



LÄNSSTYRELSEN  
Jämtlands län  
Planenheten

Christina Nilsson

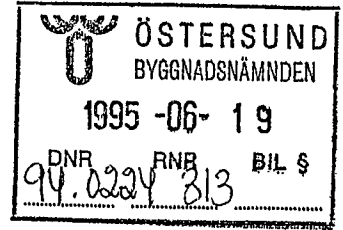
Beslut

Datum  
1995-06-16

Dnr (anges vid skriftväxling)  
2023-4880-95

Östersunds kommun  
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Byggnadsnämnden antog den 16 maj 1995 detaljplan för kv. Kamomillen m.m. i Fjällmon, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen beslöt den 19 maj 1995 enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft den 7 juni 1995.

Christina Nilsson

Ellert Nordmark

B113

Detaljplan för

# Kv KAMOMILLEN mm

(förtättningsbebyggelse, småhus)

i Fjällmon, Östersunds kommun



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret den 14 mars 1995

Reviderad den 16 maj 1995

**ANTAGANDEHANDLING**

B113

Detaljplan för

# Kv KAMOMILLEN mm

(förtätningsbebyggelse, småhus)  
i Fjällmon, Östersunds kommun

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### PLANBESKRIVNING

Sid:

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
REVIDERING	12

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	16

### SAMRÅDREDOGÖRELSE

16

### DETALJPLANEKARTA

bilaga

### ILLUSTRATIONSKARTA

bilaga

Detaljplan för

# **Kv KAMOMILLEN mm**

(förtättningsbebyggelse, småhus)  
i Fjällmon, Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

## **HANDLINGAR**

## **ANTAGANDEHANDLINGAR**

Antagandehandlingarna utgöres av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar samt samrådsredogörelse.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

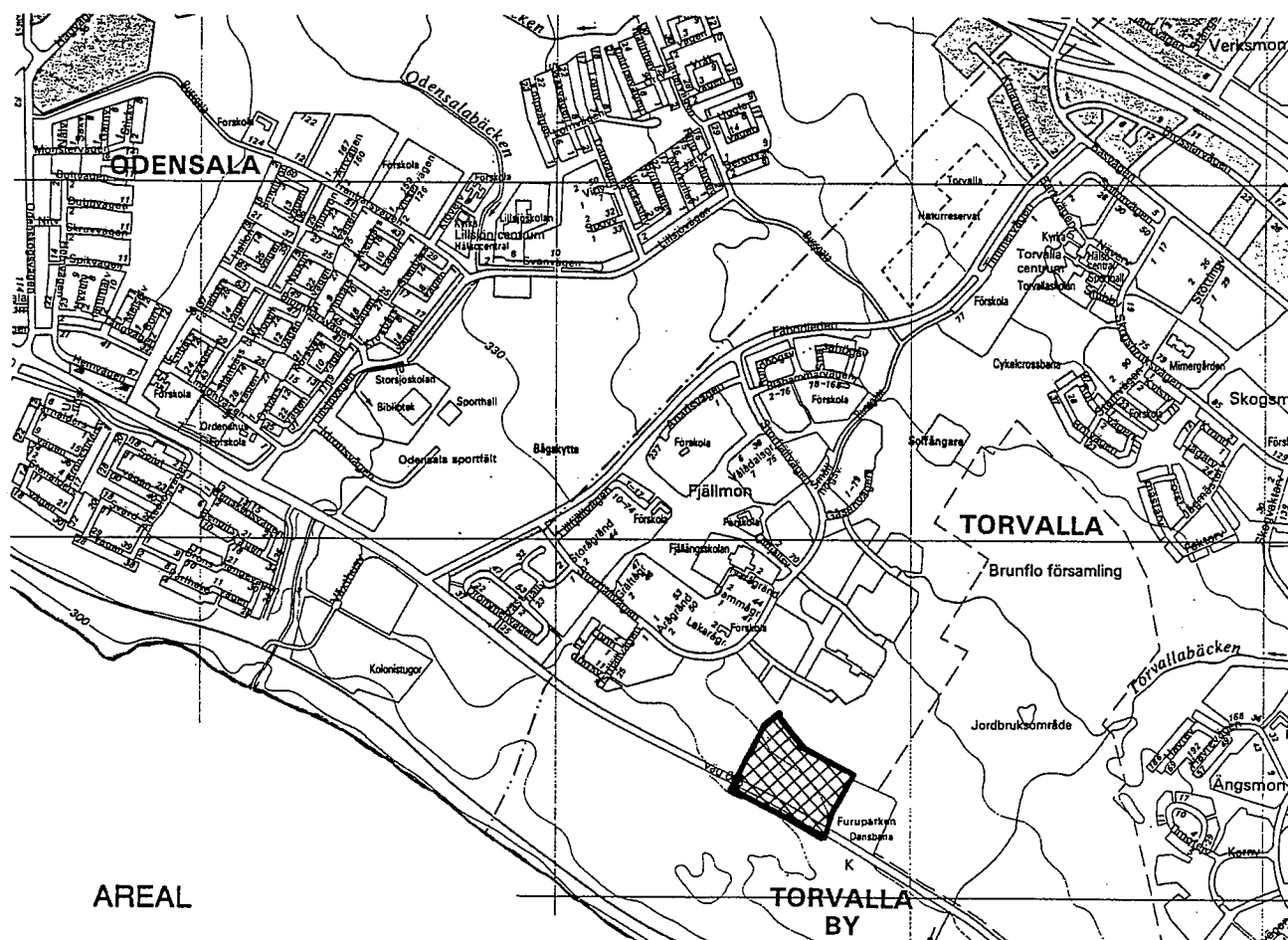
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra efterfrågad fastighetsbildning och förtätningsbebyggelse i det aktuella området.

Planområdet utgörs av ett befintligt bostadsområde med gles bebyggelse. Planförslaget går ut på att ge förutsättningar för en enklare vägstandard och därigenom ett billigare genomförande. Befintliga lokalvägar bibehålls och kompletteras inom ett storkvarter som inrymmer både befintlig och tillkommande småhusbebyggelse. Huvudman och ansvarig för lokalvägarna blir den gemensamhetsanläggning som enligt förslaget ska bildas inom området med berörda fastigheter som delägare. Det innebär att kommunen inte blir huvudman för lokalvägarna.

## PLANDATA

### LÄGET

Planområdet ligger i Torvalla invid Furuparken och väg 605 (Opevägen), se kartbild nedan och flygbild på omslaget. Avståndet till stadens centrum är ca sex kilometer.



### AREAL

Planområdet omfattar ca 6,7 ha.

### ÄGOFÖRHÅLLANDEN

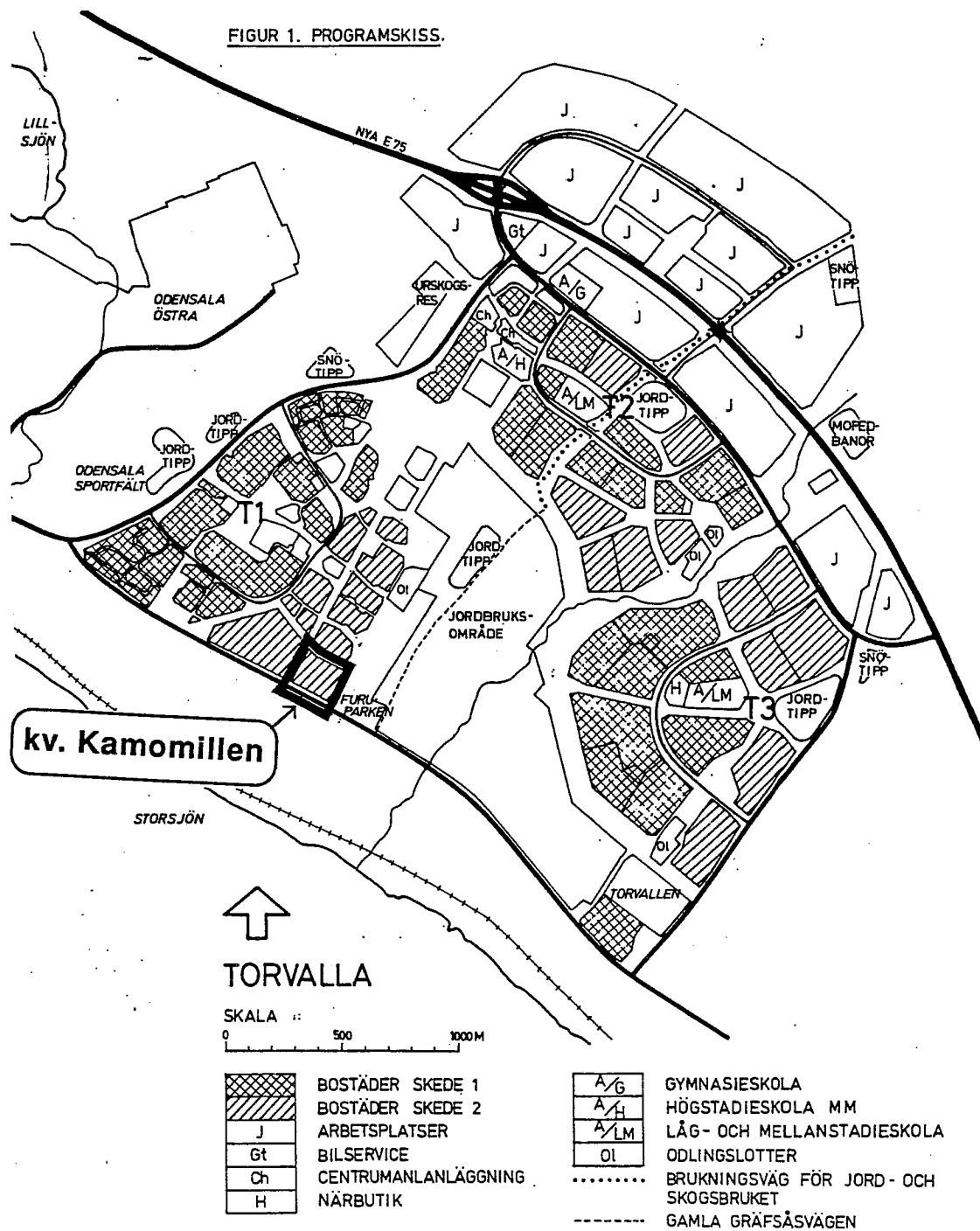
Kommunen äger fem fastigheter som tillsammans utgör nästan halva planområdet. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

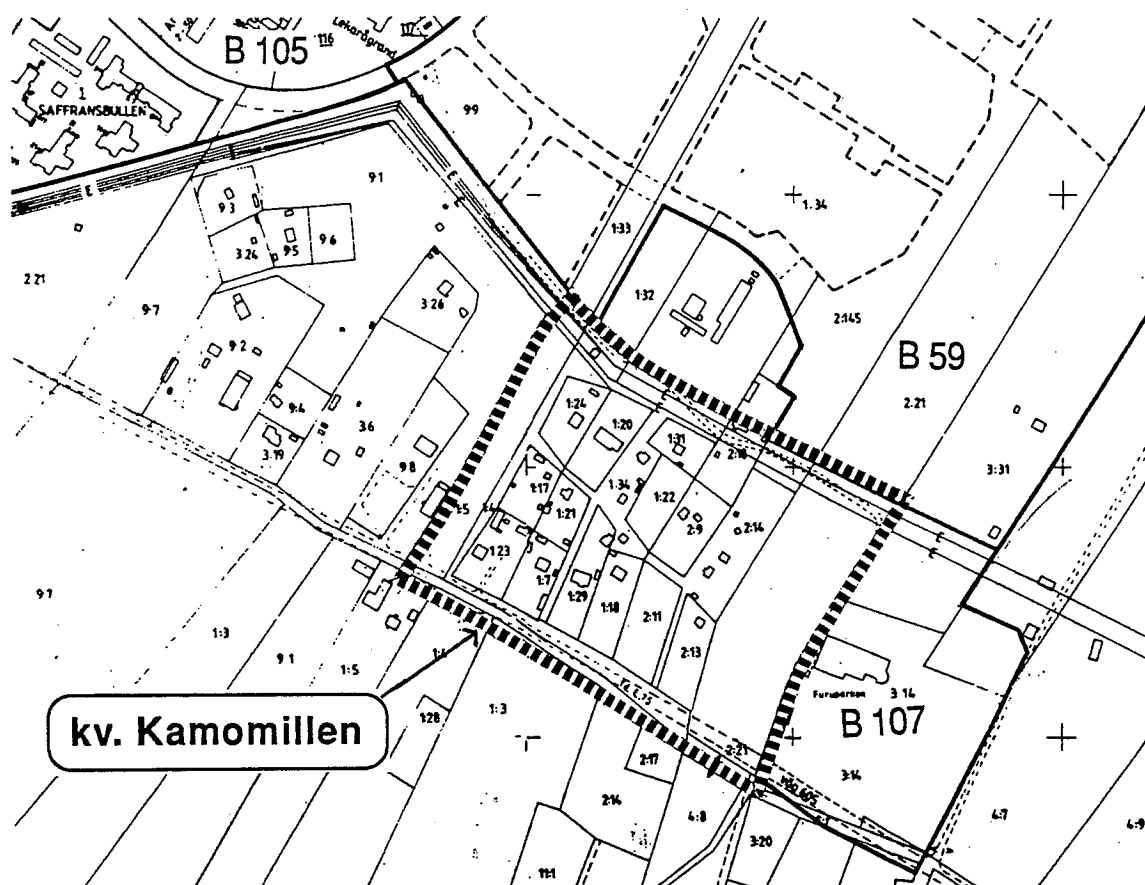
Planområdet ingår i Dispositionsplan för Torvalla, som antogs av kommunfullmäktige den 26 september 1978. I december 1983 godkände kommunstyrelsen ett kompletterande "Program för stadsplaner" i Torvalla. Dispositionsplanen och det kompletterande programmet utgör gällande översiktsplan för Torvalla.

Planområdet "Kv Kamomillen" ligger inom ett skede 2-område i översiktsplanen, se programskiss nedan. Planområdet utgör samtidigt ett sk förättningsområde, inom vilket succesiv komplettering/förtätning föreslås i översiktsplanen.



## DETALJPLANER

En stadsplan fastställd den 28 januari 1983 (B 59) gränsar till planområdets norra och nordöstra hörn. I sydost gränsar planområdet till detaljplanen för Furuparken (B 107) som vann laga kraft den 8 juli 1992. Se utdrag ur planöversikten nedan.



### PLANUPPDRAG. BAKGRUND

I samband med prövningen av ett avstyckningsärende inom fastigheten Torvalla 1:3 (nuvarande 1:34) 1987-1988 uppdrog kommunstyrelsens bostadsutskott till plankontoret att upprätta stadsplan för etappområdet T1D, i vilket kvarteret Kamomillen ingår. Ett antal planförslag har därefter diskuterats och av olika skäl förkastats under åren. De ekonomiska aspekterna på genomförandet har utgjort de tyngsta argumenten mot de redovisade planförslagen. Samtidigt har enskilda fastighetsägare under åren gjort framställningar om planläggning för att kunna bygga inom området.

Under hösten 1993 möjliggjordes en enklare och billigare planutformning för den aktuella delen av T1D-området baserad bl a på en ändrad syn på trafikfrågorna. De befintliga lokalvägarnas anslutningar till Opevägen kunde bibehållas. Det möjliggjorde en detaljplan utan kostnadskrävande kommunala gator och som skulle kunna byggas ut succesivt till låga kostnader.

Sommaren 1994 genomfördes samråd kring denna nya detaljplan. Den har därefter bearbetats och kompletterats i vissa avseenden. Den 14 mars 1995 uppdrog byggnadsnämnden till stadsbyggnadskontoret att ställa ut den bearbetade detaljplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR, FRIYTOR M M

Planområdet ligger i en sydvästsluttning och utgöres till större delen av skogsmark och skogbeväxta tomter.

Fastigheterna Torvalla 1:5 i nordväst och 2:21 i sydost föreslås i enlighet med dispositionsplanen bli naturområden. Med sin vegetation bör de kunna fungera som skyddsbälten mot blivande bostadsområde respektive nöjespark.

Mitt i planområdet föreslås en friyta som kan användas för gemensamma ändamål (lekplats el. dyl.). Området ingår i den gemensamhetsanläggning som redovisas nedan under rubriken GATOR OCH TRAFIK och i genomförande-beskrivningen.

Grundförhållandena har med ledning av undersökningar i angränsande områden bedömts av geotekniker som godtagbara för småhusbebyggelse.

Inom Torvalla 2:21 finns ett odlingsröse, se illustrationskartan. I övrigt finns inga kända fornlämningar i området.

### BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ett tiotal fastigheter bebyggda med småhus av varierande storlek och standard jämte tillhörande uthus. Ett par av småhusen är f d mindre fritidshus, där behov av ersättningsbebyggelse påtalats.

Utöver ovannämnda bebyggelse finns ett äldre obebott småhus och några uthus och ekonomibyggnader inom Torvalla 2:14 samt två förfallna f d fähus av timmer på kommunens mark.

De bebyggda fastigheterna nås via tre lokalvägar från väg 605, se nedan under rubriken "Lokalvägar".

Planförslaget redovisar hela området mellan naturområdena i nordväst och sydost som ett enda storkvarter. Inom kvarteret ger planen bygggrätt både för de befintliga bostadshusen och för ytterligare 6 - 7 småhus. De nya tomterna blir förhållandevis stora, 1000 m<sup>2</sup> och mer, för att den tillkommande bebyggelsen inte skall förta intrycket av glest och lummigt villaområde. I ett par fall föreslås dock avstyckningar ned mot 800 m<sup>2</sup> från större fastigheter (Torvalla 1:20 och 1:29).

Fastigheten Torvalla 2:14 i kvarterets nordöstra del redovisas som område för vedupplag, gårdsverkstad och garage. Tidigare föreslagen bygggrätt för tre småhus i denna del har på fastighetsägarens begäran ändrats till att gälla endast pågående markanvändning. Samtidigt föreskrivs att verksamheterna inte får störa omgivningen.

Samrådsförslagets bygggrätt för parhus på Torvalla 2:11 har liksom på fastighetsägarens begäran ändrats till att gälla enbart ett friliggande småhus i likhet med bygggrätterna i övrigt inom kvarteret.



Fastigheterna längs Opevägen kommer att beskäras med 6 - 8 meter närmast vägen för en framtida gång- och cykelväg, se nedan under rubriken "Gång- och cykeltrafik". Torvalla 1:31 föreslås avstå mark i sin östra del men får istället tillskott i söder och väster.

Ovannämnda fastighetsbildningar redovisas mer detaljerat i Genomförande-beskrivningen och i ett förslag till fastighetsplan som upprättats parallellt med detaljplaneförslaget.

## SKYDDSRUM

Krav på skyddsrum finns ej i kommunens skyddsrumspan för det aktuella området.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Väg 605 (Opevägen) ingår i detaljplanen som gata för genomfartstrafik på en sträcka av ca 310 meter. Vägen har motsvarande beteckning i angränsande plan i sydost (Furuparken).

I övrigt ingår inga gator i detaljplanen.

Planförslaget medger att fem befintliga in-/utfarter behålles på Opevägen. För två av fastigheterna, Torvalla 1:7 och 1:23, förutsätts nya angöringar från angränsande lokalvägar, se illustrationskartan.

En av in-/utfarterna avser den befintliga tillfarten till en nätstation i naturområdet i områdets sydöstra del.

### Lokalvägar

Detaljplanen bygger på att befintliga lokalvägar inom planområdet bibehålls och kompletteras med i stort sett samma standard som de haft hittills. De tre vägarna redovisas på detaljplanekartan som gemensamhetsanläggningar med beteckningen g. Vägområdena ges den bredd de fått vid tidigare fastighetsbildningar i området, i regel 5 - 6 meter. Det innebär bl a att angränsande fastigheter får tåla intrång i form av del av snöplogkanter m m. På illustrationskartan visas som exempel hur lokalvägarna skulle kunna förlängas och förses med mötes- och vändplatser i fullt utbyggt skick.

Vägarna bör utföras och underhållas så att de medger trafik med erforderliga service- och utryckningsfordon (sopbil, taxi, färdtjänst m m). Vändplanerna under högspänningsledningen får ej anordnas högre än omgivande mark med hänsyn till den fria höjden under ledningen.

I gemensamhetsanläggningen ingår även en tvärförbindelse mellan lokalvägarna mitt i kvarteret avsedd för gångtrafik, se nedan. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen redovisas mer detaljerat i genomförande-beskrivningen och i fastighetsplanen.

### Gång- och cykeltrafik

I ovannämnda tvärförbindelse mellan lokalvägarna finns en gammal gångstig från tidigare jordbruks- och fäbodetor avsedd att bibehållas. Mitt i kvarteret finns utrymme för en gemensam lekplats e. dyl. i anslutning till gångstigen.

Längs Opevägens norra sida reserveras en markremsa för en framtida gång- och cykelväg i enlighet med översiktsplanen. Den tänkta gång- och cykelvägen ansluter till motsvarande markreservat i planområdet i sydost (Furuparken). På illustrationskartan visas förslag till gång- och cykelväg med trädplantering och skiljeremsa mot körbanan i Opevägen.

Under högspänningsledningen i nordost och längs områdets sydöstra sida finns en gång- och cykelväg som förbinder Fjällmons centrala del med Furuparken. Rätt att nyttja del av ledningsområde och naturområde för gång- och cykelvägen skrivs in i planbestämmelserna. Nyttjanderätten innefattar även anslutningar till de tre lokalvägarna, se detaljplan och illustrationskartan.

### Busstrafik

Brunflobussarna passerar planområdet längs Opevägen. Hållplatser finns i planområdets västra hörn, se illustrationskartan.

## STÖRNINGAR

### Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat ekvivalent trafikbullernivå för fastigheterna längs väg 605 (Opevägen). Beräkningarna baseras på trafikmängden 9000 fordon/dygn och medelhastigheten 70 km/timme. För fastigheterna Torvalla 1:18, 2:11 och 2:13 blir bullernivån utomhus vid fasad mot vägen ca 56 dB(A) och inomhus ca 25 dB(A). Därtill kommer ca 3 dB(A) väggreflexion för uteplats vid sydvästväggen. Motsvarande värden för Torvalla 1:7 och 1:29 blir ca 61 +3 respektive ca 30 dB(A). För 1:23 uppskattas bullernivån bli ytterligare ett par dB(A) högre.

I samtliga fall ligger de beräknade bullervärdena under de gränsvärden som anges i kommunens Trafikbullersaneringsprogram. För befintliga miljöer inklusive enstaka nybyggnader gäller där 70 dB(A) utomhus och 40 dB(A) inomhus.

### Övriga störningar

För vedhantering m m inom Torvalla 2:14 anger planbestämmelserna en högsta bullernivå med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse. Bullergränsen är uttryckt i dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå d v s ett "medelvärde" dygnsvis beräknat enligt särskild formel.



### Elnätet

Längs planområdets nordöstra sida löper två högspänningsledningar intill varandra, en 20 kV och en 40 kV, se kartbild ovan. Ledningarna ingår i Jämtkrafts nät. 20 kV-ledningen måste byggas om till klass A (brottsäker) i samband med att den inordnas i detaljplan.

Hackås-Näs EI AB är eldistributör inom planområdet. Bolaget har två nätstationer, båda belägna inom naturområde enligt detaljplanen (se kartbild ovan). Den västra stationen försörjer bostadsbebyggelsen medan den östra är ansluten till Furuparken. I detaljplanen redovisas nätstationsområdena med nyttjanderätt i naturområden. För den östra stationen medges även nyttjanderätt för tillfartsväg genom naturområdet. Den västra nätstationen ligger invid lokalvägen i denna del.

### Fjärrvärme

Enligt översiktsplanen för Torvalla (Program för stadsplaner 1983) gäller krav på anslutning till fjärrvärmenätet med undantag för de glesare bebyggda delarna. För planområdet Kamomillen, som hör till den senare kategorin, gäller således inte kravet på fjärrvärmeanslutning.

### Avfall

Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet, endera som säckhämtning eller tömning av sopkärl med sk sidtömmande containerbil. Lokalvägarna bör ha tillräcklig bredd och bärighet för denna trafik. På illustrationskartan visas förslag till vändplatser som är tillräckliga för tillämpliga sopbilar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR


### Inlösen av mark för allmänt ändamål

Översiktsplanen för Torvalla föreskriver att en gång- och cykelväg ska anordnas längs Opevägens nordöstra sida. Detaljplanen tar upp översiktsplanens intentioner genom att ett ca 10 m brett markområde för gång- och cykeltrafik reserveras längs Opevägen (jfr ovan under rubrikerna BEBYGGELSE och Gång- och cykeltrafik). Det innebär att 6 - 8 m breda markremsor måste lösas in från sex fastigheter längs vägen, se genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år räknat från lagakraftdatum.

Östersund den 14 mars 1995



Siv Reuterswärd  
Planchef



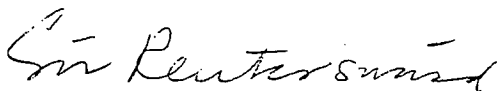
Jonas Björs  
Planingenjör

## REVIDERING


Detaljplanen revideras och kompletteras i följande avseenden:

- Vändplatsen i den östra lokalvägen flyttas på begäran av ägaren till Torvalla 2:14 några meter norrut så att hörnavskärning för gemensamhetsanläggning (lokalväg) i nordvästra hörnet av fastigheten ej blir nödvändig.
- Planbestämmelsen angående högsta bullernivå vid Torvalla 2:14 preciseras till att avse "dygnsekvivalent ljudnivå".
- Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt "STÖRNINGAR" med redovisning av trafikbullerberäkningar m m.

Östersund den 16 maj 1995



Siv Reuterswärd  
Planchef



Jonas Björs  
Planingenjör

Detaljplan för

# Kv KAMOMILLEN mm

(förtättningsbebyggelse, småhus)

i Fjällmon, Östersunds kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDPLAN

Om utställandet ej medför tidskrävande utredningar och/eller omarbetning av detaljplanen bör den kunna prövas för antagande i maj eller juni 1995.

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid bestäms till tio år räknat från det att planen vunnit laga kraft. Planutformningen möjliggör succesiv utbyggnad i långsam takt allt eftersom berörda fastighetsägare finner lämpligt.

#### ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

För nödvändig komplettering och skötsel av lokalvägarna inom bostads- kvarteret förutsätts att en särskild gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen ansvarar även för väganslutningarna till Ope- vägen över den planerade gång- och cykelvägen och för vändplatserna inom ledningsområdet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därmed för naturområden, gatumark och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark. Även gång- och cykelvägen inom ledningsområdet ingår i kommunens an- svarsområde, liksom erforderlig utbyggnad av VA-nätet.

För väganslutningen från Torvalla 1:18 till Opevägen ansvarar fastig- hetsägaren.

Eldistributören ansvarar för tillfartsvägen till nätstationen i det östra natur- området och för väganslutningen till Opevägen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSÄTTNING

Fastigheterna längs väg 605 (Opevägen) beskårs enligt planförslaget med 6 - 8 m. De avstyckade delarna förvärvas av kommunen för att ingå i en framtida gång- och cykelväg längs Opevägen.

De berörda fastigheterna är Torvalla 1:7, 1:18, 1:23, 1:29, 2:11 och 2:13.

Det västra naturområdet utgörs av privatägd mark, fastigheten Torvalla 1:5. Naturområdet skall tillföras kommunens fastighet Torvalla 1:33.

Två fastigheter inom planområdet, Torvalla 1:20 och 1:29, skall enligt planförslaget kunna delas i vardera två tomter. De två nya tomterna förutsätts bli minst 800 m<sup>2</sup>. För detta krävs att avstyckningen från Torvalla 1:29 får ett mindre marktillskott från den kommunägda grannfastigheten 1:34.

Torvalla 1:31 föreslås avstå mark i sin östra del men får istället marktillskott i söder och väster.

Delarealer enligt ovannämnda fastighetsbildningar redovisas i det förslag till fastighetsplan som upprättats parallellt med detaljplaneförslaget. Av fastighetsplanen framgår dessutom fastighetsbildningen för de nya tomterna inom planområdet.

### GEMENSAMHETSÄTTNINGAR

Detaljplaneförslaget förutsätter att en gemensamhetsanläggning bildas för lokalvägar m m inom bostadskvarteret. De vägområden som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är på detaljplanekartan betecknade g. Vägområdena redovisas med den bredd de fått vid tidigare fastighetsbildningar, i något fall endast fem meter. Det innebär bl a att angränsande fastigheter får tåla visst intrång, exempelvis del av snöplogkant. Gemensamhetsanläggningen förutsätts reglera detta intrång och dessutom innehålla minimikrav på vägbredder, mötes- och vändplatser, tillräcklig bärighet för aktuella service- och räddningsfordon m m.

I gemensamhetsanläggningen ingår även en tvärförbindelse för gångtrafik mellan lokalvägarna och en friyta mitt i kvarteret. Befintlig stig bör kunna nyttjas.

Regleringen av gemensamhetsanläggningen framgår av fastighetsplanen.

## LEDNINGSRÄTT

Vissa delar av gemensamhetsanläggningen behöver upplåtas även för befintliga och planerade vatten- och avloppsledningar. Dessa delar är på detaljplanekartan betecknade u. U-områden reserveras dessutom för befintlig ledning över Torvalla 1:29 till 1:18 och för planerad enskild servisledning över 1:21 till 1:17, se detaljplanekartan. Jämför även kartbild på sidan 10 i planbeskrivningen. Detaljplanen förutsätts ge underlag för bildande av erforderliga servitut för dessa servisledningar.

## FASTIGHETSPLAN

För erforderlig reglering av fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar upprättas en fastighetsplan för det område som omfattas av detaljplanen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMI

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen kan delas in i tre grupper:

1. S k generalplanekostnader, i detta fall kostnader för den framtida gång- och cykelvägen längs Opevägen inklusive marklösen och fastighetsbildning. Dessa kostnader beräknas uppgå till ca 550.000 kronor.
2. Dispositionsplanekostnader. Hit hör ombyggnaden av del av högspänningsledningen längs områdets nordöstra sida, förlängning av gång- och cykelvägen väster om Furuparken ned till Opevägen samt inlösen och iordningställande av naturmark för tillsammans ca 250.000 kronor.
3. Kostnader för mark och fastighetsbildning m m i övrigt.  
Kommunen bedöms kunna erhålla täckning för dessa kostnader vid framtida tomtförsäljningar.

För de enskilda fastighetsägarna uppstår kostnader för gemensamhetsanläggningen för lokalvägar m m, se närmare i handlingarna för fastighetsplanen. Kostnaden bör kunna differentieras i förhållande till behovet av åtgärder och antalet fastigheter som nyttjar respektive väg m m. I samband med bygglov tillkommer dessutom en särskild planavgift.



Kostnaden för förlängning av den östra lokalvägen enligt detaljplanen fördelas på de tre kommunägda tomter som ska nyttja vägen. Vid en eventuell framtida planläggning och exploatering för bostadsbebyggelse inom Torvalla 2:14 i princip enligt samrådsförslaget kommer kommunen att ställa villkor om att exploatören förutom planläggningskostnaderna skall betala den del av anläggningskostnaden för lokalvägen som belöper sig på de tillkommande tomterna.

## KOMMUNALA MARKFÖRVARV

Erforderliga markförvärv för en framtida gång- och cykelväg längs Opevägen samt för det västra naturområdet redovisas ovan under rubriken FASTIGHETSILDNING samt i fastighetsplanen. Förvärv av de aktuella fastighetsdelarna förutsätts kunna ske genom frivilliga överenskommelser.

## TEKNISKA FRÅGOR

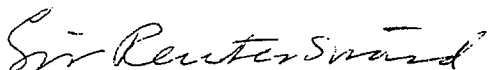
### Högspänningsledning

En av de två högspänningsledningarna i planområdets norra del (20 kV-ledningen) måste byggas om till klass A (brottsäker ledning), se under rubriken Einätet i planbeskrivningen.

Ombyggnaden görs lämpligen i ett sammanhang för hela den del av ledningen som kommer att omfattas av detaljplan enligt översiktsplanen.

Ombyggnadskostnaden förutsätts bli fördelad på berörda planetapper i förhållande till hur stor del av ledningen som ingår i respektive planområde.

Östersund den 14 mars 1995



Siv Reuterswärd  
Planchef



Bo Reichenberg  
Fastighetschef

## REVIDERING

Efter utställandet har detaljplanen ändrats och kompletterats, se ovan under rubriken REVIDERING i planbeskrivningen (sidan 12).

Östersund den 16 maj 1995



Siv Reuterswärd  
Planchef



Bo Reichenberg  
Fastighetschef

Detaljplan för

# Kv KAMOMILLEN mm

(förtättningsbebyggelse, småhus)  
i Fjällmon, Östersunds kommun

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för kv KAMOMILLEN m m (förtättningsbebyggelse, småhus) i Fjällmon, Östersunds kommun, har samrådsbehandlats under tiden 8 december 1994 - 12 januari 1995.

Samrådet genomfördes så att planhandlingarna sändes ut till berörda sakägare, kommunala förvaltningar och myndigheter den 8 december 1994.

Två samrådsmöten har hållits i Torvalla bystuga kring det aktuella planförslaget. Vid det första mötet, den 20 april 1994, redovisades intentionerna med planförslaget. Den 20 december redovisades och diskuterades samrådsförslaget.

Annons om samrådet och samrådsmötet den 20 december 1994 var införd i ortstidningarna den 8 december 1994. Inbjudan till samrådsmötet fanns med även i de utsända samrådshandlingarna.

Samrådshandlingarna var upprättade den 21 juni 1994 och utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivningar. Till samrådshandlingarna hörde även en fastighetsförteckning upprättad den 14 november 1994 och en grundkarta med gällande planbestämmelser.

Ett dussintal yttranden har lämnats in till byggnadsnämnden i samband med samrådet. Framförda synpunkter redovisas nedan i sammandrag. I vissa fall bifogas kopia av yttrandena som bilagor till redogörelsen.

*Samrådsmötena samlade ett tiotal intresserade varje gång. De frågor som diskuterades gällde för- och nackdelar med gemensamhetsanläggning för lokalvägar, gång- och cykelväg längs Opevägen och värderingsgrunder för markinlösen för denna. Vidare diskuterades sophämningsorganisationen, delning av vissa fastigheter och intern gångförbindelse m m. Ägaren till Torvalla 2:14 ville ej att denna fastighet skulle ingå i detaljplanen. Ett kompromissförslag redovisades vid mötet den 20 december innebärande att detaljplanen ger möjlighet att dela 2:14 i tre tomter för småhusbebyggelse men att dessa tre tomter betalar sin andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen först när de bebyggs.*

telia har ingen erinran mot planförslaget. Det har inte heller miljö- och hälsoskyddsnämnden, gatu- och trafiknämnden eller nämndkontoret som uttalar sig för omsorgs-, utbildnings-, barn- och ungdoms- och kultur- och fritidsnämnderna.

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras med trafikbulerutredning och att utbyggnaden av gång- och cykelvägen längs Opevägen bör prioriteras. Vidare påpekas att plankartorna saknar skalbeteckning.

./ Kopia av yttrandet bifogas som bilaga till redogörelsen.

Kommentar: Trafikbulerfrågan behandlas i den bearbetade detaljplanen. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen styrs av gatu- och trafiknämnden, som underrättats om förslaget. Plankartorna kompletteras med skalbeteckning.

Jämtlands Läns Museum påpekar att ett befintligt odlingsröse inom Torvalla 2:21 bör redovisas i planhandlingarna.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras enligt påpekandet.

Jämtkraft meddelar att 20 kV-ledningen längs planområdets nordöstra sida måste byggas om till klass A eller ersättas med jordkabel. 40 kV-ledningen kan bibehållas i befintligt skick förutsatt att de planerade vändplatserna ej anordnas högre än anslutande marknivå.

Kommentar: Ombyggnaden av 20 kV-ledningen är förutsedd i planhandlingarna. Detaljplanen kompletteras med höjduppgifter i de planerade vändplanerna.

AB JämtlandsBuss påpekar att lokalvägarna bör ha sådan standard att de medger trafik med färdtjänst- och taxifordon.

Kommentar: Planhandlingarna förutsätter denna vägstandard.

DHR efterlyser bilfria lekplatser och trygga gångvägar för äldre och funktionshindrade inom området.

Kommentar: I detaljplaneförslaget finns ett lekområde avsatt som gemensamhetsanläggning mitt i kvarteret. Lokalvägarna är extremt smala. Trafikmängden motiverar ej särskilda gångbanor i dessa vägar. Längs Opevägen planeras en gång- och cykelbana med skiljeremsa mot körbanan. Planförslaget ger utrymme för skilda gång- och cykelbanor längs Opevägen om gatu- och trafiknämnden bedömer att detta är lämpligt och önskvärt.

Ope IF förutsätter att gång- och cykelvägen väster om Torvalla 3:14 (Furuparken) förläggs på kommunens mark och på lämpligt avstånd från byggnaderna vid Furuparken. Vidare förutsätts att kommunen står för kostnaderna för fastighetsreglering m m vid genomförandet av gång- och cykelvägen längs Opevägen och stängningen av Furuparkens västra väganslutning

./ Kopia av yttrandet bifogas som bilaga till redogörelsen.

Kommentar: Förstnämnda gång- och cykelväg är i sin övre del anlagd inom kommunens fastighet Torvalla 3:31 i enlighet med gällande plan för Furuparken. Förlängningen ned till Opevägen byggs även den inom Torvalla 3:31. Gång- och cykelvägen längs Opevägen och stängningen av väganslutningen får ses som ett fullföljande av intentionerna i översiktsplanen och detaljplanen vid Furuparken. Kostnadsfördelningen för genomförandet avgörs i särskild ordning.

Roland Morén m fl (13 namnunderskrifter representerande 11 fastigheter) meddelar att planförslaget inte accepteras med hänvisning till den undermåliga översiktsplanen och till att detaljplanen inkräktar på deras boende-, ekonomi- och bygdeintressen. En besvärsskrivelse från 1981 över planläggningen av T1C-området är bifogad till yttrandet. Roland Morén motsätter sig dessutom den tänkta gångförbindelsen över Torvalla 2:14 och att fastigheten skall kunna delas i tre småhustomter.

./. *Kopia av yttrandet bifogas som bilaga till redogörelsen.*

Kommentar: Översiktsplanen för Torvalla är synnerligen genomarbetad och genomtänkt. Den hittills gjorda utbyggnaden får också betecknas som välplanerad och lyckad i de flesta avseenden. De nackdelar som ändå upplevs i områdets östra del, Ängsmon, beror till huvudsaklig del på att utbyggnaden avstannat de senaste åren och att efterfrågan på nyproducerade bostäder minskat. Detta har lett till viss utflyttning från området och till att den tänkta närbutiken i Ängsmon ännu inte kommit till stånd, annat än som ett provisorium i Ängsmogården.

Planläggningen av kv Kamomillen föranleds i första hand av efterfrågad fastighetsbildning och förtättningsbebyggelse. I andra hand får den ses som en förberedelse för utbyggnad av skede två i Fjällmon. Planförslaget är utformat med största möjliga hänsynstagande till befintliga fastigheter och lokala förhållanden.

Efter samrådet har planförslaget ändrats enligt Roland Moréns önskemål vad gäller fastigheten Torvalla 2:14. Byggrätten för tre småhus har ersatts med rätt att utöva pågående verksamheter (vedupplag, gårdsverkstad och garage). Samtidigt slopas den tänkta gångförbindelsen över fastigheten längs gränsen mot Torvalla 2:13.

Örjan Morén, ägare till Torvalla 2:11, protesterar mot fastighetsplanen vad gäller föreslagen delning av fastigheten. Vidare avstyrks den planerade gång- och cykelvägen längs Opevägen med hänvisning till den befintliga gång- och cykelvägen längs högspänningsledningen.

./. *Kopia av yttrande bifogas som bilaga till redogörelsen.*

Kommentar: Protesten mot fastighetsplanens förslag till delning av Torvalla 2:11 tolkas som en invändning mot detaljplanen i motsvarande avseende. Detaljplanen ändras i enlighet med protesten så att byggrätten för parhus på Torvalla 2:11 ändras till ett friliggande småhus i likhet med bostadsbebyggelsen i övrigt inom planområdet.

Den föreslagna gång- och cykelvägen längs Opevägen kan ej ersättas av den befintliga vägen längs högspänningsledningen. Sträckningen längs Opebacken utgör del i en framtida förbindelse från Opebacken in mot stadens centrum längs Opevägen medan vägen längs högspänningsledningen leder till Fjällmons centrumdel.

Fastighetskontoret föreslår vissa kompletterande kostnadsuppgifter i genomförandebeskrivningen. I övrigt bedöms planen kunna bära sina kostnader så när som på att den ej lämnar något bidrag till Torvallas dispositionsplane-kostnader. Fastighetskontoret föreslår vidare att de tre tänkta tomterna inom Torvalla 2:14 undantas vid antagande av detaljplanen.

./. Kopia av yttrandet bifogas som bilaga till redogörelsen.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats vad gäller byggrätten inom Torvalla 2:14, se ovan kommentar till yttrande från Roland Morén. Ändringen har gjorts i samråd med fastighetskontoret.

Östersund den 14 mars 1995

*Siv Reuterswärd*  
Siv Reuterswärd  
Planchef

*Jonas Björs*  
Jonas Björs  
Planingenjör

#### REVIDERING

Efter utställandet har detaljplanen ändrats och kompletterats, se ovan under rubriken REVIDERING i planbeskrivningen (sidan 12).

Östersund den 16 maj 1995

*Siv Reuterswärd*  
Siv Reuterswärd  
Planchef

*Jonas Björs*  
Jonas Björs  
Planingenjör

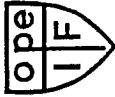


LÄNSSTYRELSEN  
Jämtlands län  
Planenheten

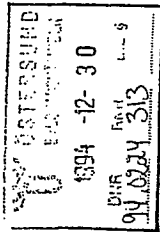
Samrådsyttrande

Datum  
1995-01-11

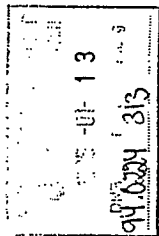
Dnr (enges vid skrivväxling)  
2020-11224-94



OPE IDROTTSFÖRENING



Östersunds kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
831 82 ÖSTERSUND



Östersund 1994-12-29

Detaljplan, och fastighetsplan för kvarteret Kamomillen i Fjällmon, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har fått detaljplanen och fastighetsplanen för samråd.

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras med en trafikbullerutredning som klargör eventuella behov av bullerdämpande åtgärder främst för befintliga hus utmed väg 605. Riktvärdena för buller kan i framtiden komma att sänkas, (se vidare "Handlingsplan för buller" SUI1993:65).

Länsstyrelsen anser att den planerade gång- och cykelvägen nordost om väg 605 bör prioriteras, se även Vägverkets yttrande.

Vi vill också påpeka att plan- och illustrationskartan saknar skala.

Länsstyrelsen har inga invändningar mot förslaget till fastighetsplanen.

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte motiverar något varsel om prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen.

*Annika Hagglund*  
Annika Hagglund  
Länsarkitekt

*Christina Nilsson*  
Christina Nilsson  
arkitekt

ÖSTERSUNDS KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
831 82 ÖSTERSUND

Betr. samråd i detaljplaneförslag över Kv. Kamomillen m.m i Fjällmon Östersunds kommun.

OPE IF, ägare till fastigheten Torvalla 3:14 har tagit del av rubr. detaljplaneförslag och lämnar följande synpunkter.

- Förslagen gång- och cykelväg väster om Torvalla 3:14 (Furuparken) förutsättes i slutgiltigt läge ligga inom fastigheten Torvalla 2:21 (naturmark) och på lämpligt avstånd från själva byggnaderna (3 st.) vid fastigheten Torvalla 3:14's västra gräns.

- Torvalla 3:14 har idag 2 st. in-/utfarter. Enligt illustrationskartan har i förslaget den västra infarten tagits bort. Vidare föreslås en framtida gång- och cykelväg utefter Opevägen/väg 605. Om dessa förändringar blir aktuella förutsättes att Östersunds kommun står för de eventuella kostnader som uppstår i samband med fastighetsregleringen av Torvalla 3:14 och genomförandet av förslaget.

OPE IF

*Per-Ove Öberg*  
Per-Ove Öberg

01-12  
DIRA  
KIL 9

Ostersunds kommun  
Stadsingenjören  
831 82 Östersund

Planchefen Siv Reuterswärd  
Stadsarkitektkontoret  
831 82 Östersund

BEGÄRAN OM FÖRTYDLIGANDE OCH SYNPKTER ANG. DETALPLAN  
FÖR KV. KAMOMILLEN M.M.

Ett program i riksradion har nyligen visat på hur misslyckat Torvallaområdet blivit ur boendesynpunkt. Gun-Britt Mårtensson medverkade. Grundkritiken var att bostadsområdet varken är bitvärdigt eller gåendevänligt och bevisen är tomma bostadskvarter i den östra och mest avlägsna delen. Nästan överallt är det för långa avstånd. Folk går och går och åker och åker.

Dispositionsplnen för Torvalla är ett hastverk i och med att regeringen nekade en total exploatering av hela Ope och Torvalla och är således en kompromiss som visat sig vara mindre bra inte minst ur boendesynpunkt.

Nu har hastverket Torvalla övergått till att bli ett lappverk. Det talar texten överst på sid 5 i samrådshandlingen om. Man förstår av den att byggnationerna nu halvt i smyg dras närmare staden och gamla E75 för att bli attraktivare. En fråga är om fullmäktige vet om att den dispositionsplan som de antog den 26 sept 1978 har ändrats av kommunstyrelsen? Har det i fullmäktige informerats och diskuterats om planeringsproblemen och misstagen i Torvalla som det gjorts i riksradion? Det övergivna soffängarprojektet symboliserar den snabba och till många delar ogenomtänkta bostadsplaneringen i Torvalla.

Nu börjar kommunen exploatera ett utslängt område som de kallar Kamomillen och hamnar som vanligt i konflikt med boendeintressen och markägareintressen och som vanligt räknar man med att ha sådan makt att dessa kan kuvas men är planeringen vettig ur boendesynpunkt?

Från 70-talet har politikernas och massmedias intresse fokuserats runt torvallaböndernas och övriga boendes motstånd mot att deras bygd exploateras och inte mot planeringen för de boende och nyttan med området. Vi är övertygade att om man gör detta förutsättningslöst även inom kommunen blir kritiken förödande och leder till en omstart av planeringen. Har man lagt grunden fel är det lika bra att börja om från början och spara skattepengar. Lappverk blir aldrig bra.

Redan nu i samrådsfasen vill undertecknade föutsicka att vi inte accepterar förtätningsförslaget för det inkräktar på våra egna boende- ekonomiska och andra mer allmänna boendeintressen. Vi ser också en risk i att kommunen fortsätter byggnationerna i våran bygd när hela planeringen vilar på lös grund. Det kan så småningom resultera i paniklösningar som drabbar oss än värre.

Vi bifogar den besvärsskrivelse som byggnadsnämnden mottog 1981 och som alltså är aktuell.

Torvalla 9 jan 1995.

*Vänd*

Roland Ahrens Torvalla 2:14  
Jonas Jonsson Torvalla 1:24  
Tage Wälinder Torvalla 1:29  
Gunnar Skalki Torvalla 1:21

Maj Holsten TORVALLA 1:18

*Björk* Torvalla 1:4

*Anders Nilsson* 1:3

*Jan Nilsson* Torvalla 2:11

*Jan Karlsson* Torvalla 2:13

*Åsa Bjuv*

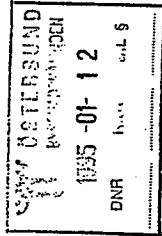
*Olof Lind* 1:20

*Sören Åker*

*Lena Örn* 1:31

1:31

C



Byggnadsnämnden  
Östersunds kommun

831 01 ÖSTERSUND

Ann utställd stadsplan I 1C i jordbruksbyn Torvalla

Den utställda stadsplanen i område I 1C ligger i västra delen av en 500 ha stor jordbruksbygd mellan Östersund och Brunflo. Planen är en första etapp i bebyggelseexpansion av denna kulturbygd. Det har klart uttalats från kommunen att den framtida tätortsexpansionen skall ske mot Brunflo. Förutom färdigställd dispositionsplan för Torvalla finns plan upprättad för 50 hus på åkermarken i Ope, samt planutredning för Grytenområdet. Förbindelsevägar mellan nya och gamla E75 har planerats snett över åkermarksområdena.

Accepteras dispositionsplanen för Torvalla, accepteras också att Östersunds långsiktiga expansion sker i den 500 ha stora jordbruksbygden mot Brunflo- och att de stora skogsområdena mot Gråfsåsen där kommunen äger marken, skall stå orörda.

Undertecknade anser att den planerade byggnadsriktningen helt är i strid mot direktiven i fysiska riksplaneringen. Byggnadsriktningen kommer i årtionden att hålla konflikten mellan åkerark-intressena och utbyggnadsintressena vid liv, och kommer ständigt att försena och föröyra bostadsbyggandet.

För att alla berörda parter blir det billigare och bättre lösningar om byggnadsriktningen i samband med utformning av stadsplanen i T1 bestäms gå i riktning med stuguvägen.

Beslutsunderlaget för jordbrukets intressen är falska och underkända, vilket byggnadsnämnden väl känner till.

Härmed hemställs att korrekt beslutsunderlag anskaffas innan stadsplanen ställs ut.

Torvalla 1991-08-19

Bengt Erik Eriksson

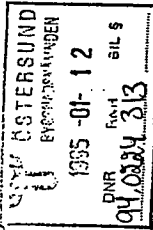
Roland Morén

Anders Enqvist (arrendator 1:3)

Plan

1995-01-10

Roland Morén  
Torvalla 2:14  
tel 063-35253



Östersunds kommun  
Stadsingenjören

Anmärkingar/synpunkter angående kvarteret Kamomillen mm i Fjällmon.

För 15 år sedan tvingades jag att avstå 20 hektar av min mark för byggnation av området Torvalla.

Jag fick bland annat behålla en bit av min mark längst ner mot Opevägen som jag nyttjar för min jordbruksfastighet. På denna mark har jag i dag en gårdsverkstad och ekonomibyggnad för min traktor samt en vedbacke.

Nu har kommunen delat min markbit i 3 tomter samt även stulit den översta tomten "P" enligt fastighetsplanen.

Detta har jag delgivit Stadsingenjör Mats Andersson men har ej ännu fått något skriftligt intyg på att detta ändrats.

Jag bestrider härmed kommunens handhavande av denna fastighetsplan med anledning dels av marksöld.

Jag bestrider även den inritade stig längs ner på min markbit, tomten "L" enligt fastighetsplanen. Jag är ej intresserad av att dela min markbit i tre tomter med anledning av vad jag delget er innan i detta dokument.

Roland Morén

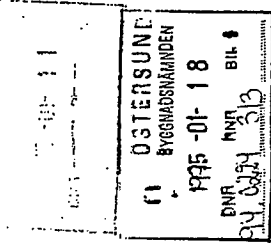
Roland Morén



Örjan Morén  
Torvalla 2:11  
tel 063-35121

1995-01-10

Östersunds kommun  
Stadsingenjören



Anmärkning/synpunkter angående kvarteret Kamomillen mm i Fjällmon.

Jag bestrider härmed fastighetsplanen angående kommunens förslag till delning av fastigheten Torvalla 2:11.

Jag har ej för avsikt att dela min fastighet i två tomter på grund av byggnadsförbud i närheten av Opevägen, samt fastighetens ringa bredd.  
För att säkerställa detta går det att lägga till detta i planbeskrivningen.

"Fastighetsdelning efter det att planen vunnit laga kraft, skall andelstalet i gemensamhetsanläggningen omprövas."

Jag bestrider även den planerade gång och cykelvägen längs Opevägen.  
Denna väg anser jag vara en onödig kostnad för kommunen.

Det finns redan idag en gång och cykelväg i den norra delen av planen som har en sträckning från Furuparken till Torvalla. Efter denna väg finns även belysning.

Denna väg anser jag är både säkrare samt bättre med tanke på framtida utbyggnader norr om kv. Kamomillen.

Genom att dra ner utfarten av gång och cykelvägen bredvid Furuparken, som är planerat enligt planen kommer den att bli en säker och naturskön väg.

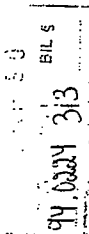
Örjan Morén

Östersunds kommun  
Fastighetskontoret

Ing B Rådman, 3119

Datum  
1995-01-27 Dnr 1994.788/210

1



Stadsbyggnadskontoret  
Planavdelningen

Yttrande över förslag till detaljplan och förslag till fastighetsplan för kv  
Kamomillen, nun i Fjällmon, Östersunds kommun

Avsnittet planekonomi i planförslaget genomförandebeskrivning bör revideras då angivna kostnader vid en något närmare granskning visat sig ej vara fullständiga. Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen kan delas in i tre grupper: Dels sk generalplanekostnader, i detta fall kostnaden för den framtida utbyggnaden av gång och cykelvägen längs Ope vägen. Generalplanekostnaden beräknas uppgå till ca 550 000 kronor inklusive marklösen och fastighetsbildning, (relativ siffror redovisas i planförslaget genomförandebeskrivning). Den andra gruppen utgörs av dispositionsplanekostnader, vilka ej är fullständigt redovisade i planförslaget genomförandebeskrivning. De utgörs av kostnaden för flytning av en högspänningsledning i planområdets norra del, (beräknad kostnad för kommunens del inom detta planområde ca 50 000 kronor) kostnad för GC-väg upp väster om Furuparken, (beräknad kostnad ca 100 000) samt inlösen av och iordningsställande av naturmark, (ca 100 000 kronor).  
Summa generalplane- och dispositionsplanekostnad blir således ca 550 000 + 250 000 kronor = ca 800 000 kronor.

Slutligen tillkommer de kostnader som belastar kommunens kalkyl som fastighetsägare i området enligt nedanstående grova siffror.

Markkostnader	ca 650 000 kronor
Fastighetsbildning	ca 60 000 kronor
Kommunens andel i kostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggningen	ca <u>10 000 kronor</u>
Summa	720 000 kronor

Att fördela på sex kommunala tomter ⇒ 120 000 kronor per tomt.  
"Marknadspriset" vid en framtida försäljning av kommunens tomter bedöms ligga

i samma storleksordning varför planen bedöms bära sina kostnader så när som att den ej lämnar något bidrag till Torvallas dispositionsplanekostnader

De tre nordöstra kommunala tomterna kommer dessutom att drabbas av en kostnad för utbyggnad av vägens sista del. Denna kostnad skall fördelas mellan dessa tre tomter och tre privatägda tomter och kan uppskattas till ca 10 000 kronor per tomt.

Under samrådstriden har det under hand diskuterats att de tre privatägda tomterna genom ett särskilt tillägg i fastighetsplanen skulle få anstånd med att betala anläggningskostnaderna för utbyggnaden av vägens sista del tills dess att bygglov lämna på någon av dessa tomter. Fastighetskontoret befarar att det kan bli svårt att i efterhand inforra denna kostnad och föreslår i stället att dessa tre tomter undantas från ett antagande. Detta ärende inklusive ovan redovisat förslag har behandlats vid överläggning med kommunstyrelsens arbetsutskott den 25 januari 1995.

Bo Reichenberg  
Fastighetschef

Bengt Rådman  
Ingenjör