

## BESKRIVNING

### Bakgrund – Plandata

Kommunstyrelsen har, 1999-03-23, uppdragit till Miljö- och byggnämnden att utreda de planmässiga förutsättningarna att utvidga detaljplanen för Torvalla T1F (Fjällmon) för att bland annat möjliggöra avstyckning av en större bostadstomt från fastigheten Torvalla 2:7, Mickel Ers.

Kommunen förvärvade i december 1998 fastigheten Torvalla 2:7. Fastigheten sträcker sig på båda sidor om Opevägen. Delen öster om Opevägen är bebyggd med bostadshus, stall och ekonomibyggnader. Enligt "Dispositionsplanen för Torvalla" antagen av kommunfullmäktige 1978-10-26, skall den här delen användas för bostads-ändamål, park samt en gång- och cykelväg längs Opevägen.

Området har tidigare inte varit detaljplanlagt men angränsar i öster till detaljplan laga kraft vunen 1992-05-22.

Miljö- och byggnämnden beslutade, 1999-11-17, att två alternativa planförslag skall samrådsbehandlas. Vid nämndens möte 00-02-23 beslutades om att alternativ B ska ställas ut.

### Förslag

Syftet har varit att så långt möjligt bevara karaktären och miljön kring Mickel Ers. Gården ger en påminnelse om historien mellan stad och land. Befintliga byggnader, ståtliga tallar, åker/ängsmark bör så långt möjligt bevaras.

Skuddsrumskesked behöver inte sökas. Anslutning sker mot kommunens vatten- och avloppssystem. Möjlighet finns att på sikt ansluta sig till Jämtkrafts fjärrvärmnät.

Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd 1978-08-04 (K-Konsult) i samband med planläggning av första etappen i Fjällmon ( T1A). Moränrens eller moränens bärighet är god, enligt utlåtande i den översiktliga geotekniska undersökningen.

Inga fornlämningar finns kända inom området.

Förslaget redovisar en tomt på ca 5000 kvm.

Byggrätten fördelas dels med möjlighet att uppföra ett tvåvånings bostadshus utan vindsinredning och dels som rätt att uppföra uthus, garage o dylka byggnader i huvudsak enligt befintliga förhållanden. Det är även tillåtet att använda området för hantverk, café och kontor. Gårdsrummet mot väster skall som idag hållas öppet. Tomten får inte indelas i fler fastigheter. Ladugårdsbyggnadens betydelse för omgivningen, dess särdrag i form och extriör tas tillvara genom särskild varsamhetsbestämmelse. Befintliga träd får inte fällas. Utfartsförbud med stängselskyldighet införs i princip utefter hela fastighetsgränsen mot Opevägen. Den planerade gång- och cykelvägen mellan Torvalla och Brunflo har säkerställt genom markreservat utefter Opevägens östra sida. Beräkning av den ekvivalenta trafikbullernivån visar att utifrån dagens trafikmängder, 7200 fordon/dygn, uppnås efter korrektion för fasadisolerig (-25,0 db) innenvån i befintligt bostadshus till 38,6 dBA. Vid nybyggnad ställs kravet på den ekvivalenta bullernivån inomhus till 30,0 dBA. Särskild planbestämmelse reglerar detta.

För att området kring Mickel Ers skall upplevas som det är tänkt krävs en balans mellan exploatering och planekonomi.

Ingen ytterligare byggnadsrätt medges utöver Mickel Ers tomt, ca 5800 kvm. Övrig mark åker/äng, ca 7000 kvm, läggs ut som allmän platsmark, Natur.

### Genomförandetid

Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen beräknas föras fram till antagande under våren 2000.

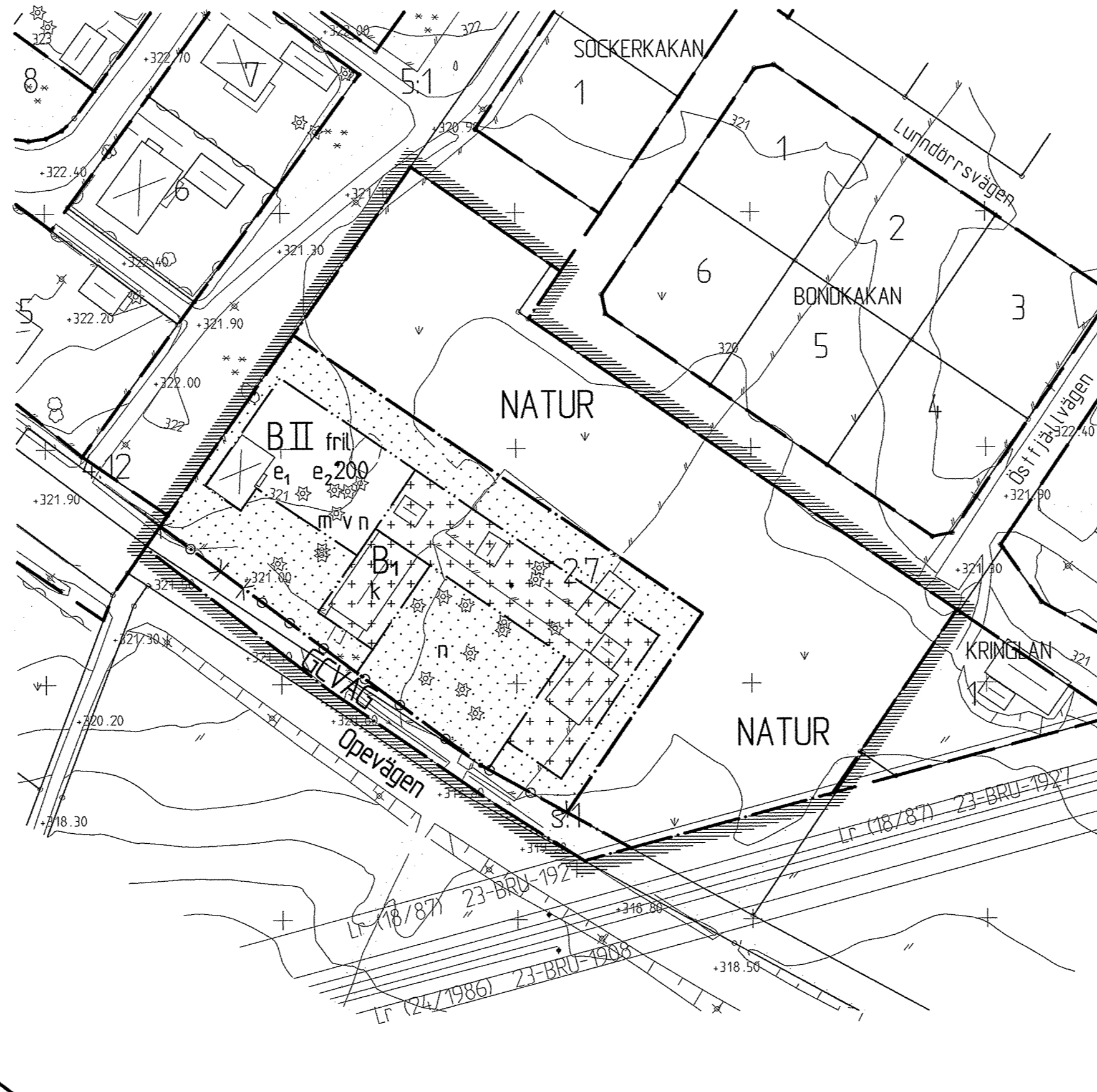
Kommunen äger all mark inom planområdet.

Vägverket har upphandlat genomförandet av gång- och cykelvägen längs Opevägen. Skanska är byggherre. Projektet pågår under tiden november 1999-augusti 2000. Efter iordningställandet överlämnas GC-vägen till kommunen.

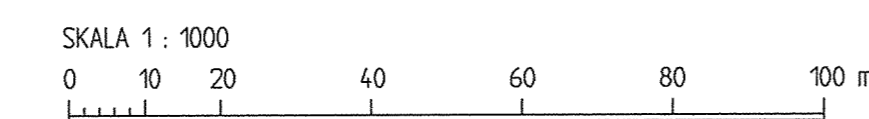
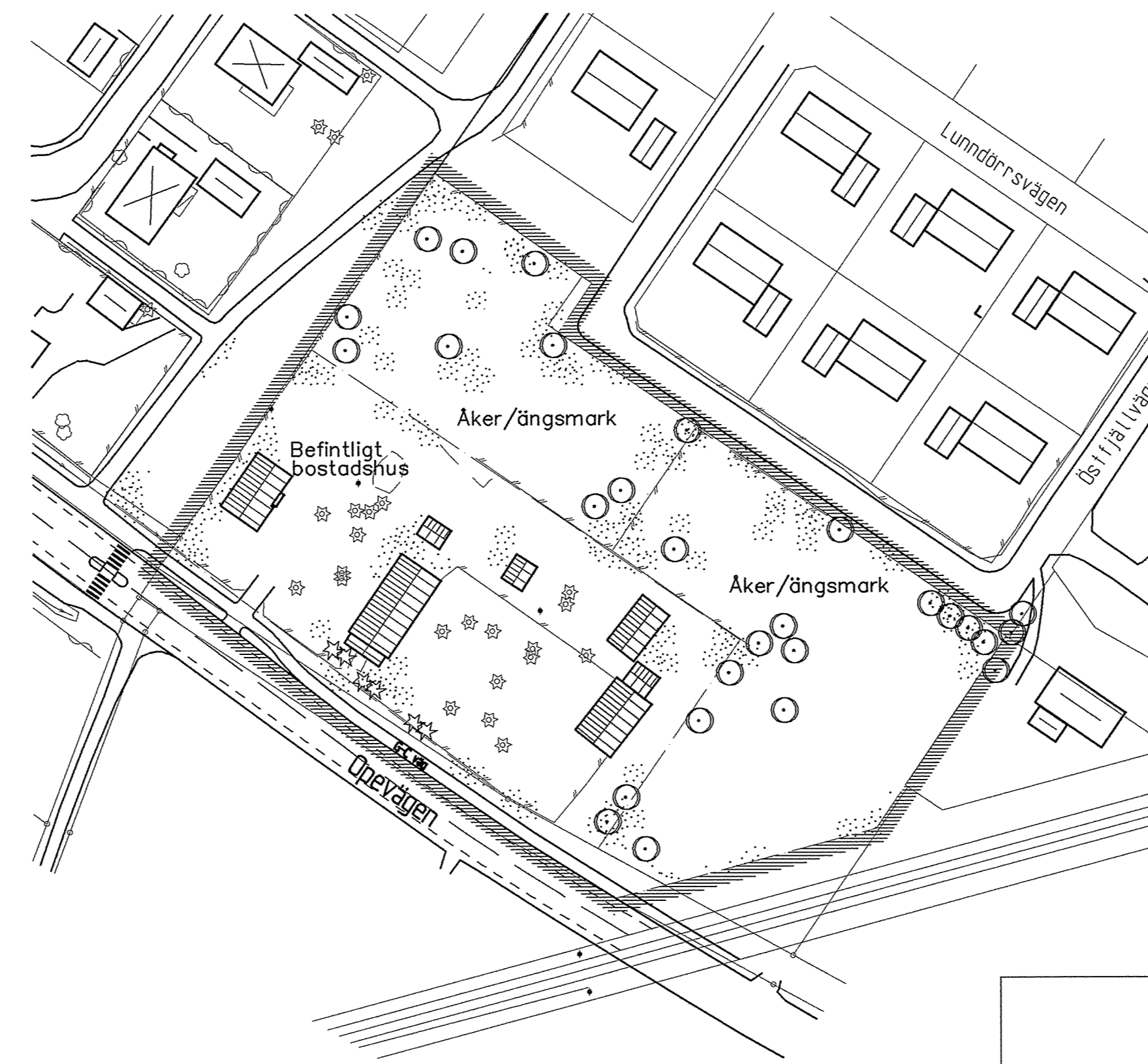
Fastighetsbildningen för Mickel Ers kommer att bildas genom kommunens försorg. Sedan detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen att försälja Mickel Ers tomt.

Den obebyggda allmänna platsmarken, Natur, kommer att skötas som icke anlagd mark, dvs som idag, åker/ängsmarken förblir intakt, med ökat inslag av buskar och träd.

## PLANKARTA

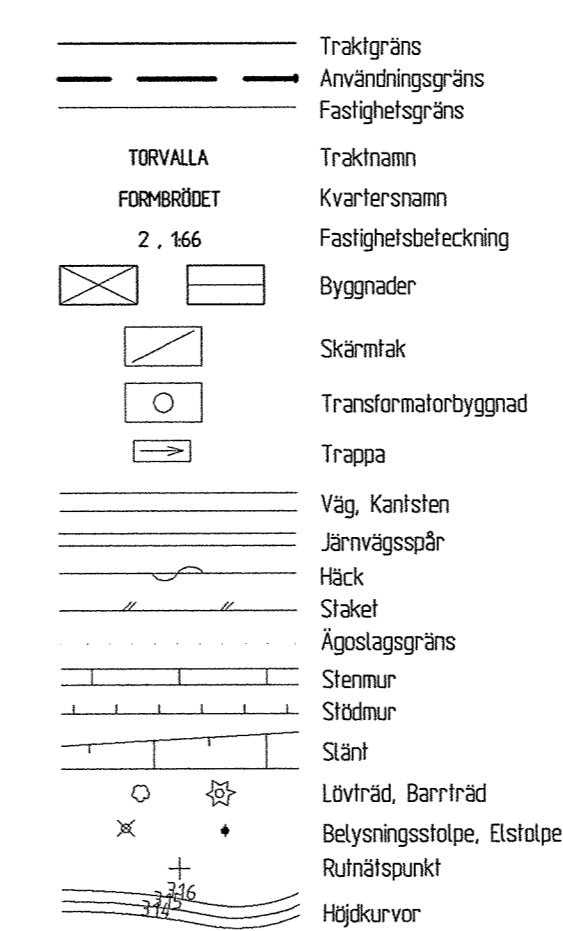


## ILLUSTRATION



## Alternativ B

### GRUNDKARTEBETECKNINGAR



Grundkarta upprättad 1999-08-16 genom utdrag ur stadsbyggnadskontorets planarkivverk 1999.5178

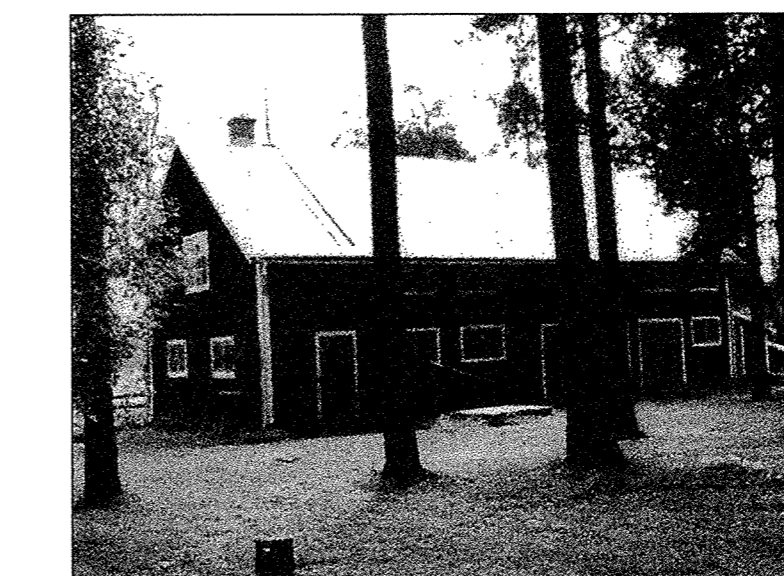
Projekt i onssystem 2.5 gon W 1938  
 Höjdsystem 1900  
 Måtklass III  
 Byggnader Karterade fotografiskt  
 Fastighetsredovisning 1999-08  
 Detaljer ajour 1999-06

### DETALJPLANEN

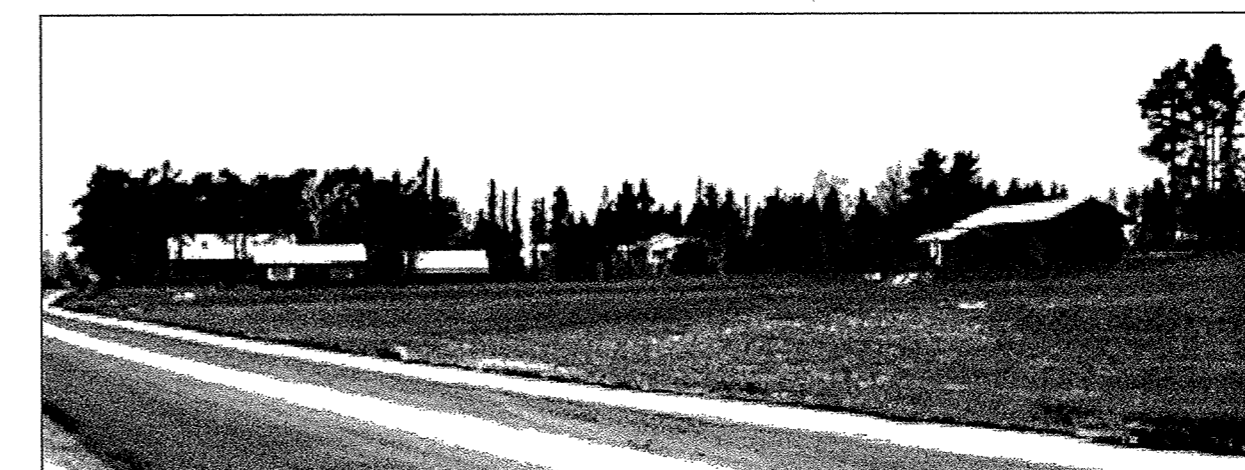
Antagen av MBN den 5 juni 2000  
 Laga kraft den 29 juni 2000  
 Aktbeteckning: 2380K-P2000/11

Tillhör miljö- och byggnämndens i Östersund beslut den 5/6 2000, §198 betyg:

*Lars Göran Lindgren*  
 Lars Göran Lindgren  
 Miljö- och byggnämndens sekreterare



Ladugårdsbyggnad

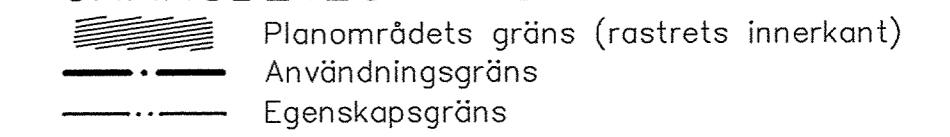


Vy från Opevägen i söder

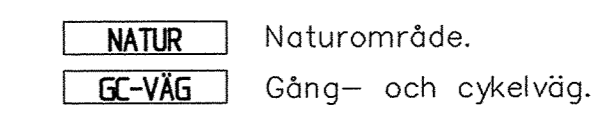
## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

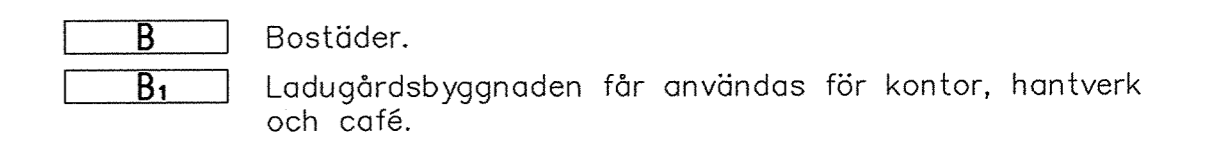
### GRÄNSBETECKNINGAR



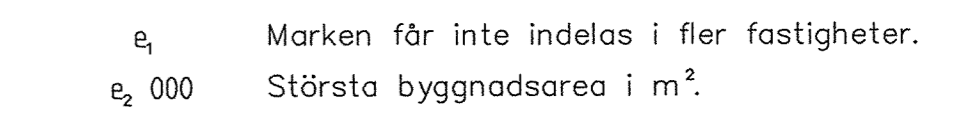
### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS



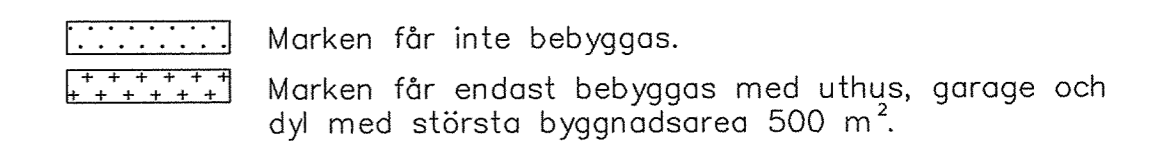
### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK



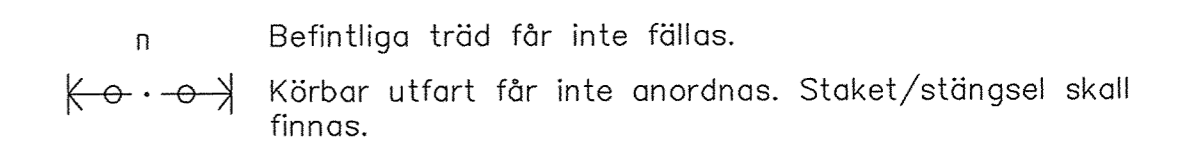
### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING



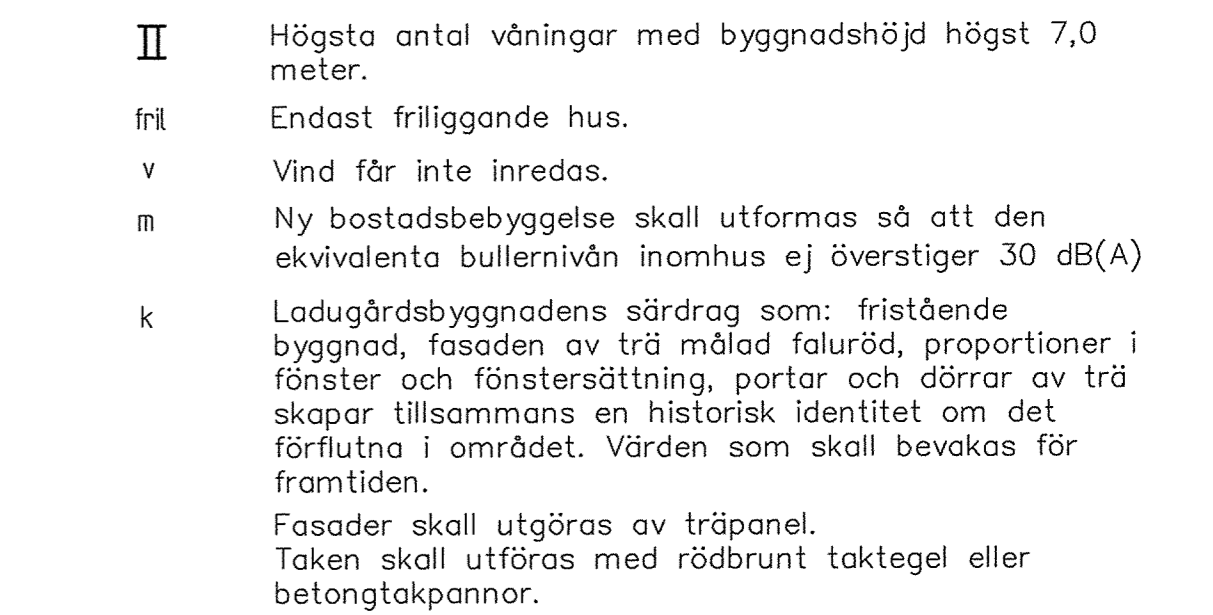
### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



### MARKENS ANORDNANDE



### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

### ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:  
 - Plankarta med illustration,  
 planbestämmelser, planbeskrivning  
 och genomförandebeskrivning  
 - Utlåtande

## Detaljplan för TORVALLA 2:7 m.fl.

(Mickel Ers)  
 Östersunds kommun

Östersund den 23 februari 2000

*Siv Reuterswärd*  
 Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt

*Berth Gilberg*  
 Berth Gilberg  
 Planingenjör