

Akt nr:
23 - NÄS - 545

AU\$23-N\$ES-545

Vi 1:26 m fl (del av Fåker), Östersund,
Östersunds kommun och Jämtlands län

Ändring och delvis upphävande av bygg-
nadsplan
Länsstyrelsens beslut 1985-06-20

Akten innehåller 25 numrerade sidor
och 1 karta

JÄMTLANDS LÄN

LÄNSSTYRELSEN

Jämtlands län

Planeringsavdelningen

- Länsstyrelsens lantmäterienhet
- Överlantmätarmyndigheten

BESLUT

Datum

1985-06-20

Dnr (engas vid skriftväxling)

11.082-889-85

85. 06. 24

Dnr.....

Sökande

Östersunds kommun

831 82 ÖSTERSUND

Förslag till ändring och delvis upphävande av byggnadsplanen för del av Fåker i Östersunds kommun (Vi 1:26 m fl)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Byggnadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 13 november 1984 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Inga anmärkningar har framförts mot förslaget.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 31 januari 1985.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
bitr länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare

ej inl BK 18477 AB/
AKT 545

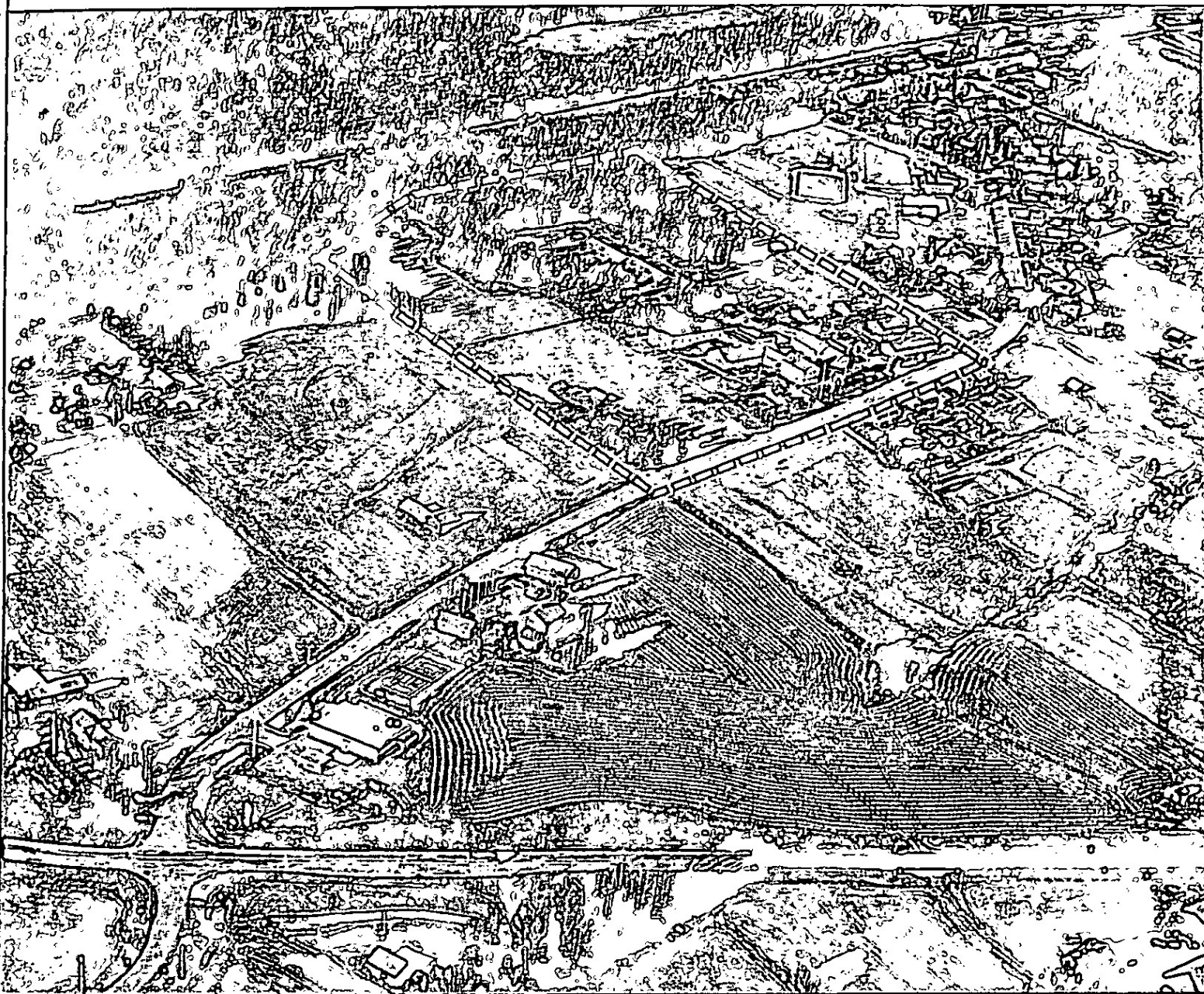
Lantmäterienheten

Förslag till ändring och delvis
upphävande av byggnadsplanen
för del av

FÅKER i

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Vi 1:26 m f1)



BESKRIVNING

Kommunfullmäktiges i Ö
 1981. 81/1 19.88. 85 0
 Bertil Lundgren
 Kommunfullmäktiges sekreterare

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (byggnadsplanekarta) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser). Till förslaget bifogas illustrationskarta samt VA-utredning och exploateringskalkyl.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 32 km söder om Östersund och norr om riksväg 81.

Planförslaget, inklusive den del som skall upphävas, omfattar ca 7,0 ha och är både i kommunal och privat ägo.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet är identiskt med den byggnadsplan som länsstyrelsen fastställde 1981-02-13. Även byggnadsplanen fastställd 1970-02-13 samt förordnande om tillämpning av utomplansbestämmelser utfärdade 1965-12-21 berör planförslaget.

Kommunala ställnings-taganden

Frågan om byggmöjligheterna i Fåker har varit och är komplicerad. Bebyggelseplaneringen i Fåker har försvårats av besvärliga grundförhållanden, dyrbara VA-anläggningar och förekomsten av radon som visat sig vara onormalt hög i Fåkerområdet.

År 1978 upprättades en planutredning om utbyggnadsmöjligheterna i Fåker. Planutredningen föreslog tre olika utbyggnadsområden i Fåker varav ett har utbyggt av stiftelsen Östersundsbostäderna med nio kedjehus, ett har planlagts för 25 friliggande småhus och ett har inte bedömts aktuellt för närvarande.

Det område som planlagts för friliggande småhus är beläget i anslutning till ålderdomshemmet Hemgården. Byggnadsplanen för området fastställdes av länsstyrelsen den 13 februari 1981.

Den exploateringskalkyl som medföljde planbeslutet i kommunfullmäktige den 30 oktober 1980 redovisade ett underskott på 325 000 kronor och dessutom ett underskott för vatten- och avloppsanslutningen på 100 000 kronor trots så kallad förhöjd anläggningsavgift med 25 procent. Senare utredningar inom tekniska kontoret tyder på att vatten- och avloppskostnaderna kommer att ge ännu större underskott och därmed betydande kommunala subventioner om planerna ska genomföras.

Resultatet av radonundersökningen medförde tillsammans med de i övrigt dåliga förutsättningarna och höga kostnader att exploateringen stoppades. Med anledning därav beslutade kommunstyrelsen i januari 1983 i anslutning till behandlingen av bostadsförsörjningsprogrammet för 1983-87 att uppdraga till plankontoret att i Fåker anvisa lämpliga tomtplatser för friliggande småhus för bebyggande under 1983 samt att göra en översyn av plansituationen i Fåker mot bakgrund av behovet av mark för framtida bostadsbebyggelse.

Översynen av plansituationen i Fåker bör inte bara lösa området kring nuvarande ålderdomshemmet utan också klargöra i vilken riktning Fåkers samhälle skall växa.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1984-88 finns för Fåker avsatt 10 småhus.

Befintliga förhållanden
Markens användbarhet

Planområdet ansluter mot väster till lågland och sank myrmark. Myrmarken är bevuxet med buskvegetation som övergår i granskog. Östra delen består i huvudsak av åkermark. En höjdrygg sträcker sig i nord-sydlig riktning genom området.

Omfattade grundundersökningar har gjorts för området.

- Översiktlig geoteknisk undersökning i Fåker 1975.
- Komplement till ekonomisk utvärdering av grundförhållanden för bebyggelse i Fåker 1978.
- Geoteknisk undersökning för småhusbebyggelse inom Alsta 5:1 m fl i Fåker.

Av dessa undersökningar framgår att grunden består av moränlera som överlagras i vissa partier av lösa organiska ytlager (dy).

Berg i dagen har ej påträffats inom området. Berg kan förekomma på borrhoppnivåerna eller strax därunder.

Grundvattenytan bedöms ligga normalt på 0,5 - 1,0 m under markytan, något djupare inom den centrala höjdryggen. Moränlera tillhör tjälfarlighetsklass II.

Radonhalten i jorden är mycket hög. De uppmätta värdena pendlar mellan 170.000 - 700.000 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter).

Inom planområdet ligger ålderdomshemmet Hemgården med bl a 12 helinackorderingsrum, 10 servicelägenheter, deltidsförskola, dagcentral m m. Norr därom finns fyra äldre hus med 13 pensionärlägenheter. Väster om ålderdomshemmet finns tre hus med ytterligare 12 pensionärlägenheter, uppförda under slutet av 1970-talet. Fastigheten Vi 1:7 utgör permanentbostad.

Allmänna vägen 594 ut till riksväg B1 har god standard.

PLANFÖRSLAG

Syftet med byggnadsplanen är dels att möjliggöra genomförande av kommunens bostadsförsörjningsprogram och

dels att fullgöra uppdraget från kommunstyrelsen innebärande översyn av plansituationen i Fåker.

Med hänsyn till radonproblemen har det ansetts lämpligt att utföra en översyn av byggnadsplanen från 1981 innebärande att byggnadsrätterna närmast järnvägen slopas. Detta medför också en något enklare VA-lösning.

De utbyggnadsmöjligheter som angavs i planutredningen från 1978 kvarstår. Sedan har beslutet om nylokaliseringen av konsumbutiken vid riksväg 81 på ett avgörande sätt markerat att bebyggelseutvecklingen sker åt det hållet.

Bebyggelse-
områden

Planförslaget är uppbyggt kring två återvändsvägar, norr och söder om Hemgården, vilka båda ansluter mot allmänna vägen 594.

Kring den södra vägen grupperas 13 nya villatomter och utefter den norra vägen ytterligare 5 villatomter. Tomtstorlekarna varierar mellan 900 - 1 500 m². Byggnadsrätterna medger envåningshus med möjlighet till inredd vind. Källarvåning medges ej.

Bostadshuset Vi 1:7, befintliga pensionärlägenheter och byggnadsrätter för ytterligare 10 lägenheter samt ålderdomshemmet säkerställs i planförslaget.

Genom tillköp från kommunens fastighet kan Vi 1:13 utökas. Utsikten mot Näs kyrka och Näkten från ålderdomshemmets samlingsrum säkerställs via planerat parkområde mot söder.

Den i samband med upprustningen av ålderdomshemmet iordningsställda lokala vägen i norr har delvis så god standard att den bör kunna användas som tillfart för området. På en sträcka av ca 100 meter behövs förbättringsåtgärder som breddning av körbanan.

Inom befintlig skola finns erforderligt utrymme för låg- och mellanstadiet. Högstadieläverna från Fåker kommer även fortsättningsvis att placeras i Kastalskolan, Brunflo.

Förskola (deltidsgrupp) finns idag inrymd i ålderdomshemmet. Några platser finns i familjedaghem. Andra former av barntillsyn diskuteras.

Ny konsumbutik med post och bensinstation har uppförts vid korsningen riksväg 81 och allmänna vägen 594. Bank, tandläkare, bilverkstad och läkarmottagning är andra servicefunktioner som finns i samhället.

Planområdet ingår inte i skyddsrumsort.

Friytor

Bollplaner och idrottsplats finns vid skolan. Närheten till el-ljusspår och orörda markområden ger goda möjligheter till motion och rekreation.

Vägar och trafik

Området nås via riksväg 81 och allmänna vägen 594 som går genom Fåkers tätort. Planområdet ansluter till väg 594. Samordning av utfarterna eftersträvas. Utfartsförbud föreslås därför i tomtgräns mot väg 594.

Öppningar i kvartersbildningen möjliggör att gångtrafiken lättare når friområdena och samhällets centrala delar.

Den kollektiva trafiken sker med buss från Östersund. Inlandsbanan passerar tätorten.

Bilplatsbehovet avses tillgodoses med parkeringsplatser på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Planområdet skall anslutas till befintligt kommunalt VA-nät. För att bli a nedbringa anläggningskostnaderna för VA samt med hänsyn till de höga radonhalterna i marken och därav olämpligheten av att bygga hus med källare har byggnadsrätterna begränsats till att ej tillåta källarhus.

Särskilt ledningsområde (u-område) har i planförslaget lagts ut för nya och befintliga VA-ledningar samt el-ledningar.

VA-försörjningen för de fem norra villatomterna är särskilt komplicerad.

Man bör vid plangenomförandet överväga alternativa lösningar, kommunalt eller med gemensamhetsanläggning. För att undvika alltför dyra lösningar kan ledningarna förläggas ytligt med isolering. Befintlig vattenledning kan ligga kvar eller flyttas. Planen medger sådana alternativa lösningar, ett u-område läggs ut för befintlig vattenledning.

Vilken slutlig lösning som väljs beror på den tekniska utvecklingen på området vid tidpunkten för plangenomförandet. En exploatering av de fem villatomterna i ett sammanhang är att föredra.

Ett nytt avloppsreningsverk har byggts. Vattenförsörjningen medger nybebyggelse för ca 100 personer. VA-lösningen redovisas i separat VA-utredning som kommer att biläggas planförslaget. Befintlig transformatorstation konfirmeras genom särskilt specialområde.

Radon

Kommunen har genom noggranna geologiska bedömningar klassat marken inom byggnadsplaneområdet som högradonmark. Radonhalten är så hög att särskilda byggnadstekniska åtgärder måste vidtas i de blivande husen.

Vidare har konstaterats att mäktigheten av lösa jordlager är relativt stor.

Byggnadsplanen har därför fått en generell planbestämmelse som kräver ett radonsäkert byggande. Med radonsäkert byggande menas att sådana tekniska åtgärder vidtas vid grundläggningen eller i annat avseende, att bestämmelsen i SBN om radondotterhalten i en byggnad följs.

Med hänsyn till den höga radonavgången från marken, och då dessutom grundvattennivån är hög, får källare ej byggas.

Gemensamt för hus på "radonmark", är att de bör ha så liten markkontakt som möjligt. Det är dessutom viktigt att bottenplattor resp. bjälklag och andra byggnadsdelar som vetter mot mark, får så god tätning som möjligt.

Grundläggningen kan antingen ske på s k torpargrund eller platta på mark.

I de fall byggnader avses grundläggas på s k torpargrund (krypgrundshus) bör följande beaktas:

- * Kryputrymmet skall ventileras effektivt. Ventilationen skall vara oberoende av yttre förhållanden som vindriktning, lufttryck m m. Frostrisken måste dock beaktas.
- * Bjälklaget över kryputrymmet skall vara så lufttätt som möjligt.
- * Markytan under huset tätas med radontätt material - plastfolie, bitumenmatta, asfalt eller liknande.

Vid grundläggning med platta på mark kan grundläggningen ske på moränlera eller packad fyllning. All organisk jord och uppmjukad moränlera urgräves. Bottenplattan utföres tät och med ventilerad fyllning. Frostrisken måste dock beaktas.

Ventilationen i byggnaden får ej förorsaka alltför stort undertryck inomhus. Vid självdrags- och frånluftssystem måste därför erforderligt antal tilluftsdon anordnas. Ett från- och tilluftssystem måste av samma anledning vara väl injusterat.

Om noggranna undersökningar utförs i god tid innan en byggnad projekteras, kan byggnadens utformning bli så vad gäller grundkonstruktionen och skyddsåtgärderna anpassas väl efter behovet. Härigenom kan man ofta få ett bättre radonskydd och hålla nere extrakostnaderna.

Mer detaljerade anvisningar om åtgärder ur radönsynpunkt finns att hämta i rapport 59, 1982, Statens Planverk.

Viss rådgivning ges vid stadsarkitektkontoret.

Övrigt

Till följd av alltför ogynnsamma exploateringsförhållanden föreslås att befintlig byggnadsplan för mindre del av Vi 1:26 upphävs.

PLANGENOMFÖRANDE

Kommunen skall till hösten 1985 kunna upplåta nya tomtplatser.


Tomtplatserna inom det södra området skall först fördelas och bebyggas innan de fem norra tomtplatserna tas i anspråk. Detta hänger samman med planekonomin och det VA-tekniska problemen. Således är det viktigt att detta uppmärksammas vid den årliga bearbetningen av kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Gemensamhets-
anläggning

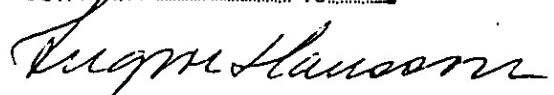
Avsikten är att varje blivande fastighetsägare inom planområdet skall ingå i en gemensamhetsanläggning och på sikt i en vägförening som skall ha till uppgift att ta hand om drift och underhåll av vägar och parkmark.

Bildandet av en vägförening för hela Fåkers samhälle kan tidigast genomföras när en större utbyggnad sker i Fåker.

Östersund den 13 november 1984


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej nå föres mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, liksom.
20.6.85



Förslag till...
i. an del. 31/1...
Bertil Lundgren

Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till
ändring och delvis upphävande av byggnadsplanen
för del av
FAKER i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Vi 1:26 m fl)

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1 | PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområde

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

§ 2 | MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 | SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsyta

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd yta än 50 kvadratmeter.

3 mom Antal lägenheter

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 6 BYGGNADS UTFÖRMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 7,2 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.


3 mom På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

- 4 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 5 mom Inom med rn betecknat område får byggnad uppföras endast med grundläggning i radonsäkert utförande.

§ 7 UTFARTSFÖRBUD

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

Östersund den 13 november 1984


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut
den 20.6.85. Enligt § 150 § tredje stycke
bygglagen klagen ej på föras
med verket, har detta vunnit laga kraft,
den 20.6.85

