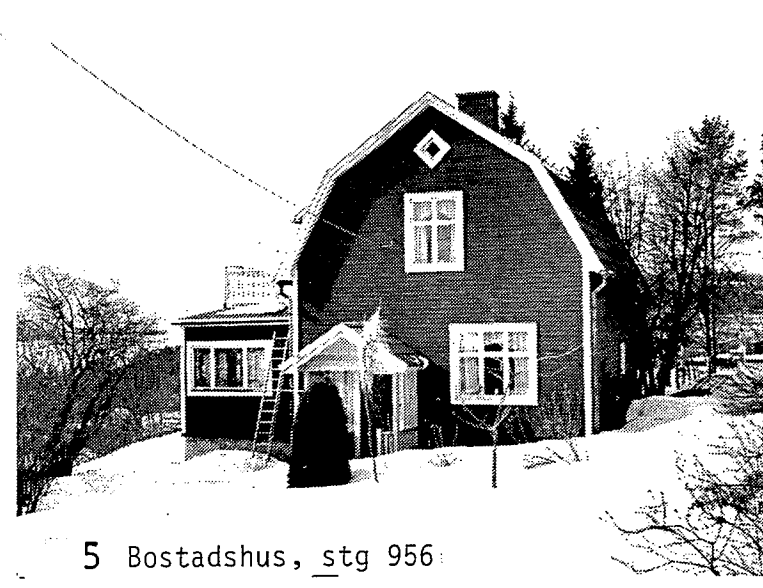
2 Bostadshus, stg 964



3 Bostadshus, stg 961 A



4 Bostadshus, stg 951



5 Bostadshus, stg 956



6 Fritidshus, stg 950



7 Bostadshus inom stg 949



8 Stensgården, stg 949



9 Bostadshus, stg 949 A



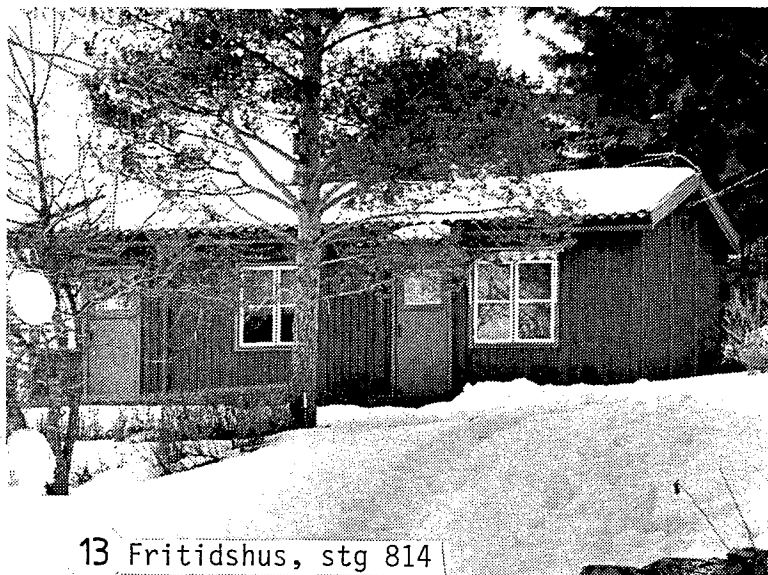
10 Fritidshus, stg 811



11 Fritidshus, stg 815



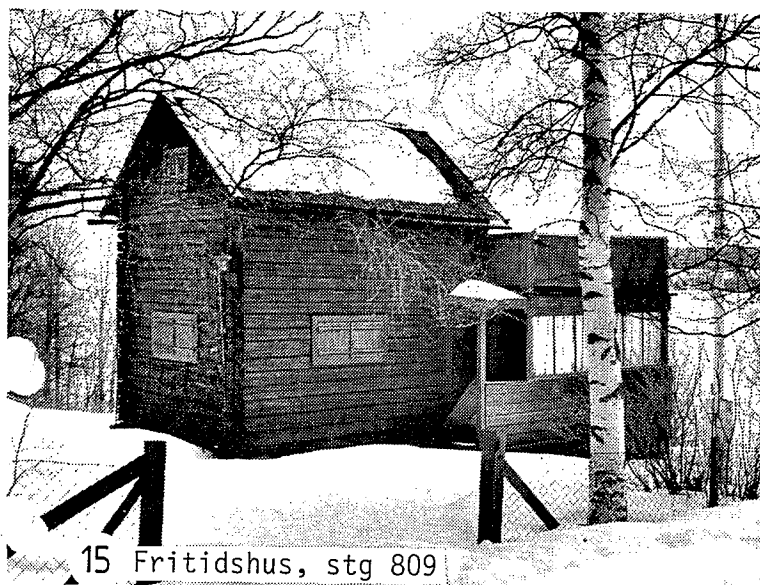
12 Fritidshus, stg 816



13 Fritidshus, stg 814



14 Fritidshus, stg 810



15 Fritidshus, stg 809



16 Fritidshus, stg 813

Utmed planområdets nordliga gränser går Sikvägen, Önevägen och Tegvägen vilka kan klassificeras som kombinerade matargator - entrégator med enskilda tomtutfarter.

Området är delvis anslutet till kommunens VA-system men flertalet fastigheter har separata avloppsanläggningar.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse-
områden

Planförslaget medger byggnadsrätter för 32 friliggande småhus, 4 sammanbyggda småhus samt ca 31 lägenheter i 4 mindre terrasshus. Detta innebär i huvudsak att all permanent bostadsbebyggelse säkerställs i planförslaget.

Permanentning av fritidshusen tillåts genom erforderliga om- och tillbyggnader eller genom ersättande av äldre fritidshus med ny permanentbostad.

Bostadshuset på stg 954 + 956 bedöms olämpligt att permanenta främst på grund av dess besvärliga angöring och dess läge i ett önskvärt centralt parkområde. Fastigheten utläggs till parkmark och inlöses av kommunen. Då genomförandet av planen förväntas utsträcka sig i tiden bör byggnaderna kunna kvarstå under den perioden.

Stg 950 föreslås tillföras mark i öster från kommunens fastighet. Byggrätt medges för garage med tillfart från Tegvägens vändplan.

Planförslaget medger viss komplettering av styckebyggda småhus i en våning. Suterrängvåning får byggas där detta lämpar sig med hänsyn till terrängen.

Markområdet omedelbart sydost Stensgården, stg 790, kan med fördel tillföras de närliggande fastigheterna inom kv Åkermyran.

Centralt i området och i direkt anslutning till det stora plana parkområdet föreslås byggnadsrätt för fyra stycken terrasshus i fyra våningar. Motiven för en sådan lösning är gynnsamma terrängförhållanden för denna bebyggelsetyp och möjlighet att bättre ekonomisera markutnyttjandet och tillskapa flera bostäder för ett större antal människor i detta attraktiva läge.

Det föreligger behov av förskolelokaler i området Mjälle - Valla. Ny tomtplats för en tvåavdelnings förskola föreslås därför omedelbart öster stg 951 + 952 med tillfart från Tegvägen.

Upplagsplatsen för båtar vid Storsjöns strand konfirmeras med byggnadsrätt för erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.



17 Båtuppläggningsplats inkl. skyddsvärd byggnad f d vattenverk

Ett f d vattenverk - på stg 817 + 826 + 836 + 849 + 863 har från läns museets sida bedömts ha ett miljömässigt och ett visst kulturhistoriskt värde, varför ett bevarande av byggnaden föreslås.

Tillgången på skollokaler inom Valla skolområde äventyras inte som en följd av den bebyggelse planförslaget tillåter.

Övrig service som planområdet kan behöva finns i Valla centrum i form av skola, församlingssal, förskola, bibliotek, idrotts-hall, fritidsgård, butik, bank och post.

Skyddsrum

Planområdet omfattas av skyddsrumspan för Östersunds kommun.



18 Gångväg ner mot Storsjön vid fritidsbebyggelse i öster



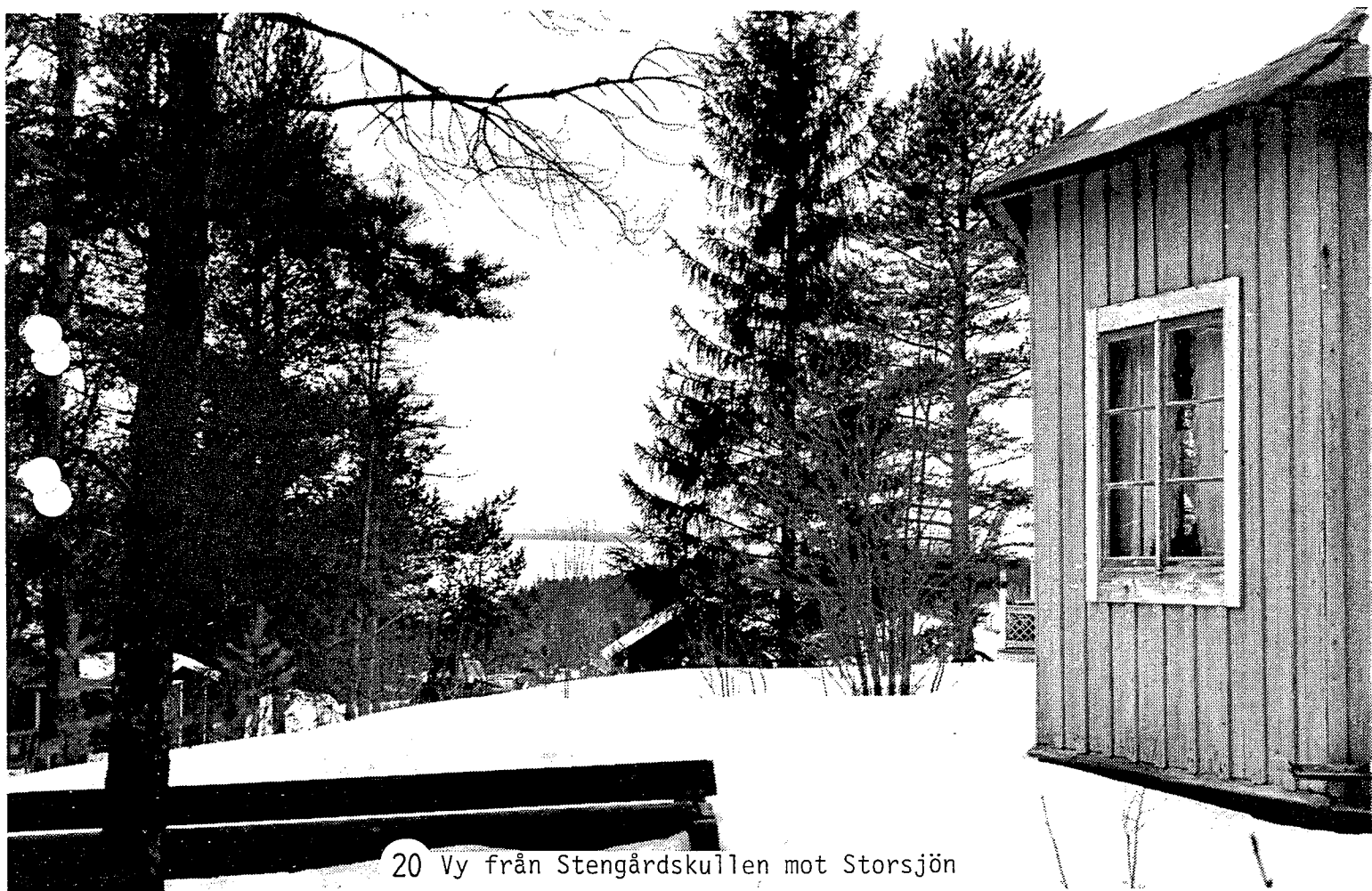
19 Det stora plana parkområdet söder kv Västeråkern

Friytor -
Allmänna
platser

Ett större sammanhängande parkområde med plan topografi där lek och olika fritidsaktiviteter kan bedrivas föreslås i anslutning till terrasshusen. Några mera omfattande parkanordningar kommer inte att utföras utan området skall skötas som f n. Gräsplanen där bollidrotten bedrivs bör inte omändras till grusplan. Att anlägga en isbana där vintertid bör vara möjligt ändå.

Området har kontakt med Storsjöns strand via två stora parkytor.

Stengårdskullen, som är den högsta punkten i området med fin utsikt över sjö och fjäll, föreslås bli park och ansluter därmed till Valla Änges friytor.



20 Vy från Stengårdskullen mot Storsjön

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet. Särskild framställning om upphävandet bör göras av kommunen innan detaljplanen antages.

Del av Storsjöns strand har angetts som vattenområde med rätt att uppföra båthus, båt- och badbrygga.



21 Från Storsjöns strand

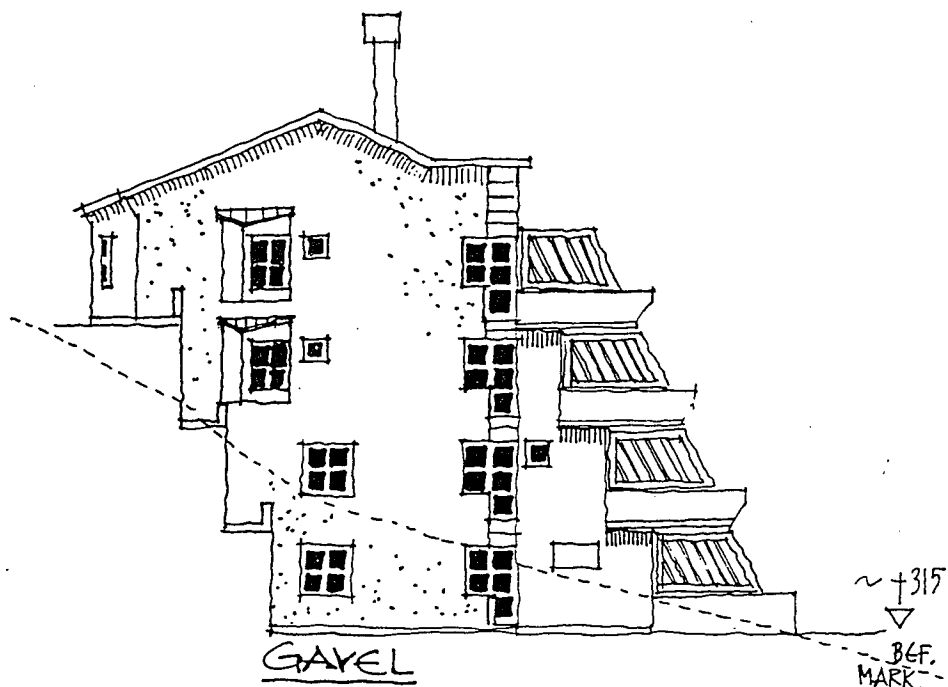
Gator och trafik

Tillfarten till terrasshusen och övrig bebyggelse utefter Storsjön sker från Sutarevägen och Sikvägen som förlängs österut ca 470 meter och i princip med samma standard som den redan byggda delen. Minsta möjliga ingrepp har eftersträvat på befintliga fritidsfastigheter vid utformningen av Sikvägens vändplan.

Tillfarten till båtuppläggningsplatsen får ske som idag men från Sikvägen.

Angöringen till stg 950, 951 + 952 och förskoletomten sker från Tegvägen efter en utbyggnad på ca 60 meter.

FÖRSLAG TILL TERRASSHUS



Det bör vara möjligt att via servitutsrättighet över mindre del av parkmarken, som även kommer att brukas som gång- och cykelväg, ordna tillfarten till stg 949 och de båda byggrätterna på samma stg. Samma lösning bör tillämpas för stg 811 i planområdets östra del.

Terrasshusen ordnar sina egna parkeringsplatser genom att lägga radgarage på tomtmark i direkt anslutning till Sikvägen.

Behovet av parkeringsplatser för övriga fastigheter tillgodoses också på egen tomtmark.

Gång- och
cykeltrafik

Gångväg efter hela strandsträckan vid Storsjön har ej bedömts som realistisk att genomföra på grund av den otillgängliga stranden samt utförda båthus, bryggor och liknande anläggningar. Gångtrafiken hänvisas till Sikvägen, som ansluter till det stora centrala parkstråket och de parkytor mot Storsjön som redovisas i planförslaget.

Det interna gångvägssystemet avses anknyta till i dispositionsplanen visade huvudgångstråk mot Valla centrum, mot Storsjön, mot Ändsjön och mot Frösö sjukhusområdet med där nyanlagd forntidsstig, Mjällestigen. För att göra den sistnämnda förbindelsen möjlig har en parkrensa utlagts vid stg 810 och söder om kv Hemlägden.

Vägområdet i gamla avstyckningsplanen, används idag som tillfart för fritidsfastigheterna. Möjligheten bör framledes kunna bestå men då i form av parkstråk för gående och cyklister. Området är tilltalande då det omges av riklig och ymnig växtlighet, se bild 18.

Kollektiv
trafik

Området försörjs med kollektiv trafik, Jämtlandsbuss linje 1, passerar utefter Önevägen.

Immissioner

Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor tillstyrker planförslaget men erinrar om att hänsyn måste tas till de nya uppgifterna om flygbullret vid den fortsatta planeringen.

Plankontoret anser att detaljplaneområdet utgöres av ett kompletterings/förtättningsområde där ett mindre nytillskott av bostäder kan godtas och är förenligt med intentionerna i flygbullerutredningens förslag (SOU 1975:56, Flygbuller).

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunens VA-nät. För vissa av fastigheterna närmast Storsjön kan separat pumpning av avloppsvatten upptill kommunens huvudledning i Sikvägen erfordras. Detta anordnas och bekostas av respektive fastighetsägare. De fritidsfastigheter som har sommarvattenledning får möjlighet att ha kvar denna.

Erforderliga u-områden för allmänna underjordiska ledningar har redovisats på plankartan.

Individuella uppvärmningsanordningar förutsätts.

Plats för transformatorstation har medgetts inom stg-område 817 + 826 + 836 + 848 + 863.

Administrativa bestämmelser

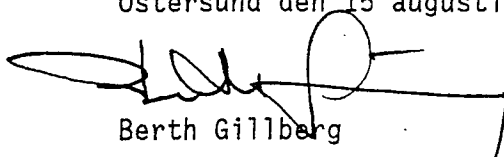
Genomförandetiden föreslås gälla 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Det är synnerligen viktigt att kommande fastighetsindelning av bostadskvarteren följer de intentioner som illustrationskartan visar och inte utökas i antal. Se gatukostnadsutredningen.

SAMRÅD

Särskild samrådsredogörelse bilägges planförslaget.

Östersund den 15 augusti 1989



Berth Gillberg

Planingenjör

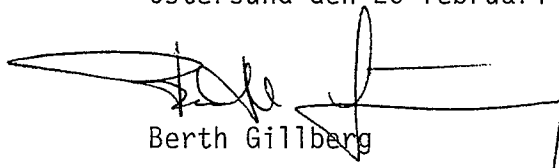
Revidering

Möjligheten att genom fastighetsförrättning, avstyckning, dela nuvarande stg 965 har borttagits, dvs någon ytterligare byggrätt för enfamiljshus utöver befintligt bostadshus medges ej.

Önskemålet om revideringen har framförts muntligt och skriftligt under utställningstiden från ägaren till stg 965.

Plan- och illustrationskarta samt beskrivning har ändrats.

Östersund den 20 februari 1990

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Berth Gillberg', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Berth Gillberg

Planingenjör