



Datum  
2003-07-01

Diarienum  
P 00/0002

Detaljplan för  
**Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget**  
Frösö-Berge 20:9 m fl  
Östersunds kommun

**LAGA KRAFTBEVIS**

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har den 28 maj 2003, § 157 antagit detaljplan för **Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget, Frösö-Berge 20:9 m fl, Östersunds kommun.**

Då miljö- och samhällsnämnden beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga kraft den 23 juni 2003.



Berth Gillberg  
Planingenjör

**Kopia till:**

- Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
- Länsstyrelsen, kansliet, Samhällsplanering o Boende 831 86 Östersund, 3ex.
- Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
- Karin och Jan Westin, Långåker 115, 832 96 Frösön
- Tommy Bengtsson och Monica Lundmark-Bengtsson, Utsiktsvägen 3, 832 96 Frösön
- Christer och Eva Ågren, Utsiktsvägen 5, 832 96 Frösön
- Lena Källqvist, Länsmansvägen 22, 236 31 Höllviken
- Lars Gabrielsson, Frösö-Berge 131, 832 96 Frösön
- Per-Ingvar Gabrielsson, Frösö-Berge 130, 832 96 Frösön
- Olof T Johansson, Glen 2, 840 31 Åsarna
- Per Edström, Brogränd 31 4 tr, 831 41 Östersund
- Samhällsbyggnad
- Kultur- och Fritidsnämnden

- Försvarsmakten Norra Militärdistriktet, Box 9101, 961 19 Boden
- Jämtkraft, Box 394, 831 25 Östersund
- Jämtlands läns museum, Box 709, 831 28 Östersund
- Gerd Lander, Tornvägen 4, 832 96 Östersund
- Magnus Albinsson, Byvägen 124, 832 96 Frösön
- Britta och Jan-Olov Andersson, Långåker 105, 832 96 Frösön
- Skanova, Kirkgatan 60, 831 81 Östersund

Aktbeteckning: *2380 K – P2003/11*

Detaljplanenr: *F124*

Detaljplan för  
**Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget**  
Frösö – Berge 20:9 m fl, Frösön  
Östersunds kommun

## UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 8 april – 7 maj 2003. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 9 april 2003.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och illustrationskarta. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har 5 yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

## YTTRANDEN

### Statliga och regionala myndigheter och organisationer

*Länsstyrelsen 2003-05-12: Länsstyrelsens framförda synpunkter under samrådet har beaktats. Länsstyrelsen avser inte att ta upp frågan om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.*

### Kommunala förvaltningar och bolag

*Jämtkraft, 2003-04-16, har inget att erinra mot förslaget.*

### Övriga organisationer, företag och enskilda

*Per Edström, delägare av Frösö-Berge 21:179, 2003-05-07, framför att det i dag inte finns parhus och att antalet lägenheter per fastighet bör regleras till (1). Föreslagen bebyggelse på Frösö-Berge 20:9 kommer att inverka negativt på områdets karaktär.*

- Fastigheten Frösö-Berge 21:178 är idag en uppskattad rastplats för turister som stannar där för att fotografera, parkera och för att gå upp till Frösö-tornet. Fastigheten används också av de boende i området som parkeringsplats mm.
- Det finns intresse att utöka tomtarean för 21:179 och flytta tomtgränsen på 21:179.
- Optokabel finns i anslutning till 21:178 och väg som ej är nämnt i tidigare skrivelser.
- Edström anser att kommunen bör avvakta med planen utifrån att tävlingen för Landmärke norra Europa kanske innebär en annan dragning av den nya tillfartsvägen.

**Kommentar:** Möjligheten att inom tillåten bruttoarea 350m<sup>2</sup> bygga bostäder för mer än en lägenhet bedöms som skäligt med hänsyn till fastigheternas areal och flexibilitet för framtiden. Detta gäller alla bestående fastigheter inom planområdet ej bara Frösö-Berge 20:9  
Tillkomsten av ny tillfartsväg är bl a att göra Östberget/Frösötornet mer tillgängligt för alla inklusive turister. Genom bra angöring och skyltning mot tornet och rastplatsen skapas attraktiva möjligheter för turister att i lugn och ro ta del av den fantastiska utsikten över Storsjöbygden.

Kommunen är inte beredd att avstå möjligheten att sälja/fördela Frösö-Berge 21:178 via tomtkön för byggande av bostäder.

Läget för den nya tillfartsvägen har studerats ingående och flera alternativa lösningar har prövats. Arkitekttävlingen för *Landmärke norra Europa* som kommer att avgöras under våren 2003 har i princip anpassat sin tillfart enligt denna detaljplan. Det är säkert så att smärre justeringar i den slutliga delen vid tornet kan komma att behöva göras. Detta får då samordnas med den nya detaljplan som skall upprättas för att genomföra projektet *Landmärke norra Europa*.

**Olof T Johansson ägare av Frösö-Berge 21:177, 2003-05-07, tillstyrker ny tillfartsväg och att åkermarken ej bör tas i anspråk för nya tomter. Der vore olyckligt om en ökad bebyggelse i området skulle lägga hinder i vägen för att bibehålla F4.**

*Avstyrker att ny tomtplats görs på 21:178 dels därför att fastigheten behövs för parkeringsplatser åt turister och boende i området, dels har Johansson planer på att bygga ett garage på nedre delen av tomten och har då behov av en utfart i den naturliga fallinjen mot befintlig parkeringsplats.*

*För framtiden har Johansson visionen av ett sydsamiskt kulturcentrum på sin fastighet pga av att Gaaltje förr eller senare kommer att växa ur sina lokaler i Gamla Tingshuset. Dessa tankar har tidigare framförts till kommunen, då Per Söderberg ledde kommunen. Att etablera en stor parkeringsplats på 21:177 för ett kulturcentrum skulle fördärva den yttre miljön. Därför är det en bättre affär att behålla kommunens fastighet som park- och parkeringsmark.*

**Kommentar:** Behovet av parkeringsplatser för turister och boende i området har bemötts i samrådsredogörelsen daterad 26 mars 2003 samt ovan under kommentar Edström.

Behovet av eget garage med tillfart skall lösas på egen tomtmark. Att bevara Frösö-Berge 21:178 som reservyta för parkering för ett ev sydsamiskt kulturcentrum är inte aktuellt för kommunen. Kommunen är idag bidragsgivare med 325 000k kr/år till det sydsamiska kulturcentrat Gaaltje som finns i Tullkammaren.

*Lena Källqvist ägare av Frösö-Berge 20:9 framför följande synpunkter:*

- *Förändringen av planbeskrivningen mellan samråd och utställning vad avser möjligheten att bebygga åkermarken på 20:9 ogillas. Det borde ligga i kommunens intresse att få fram attraktiva tomter för bostadsbebyggelse även om Länsstyrelsen under samrådet har varit av en annan mening. Tillkomsten av tre tomter på 20:9 skulle ytterst marginellt förändra upplevelsen av "kulturlandskapet" i aktuellt område. Nivåskillnaden för ett tänkt småhus på den tredje tomten skulle ligga ca 16-17 meter under den markerade utsikts- och rastplatsen. Planket utefter Byvägen för 20:15 blir mycket mer störande.*
- *Det föreslagna skidområdet på en sträcka av 310 meter, som resulterat i ett utfartsförbud längs fastighetsgränsen 20:9, fungera inte i praktiken för en skidåkare. Det saknas ett uppbromsningsplan mot Byvägen.*
- *Skidområdesmarkeringen bör tas bort och likaså utfartsförbudet mot den nya tillfartsvägen.*
- *Ytterligare tre tomtplatser för småhusbebyggelse tillskapas ovanför den föreslagna tomtplatsen på 20:9.*
- *Begränsningen av byggrätten till 350m<sup>2</sup> per tomtplats godtas.*

**Kommentar:** Området väster om Östberget är mycket attraktivt ur många aspekter som, önskemål om bebyggelse, bevarande av kulturlandskapet, levande jordbruk, friluftslivets utveckling, turism mm. Av den anledningen inledde kommunen detaljplaneringen med ett tidigt samråd med länsstyrelsen. I samrådsredogörelsen av den 26 mars 2003 framgår tydligt vilka frågor och ställningstaganden som länsstyrelsen hade. Flygbullet, jordbruksmarkens avgränsning och kulturlandskapet betydelse var de viktigaste synpunkterna som diskuterades. De olika intressena har sedan sammanvägts i detaljplanen. Planbeskrivningen fick under samrådet en olycklig formulering vad gällde möjligheten att bebygga åkermarken på 20:9 norr planområdet. Detta har under utställningen ändrats. Att ytterligare tillstyrka tomter på åkermarken utöver den nu föreslagna tomtplatsen på 20:9 avvisas.

Den byggrätt som medges för att ersätta befintligt fritidshus med en byggrätt på 350m<sup>2</sup> som möjliggör byggande av fler än en lägenhet bedöms vara en godtagbar lösning för att inte förvanska de mål om ett bevarande av en levande jordbruksbyggd och vackert kulturlandskap.

Det på illustrationsplanen markerade skidområdet syftar till att påvisa att det finns utrymme inom gatemarksområdet att med skidor tas sig ner mot Byvägen för vidare passage västerut. Idag använder skidåkarna ängs- och åkermarken på 20:9 för samma ändamål. Illustrationen visar att det är möjligt att efter viss utformning särskilt mot Byvägen kunna nyttja delar av gatemarksområdet vintertid för samma behov.

Ambitionen är att så långt möjligt begränsa utfartsmöjligheterna mot den nya tillfartsvägen. Den nya byggrätten får sin angöring från Byvägen.

## KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER EFTER SAMRÅDET

- Att det inte skall vara möjligt att uppföra bostadsbebyggelse med flera lägenheter inom samma tomtplats.
- Att ändra planbestämmelsen om minsta tomtstorlek och därmed kunna bilda fler fastigheter.
- Att inte medge ytterligare bebyggelse på åkermarken Frösö-Berge 20:9 norr om planområdet.
- Att inte utvidga detaljplanen att omfatta Frösö-Berge 21:86.
- Att Frösö-Berge 21:178 inte bebyggs utan får användas för park- och parkeringsändamål

## STÄLLNINGSTAGANDE

Motivet varför kvarstående synpunkter under samrådet och utställningen inte blivit tillgodosedda framgår av Samrådsredogörelsen daterad den 26 mars 2003 samt detta Utlåtande.

## SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget, Frösö-Berge 20:9, Frösön, Östersunds kommun, upprättad den 26 mars 2003. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförande-beskrivning, illustrationskarta samt detta utlåtande.

## UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

- Karin och Jan Westin, Långåker 115, 832 96 Frösön
- Tommy Bengtsson och Monica Lundmark-Bengtsson, Utsiktsvägen 3, 832 96 Frösön
- Christer och Eva Ågren, Utsiktsvägen 5, 832 96 Frösön
- Lena Källqvist, Länsmansvägen 22, 236 31 Höllviken
- Lars Gabrielsson, Frösö-Berge 131, 832 96 Frösön
- Per-Ingvar Gabrielsson, Frösö-Berge 130, 832 96 Frösön
- Olof T Johansson, Glen 2, 840 31 Åsarna
- Per Edström, Brogränd 31 4 tr, 831 41 Östersund

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

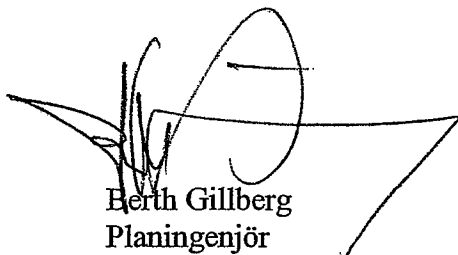
- Samhällsbyggnad
- Kultur- och Fritidsnämnden
- Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende, 831 86 Östersund

- Försvarsmakten Norra Militärdistriktet, Box 9101, 961 19 Boden
- Jämtkraft, Box 394, 831 25 Östersund
- Jämtlands läns museum, Box 709, 831 28 Östersund
- Gerd Lander, Tornvägen 4, 832 96 Östersund
- Magnus Albinsson, Byvägen 124, 832 96 Frösön
- Britta och Jan-Olov Andersson, Långåker 105, 832 96 Frösön
- Skanova, Kyrkgatan 60, 831 81 Östersund

Östersund den 20 maj 2003



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Berth Gillberg  
Planingenjör



Detaljplan för  
**Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget**  
Frösö – Berge 20:9 mfl, Frösön  
Östersunds kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Under februari 2003 samrådsbehandling

Under april 2003 utställning

Antagande i Miljö- och Samhällsnämnden maj till juni 2003.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år efter att den vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för att den nya tillfartsvägen till Frösötornet byggs.  
Preliminär byggstart är våren 2004.

Inom planområdet nyskapas fyra kommunala villatomter vilka kommer att försälas via kommunens fastighetskontor.

Övriga tomter är i privat ägo.

#### **Avtal**

Kommunen avser förvärva, från fastigheten Frösö-Berge 20:9, den del som är utlagd till allmän plats, Lokalgata.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Genom fastighetsreglering bildas nya tomtplatser från fastigheterna Frösö 5:47, Frösö-Berge 20:9, 21:170, 20:9 samt 21:176.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaden för den nya tillfartsvägen uppskattas till ca 3 Mkr exkl bergschakt, sänkning av vattenledning samt markinlösen.

Kommunen får intäkter från försäljning av fyra villatomter.



Gatukostnadsbidrag kommer att uttas för den nya tillfartsvägen.

Anslutning av VA, för de fyra nya tomterna längs nya tillfartsvägen, sker genom att nya ledningar byggs ca 180 m österut. Kostnaden tas av VA kollektivet. Sedvanliga va-avgifter kommer att uttas.

Staket, plank eller plantering skall uppsättas längs tomtgränsen mot Byvägen för fastigheten Frösö-Berge 20:15. Kommunen är ansvarig.

Plankostnaden täcks dels av kommunen (vägområde) och dels av planavgift enl taxa som erläggs i samband med bygganmälan på de nya tomterna.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

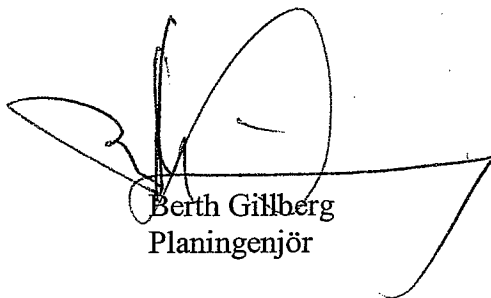
SWECO VBB har på uppdrag av kommunen gjort en vägstudie av den nya tillfartsvägen. Studien visar att vägen kan byggas med tillfredsställande bredd och lutningar. Då vägen delvis ligger inom samma område som vattenledningen till snökanonerna i Gustafsbergsbacken måste ledningen sänkas i vissa partier för att möjliggöra en någorlunda bra vägprofil. Därtill föreskrivs en minitäckning över ledning med 1,0 m vid trafiklast. Alternativt är att fylla med skumbetong runt ledningen där det är möjligt. Studien kommer att kompletteras med en detaljprojektering som även innefattar en mer omfattande bergssondering.

Vid korsningen Byvägen/ nya tillfartsvägen kommer koaxkabeln Östersund-Järpen samt visst abonnentnät att beröras i samband med vägbyggnationen.

Östersund den 26 mars 2003



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

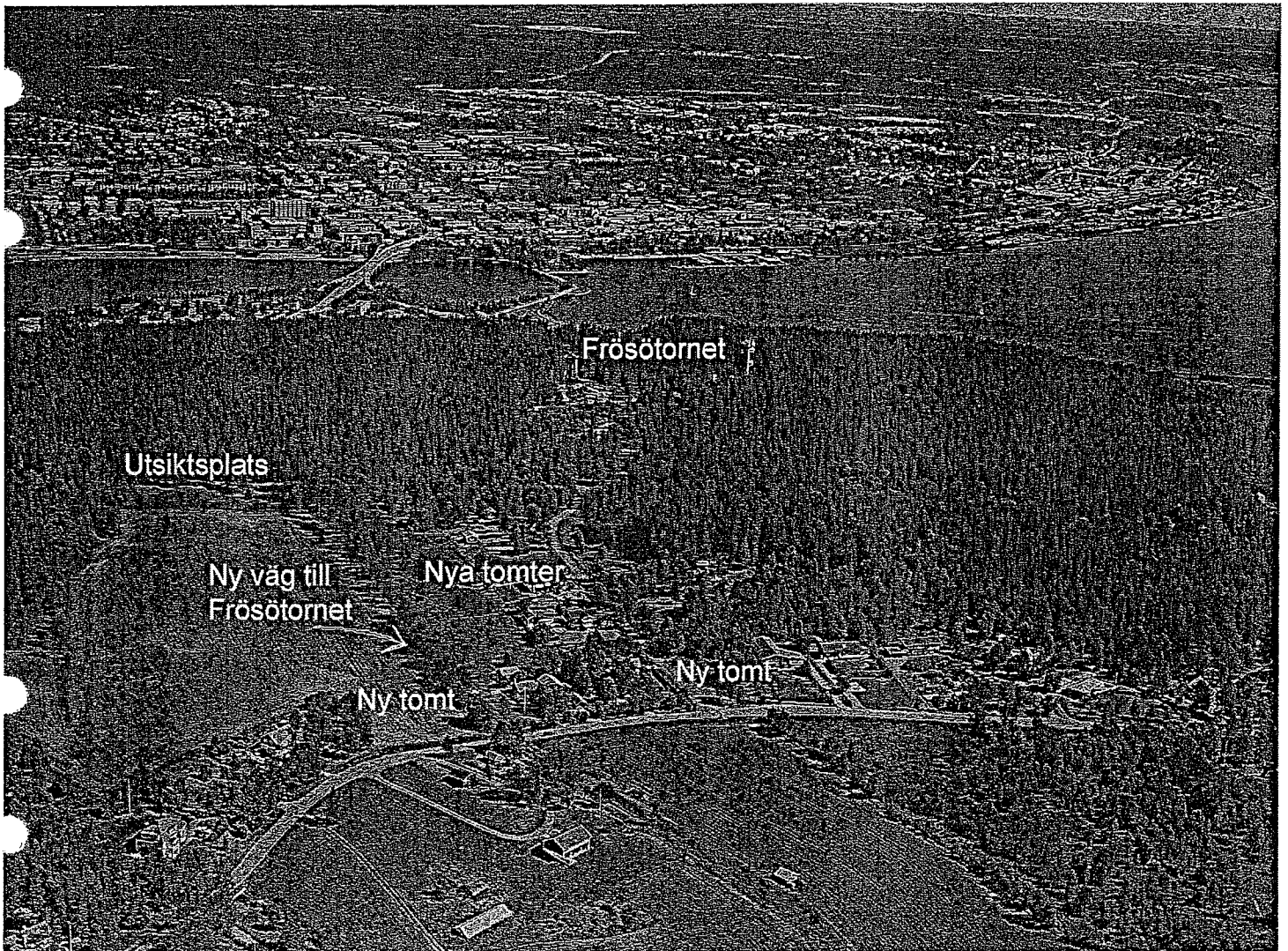


Berth Gillberg  
Planingenjör



Bengt Pålsson  
Fastighetskontoret

Detaljplan för  
**Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget**  
Frösö – Berge 20:9 mfl, Frösön  
Östersunds kommun



**ANTAGANDEHANDLING**  
**ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Samhällsbyggnad den 26 mars 2003

Antagen av Miljö-och samhällsnämnden den 28 maj 2003.

Detaljplan för  
**Ny tillfartsväg, Bostäder, Östberget**  
Frösö – Berge 20:9 mfl, Frösön  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, illustrationskarta och utlåtande.

Till förslaget hörde under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad 2003-01-16 och grundkarta.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att öka tillgängligheten till Östberget samt tillskapa ny parkeringsyta i anslutning till elljusspår och utsikt/rastplats genom att bygga ny tillfartsväg till Frösötornet.

Förslaget redovisar en ny vägsträckning utgående från Byvägen, ca 100 m norr om nuvarande Utsiktsvägen, för att sedan följa åkerkanten österut upp mot skogen, efter vattenledningen och slutligen angöra vid Frösötornet.

Ny parkering till skid- och motionsområdet samt en utsiktsplats föreslås anläggas på fastigheten Frösö – Berge 20:10 och Frösö 5:47, båda i kommunal ägo, i planområdets norra del.

Nuvarande Utsiktsväg bibehålls som lokalgata med vändplats samt gång- och cykelväg resterande bit upp mot Frösötornet.

Nya byggrätter för villabebyggelse föreslås på fastigheterna Frösö-Berge 20:9 ersättningsbyggnad, 21:170, 21:178 samt Frösö 5:47. I övrigt konfirmeras befintliga förhållanden.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger på Östbergets sydvästsluttning från Frösötornet ner till Byvägen vid Långåker. Om en ev upplevelseanläggning på Frösöbergets topp blir aktuell kommer den att behandlas i en framtida detaljplan.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 4,5 ha.

### **Markägoförhållanden**

Kommunen är ägare av bl a Frösö 5:40, 5:47, Berge-Frösö 20:10 och 21:178. Övrig mark är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Den kommuntäckande översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 1991. Den anger, för detta område, att de viktigaste planeringsmålen är rekreationsintressena och Östbergets betydelse för landskapsbilden som motiv för pågående planarbete. Översiktsplanen har sedan fördjupats för Centrala Frösön. Den planen antogs av kommunfullmäktige den 25 juni 1998 och där ingår del av området kring Frösötornet med riktlinjer för markanvändningen: *naturmark för rekreation och idrottsändamål*.

Östberget ingår i det upprättade programmet för skötsel av stadsnära skogar antaget av kommunfullmäktige den 1 februari 1999. Ett av planens mål är att skogen ska bjuda på en intressant variation och mångfald samt omväxling mellan öppenhet och slutenhet. Inriktningen för Östberget är att bevara bergets omisskännliga skogssiluett. Inom detaljplaneområdet finns ett parti skog som föreslås undantas helt från skogsbruksåtgärder, på mycket lång sikt, för att utvecklas till naturskog. Viss röjning kan vara nödvändig för att behålla framkomligheten längs stigar och spår eller av säkerhetsskäl. Inom detta område har det röjts för en vattenledning som bl a betjänar vattenkanonerna vid Gustafsbergsbacken.

Hela planområdet ingår i en miljö som innehåller kulturvärden av riksintresse, Storsjöbygden Z 25.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### **Program för planområdet**

Kultur- och fritidsnämnden har tagit fram en handlingsplan för Östbergets utveckling baserat på den breda diskussion som skedde mot allmänheten, länsstyrelsen m fl, under våren/sommaren 2000. Projektet som är omfattande är nu indelat i tre investeringsetapper. Avrapportering har skett mot kommunstyrelsen som godkänt att arbetet får fortgå.

En förutsättning för att Östberget ska kunna utvecklas till ett attraktivt rekreations- och motionsområde är att tillgängligheten till berget ökar. Frösötornet skall därvidlag utgöra en central del av Östbergets utveckling.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har därför tagit fram en översiktlig trafikstudie med syftet att studera möjligheterna och belysa konsekvenserna av större trafikmängder till Frösötornet.

Studien omfattar: **A** Korsningen Lövstavägen/Fröjavägen, **B** "Kvarnsvedssvängen", **C** Korsningen med Byvägen, **D** Byvägen från korsningen med Fröjavägen till uppfart mot Frösötornet och **E** Ny uppfartsväg till Frösötornet inkl planerad parkering belägen halvvägs upp till tornet.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Diskussioner om Östbergets utveckling har pågått av och till under lång tid.

**Åren 1996-1997** utarbetade stadsbyggnadskontoret en översiktsplan för Centrala Frösön. En del av planen omfattar Östberget.

**1998-03-10**, fick Kultur- och fritidsnämnden uppdrag av kommunstyrelsen att tillsätta en projektgrupp med uppdrag att ta fram en handlingsplan för Östbergets utveckling. Sedan hösten 1998 har en projektgrupp bestående av lednings-, arbets- och referensgrupp arbetat med uppdraget.

**I maj 1999** lämnade kultur- och fritidsnämnden en delrapport till kommunstyrelsen som resulterade i att arbetet kunde fortskrida. Förslaget innebar bl a att nya skidbackar och liftar byggs ut så att Gustafsbergsbacken och Ladängen bildar ett gemensamt skidområde. Då Frösötornet bör utgöra en central del i Östberget har ett förslag till ny tillfartsväg tagits fram.

**1999-12-08** anholder kultur- och fritidsnämnden om att Miljö- och byggnämnden upprättar detaljplan för del av Östberget.

**2000-06-05** ger Miljö- och byggnämnden uppdrag till stadsbyggnadskontoret att upprätta ny detaljplan avseende ny väg till Frösötornet.

**2001-04-26** kommunen ansöker om Mål 1 pengar för projekt Landmärke Norra Europa. Projektet pågår under tiden 2001-07-01 – 2003-06-30. Syftet är att genomföra en förstudie/utredning som beskriver förutsättningarna för Landmärke Norra Europa. Utredningen skall ligga till grund för kommande beslut och redovisa marknadsmässiga, planmässiga, tekniska och ekonomiska förutsättningar för att bl a möjliggöra större utbud av fritidsaktiviteter, upplevelse-, konsert- och kongressanläggningar med service och aktiviteter inriktade mot en internationell marknad.

**2002-08-29**, planeringsberedningen diskuterar vägfrågan med anledning av att det muntliga avtalet om väg till elljusspåret på Östberget sagts upp. Kostnaden för vägbygget exkl marklösen beräknas uppgå till ca 3 mkr och projektet bör tas med i budgetdiskussionen 2003 i den nya Miljö- och Samhällsnämnden

**2002-12-18**, Miljö- och byggnämnden beslutar om att detaljplaneförslaget om ny tillfartsväg och bostäder vid Östberget får samrådbehandlas.

**2003-03-26**, Miljö- och samhällsnämnden beslutar att detaljplaneförslaget om ny tillfartsväg och bostäder vid Östberget får ställas ut.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger på en västsluttning ned mot Byvägen vid Långåker. Området består i den nedre nordvästra delen av åkermark. Resterande nedre delar är delvis bebyggda samt med inslag av igenväxande åkermark. Planområdets övre delar går genom äldre granskog.

Den nya tillfartsvägen planeras följa trädridån längs den brukade åkermarken upp mot skogsbrynet.

Viktig naturmark att ta hänsyn till både ur upplevelse- och naturvårds-synpunkt är trädridån längs åkerkanten, trädridån mellan åkermarken och den planerade parkeringsplatsen samt den aspdunge som finns på höjden i jämnhöjd med utsiktsplatsen.

Skogen kan betecknas som en kalkgranskog med en ålder på över 100 år. Kalkpåverkan märks bl a av den rikliga förekomsten av blåsippor. Skogen är påverkad av en vattenledningsgata och elljusspår. För att minimera påverkan från den nya vägen bör den i så stor utsträckning som möjligt följa vattenledningsgatan. Vid detaljplaneringen av vägen skall stor hänsyn tas till den befintliga vegetationen så att inte större vindutsatta ytor skapas i anslutning till vattenledningsgatan och elljusspåret. Yngre vindtåliga bestånd bör identifieras och sparas.

#### *Geotekniska förhållanden*

Det åvilar respektive byggherre att vidta geotekniska undersökningar innan byggnation av bostäder inleds.

För området där den nya tillfartsvägen skall byggas utfördes bergssondering i samband med projekteringen av vattenledningen till snökanonerna i Gustafsbergbacken. Enligt denna finns berg 0,2-0,6 m under markytan i ledningslinjen på den sträcka som berörs genom skogen.

För vägprojekteringen bör en mera omfattande bergssondering utföras i varje sektion för att närmare kartlägga bergets nivåer.

#### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar inom området enligt Läns museets kulturhistoriska utredning, från 2002, om Östberget.

### Bebyggelse

#### *Bostäder*

Fyra st bebyggda villatomter för permanent boende, en relativt stor fritidsfastighet Frösö - Berge 21:171 med sommarhus samt ett äldre mindre sommarhus på Frösö 20:9 finns inom planområdet.

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse konfirmeras och att det ges möjlighet till nya byggrätter för bostäder på sammanlagt sex tomtplatser.

I och med att ny tillfartsväg byggs görs bedömningen att den parkeringsplats som idag finns på fastigheten Frösö-Berge 21:178 istället kan användas för bostadsbebyggelse.

Tillåten bruttoarea är väl tilltagen och uppgår till 350m<sup>2</sup>/ tomtplats. Det innebär att det finns möjlighet att bygga för mer än en lägenhet.

För att behålla karaktären i området, med relativt stora tomter, har en minsta tomtstorlek angetts till 1400m<sup>2</sup>.

### **Offentlig service**

Behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler, kommersiell service tillgodoses i befintliga lokaler ca 1,5 km längre söderut inom Frösö tätort.

### **Skyddsrum**

Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsbeked inte behöver sökas.

### **Friytor, Naturmiljö**

Närheten till Östberget skapar goda förutsättningar till rekreation och motion. Här finns vandringsleder, elljusspår, utsiktspunkter, slalombacke, naturstig mm.

Tomtplatserna är relativt stora och ligger som, regel i västsluttning varför goda solförhållanden föreligger

### **Gator, trafik och parkering**

#### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Trafik till Frösötornet ska så långt möjligt ledas via Vallaleden och Lövstavägen. Dessa vägar är redan idag dimensionerade för större trafikmängder och behöver inte åtgärdas. För resterande sträcka Lövstavägen – Frösötornet har en översiktlig trafikstudie gjorts, där tre alternativ studerats beroende på Östbergets framtida exploatering. Alla tre alternativen förutsätter ny väg till Frösötornet.

**Alt 1.** O-alternativet innebär att Östberget är som idag. Trafikmängd ca 200 bilar/dygn på "Tornvägen."

**Alt 2.** Utbyggnad av skidbackar och liftar. Trafikmängd ca 200 bilar/dygn på "Tornvägen."

**Alt 3.** Utbyggnad av skidbackar, liftar samt stor attraktion på berget. Trafikmängd ca 1000 bilar/dygn på "Tornvägen."

Planförslaget gör det möjligt att bygga ny väg till Frösötornet enligt alt 3, dvs väg och gångbana med en körbanebredd av 7.0m.

Acceptabla lutningar går att få till även om det på vissa sträckor blir brant. Det blir dock betydligt bättre än befintliga Utsiktsvägen.

Den nya vägen har sin angöring mot Byvägen, vid Långåker, ca 125 meter norr nu befintlig väg, Utsiktsvägen. Den föreslagna vägsträckningen går över befintlig åkermark de första 250 metrarna med ett dike i södra kanten.

Trädridån längs befintligt dike skall behållas och kompletteras där så bedöms erforderligt som stöd för vägen och insynen mot de nya byggrätterna. Vägsträckningen fortsätter sedan genom skogen upp till Frösötornet. Sträckningen följer i stora delar den upphuggning som finns för den redan byggda vattenledningen till snökanonerna vid Gustavsbergsbacken. Att anlägga vanliga vägdiken på denna sträcka bör inte göras då det innebär större upphuggningar pga att vägen delvis kommer att gå på skrå.

Strax ovanför skogsbrynskanten anordnas en parkeringsplats med närhet till skidspåren. Inom samma område anordnas en utsiktsplats där befintlig Aspunge sparas liksom trädridån mellan den öppna marken vid utsiktsplatsen och parkeringen för att vara en tillgång i landskapets upplevelse. *Se illustrationskartan.*

Utsiktsvägen kan användas som gångväg upp till toppen av Östberget, trots att vissa partier av vägen är väldigt brant.

Tillkommande byggrätter från Frösö-Berge 21:170 och Frösö 5:47 får sin tillfart från den nya vägen till tornet. Krav på samordning av utfarterna genom särskild planbestämmelse. För övriga villatomter sker tillfarten som idag, dvs från Byvägen och Utsiktsvägen.

För samtliga villatomter förutsätts att parkering anordnas på egen tomtplats. Östersunds stadstrafik trafikerar området, med linje 5 Långåker, med hållplatser längs Byvägen.

En förlängning av trottoaren längs Byvägens östra vägbana från Utsiktsvägen till nya tillfartsvägen bör ske. Vägområdet för den nya vägen ger utrymme för separat gångbana vid behov av sådan samt för skidspår ner från utsiktsplatsen till Byvägen.

## **Teknisk försörjning**

### **Va**

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem där ledningarna ligger i Byvägen och Utsiktsvägen. Vattenledningen som försörjer Gustavsbergsbacken/snökanonerna går delvis genom planområdet och ligger då på allmän platsmark, gata och naturmark. *Se illustrationskartan.*

### **Värme**

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet varför enskild uppvärmning gäller fn.

### **E1**

Elförsörjningen ansluter till det lokala elnätet utbyggt av Jämtkraft AB.

### **Avfall**

Planområdet ingår i hämtningssystemet för avfall i kommunen. Det innebär att hushållen får flera avfallsslag hämtade vid fastigheten.



Förpackningar, glas, papper sorteras och lämnas vid återvinningsstationer.

### Tele

Vid korsningen Byvägen/ nya tillfartsvägen kommer koaxkabeln Östersund-Järpen samt visst abonnentnät att beröras i samband med vägbyggnationen.

## Konsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL krävs **endast** för detaljplaner vars genomförande medför en **betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser**. En MKB för detaljplan utgör en del av underlaget för beslut om planen. Enligt Boverkets bedömning innebär detta att det för de flesta detaljplaner inte krävs någon MKB.

Däremot har det i PBL alltid funnits ett underförstått krav på konsekvensbedömningar för alla detaljplaner, men det är inte detsamma som MKB-kravet.

Den föreslagna detaljplanen ligger inom det utredningsområde som finns för EU-projektet "Landmärke norra Europa". Det finns därför ett utförligt underlag som beskriver Östberget och vilka intressen som måste beaktas vid olika ingrepp i naturmiljön.

Vid en analys av de konsekvenser som genomförandet av vägplanen med bebyggelse för Östberget innebär på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planens genomförande **inte** innebär **någon betydande påverkan** i den betydelse som avses i PBL. En motivering för detta och en enklare konsekvensbedömning av planens genomförande beskrivas enligt nedan.

### Miljö

#### *Geologi*

Östberget består mestadels av Östbergsporfyren, en hård och svåreroderad bergart. Porfyren är synlig i de blottlagda branterna ned mot Storsjön och Östersund. Porfyren är en ovanlig bergart i Storsjöbygden.

#### *Skyddsvärda geologiska områden*

Bergbranterna som visar Östbergsporfyren och områdena nedanför branterna som innehåller glacialt strandmaterial. Isgrottan i östbranten nordost om Gustavsbergsbacken är av stort intresse.

Inga geologiska värden på Östberget riskeras vid genomförandet av planen.

#### *Naturmiljö*

Östbergets växtarter har inventerats av Jämtlands botaniska sällskap under sommaren 1998 och 2002. Två områden på berget har klassats som känsliga naturområden bla ravinen strax nordost om den planerade vägen. På bergbranterna i den östra delen av berget växer flera för Storsjöbygden ovanliga ormbunksarter. På Östberget växer även en sällsynt daggkåpsart, skarptandad daggkåpa. Den är rödlistad av Artdatabanken, Sveriges lantbruksuniversitet på grund av att dess utbredning och förekomst räknas som sårbar.

Den del av planerade vägen som går i skogen närmast utsiktstornet berör ett skogsområde som finns upptaget i kommunens program för stadsnära skog. För skogsområdet sägs att det är skog som ska undantas från skogsbruksåtgärder för att på sikt utvecklas till naturskog.

I skogsområdet finns en vattenledningsgata för snökanonerna i Gustavsbergsbacken.

För att minimera ingreppen i skogsområdet bör vägen i största möjliga utsträckning följa den redan upphuggna vattenledningsgatan. Vid detaljplaneringen av vägen skall stor hänsyn tas till den befintliga vegetationen så att inte större vindutsatta ytor skapas i anslutning till vattenledningsgatan och elljusspåret. Yngre vindtåliga bestånd bör identifieras och sparas.

Planförslaget berör inte några identifierade känsliga naturområden eller hänsynskrävande växtarter. Förslaget är inte heller av den omfattningen att de gröna strukturerna i landskapet påverkas i några väsentliga delar.

### *Kulturmiljö*

Hela Storsjöbygden och Frösön är av riksintresse för både kulturminnesvården och friluftslivet. Inom kulturminnesvården lyfts Östberget fram som en sevärdhet.

Enligt kommunens översiktsplan för centrala Frösön skall Östberget behållas som stadsnära skog/naturmark. Markanvändningen skall vara naturmark för rekreation och idrottsändamål.

En kulturhistorisk utredning har utförts av Jämtlands läns museum, 2002-09-16, med syfte att kortfattat beskriva Östbergets historia samt lyfta fram de kulturmiljövården som finns.

Berget har nyttjats för odling, bete, ved och virkesuttag. Sedan slutet av 1800-talet har turism och rekreation haft stor betydelse med både utsiktstorn och skidbackar.

Närmsta fornlämningsområde ligger ca 250 meter norr om planområdet. Det är ett röjningsröseområde av okänd ålder.

Planförslaget riskerar inga riksintressen eller annan känslig kulturmiljö.

### *Gestaltning*

I översiktsplanen för centrala Frösön skrivs som en riktlinje att Östbergets omiskännliga skogssiluett skall bevaras samt att bebyggelse inte bör tillåtas alls i exponerade sluttningar.

Den exponerade delen av den föreslagna vägen kommer att följa redan befintliga strukturer i landskapet, en åkerkant som gränsar mot befintligt dike kantat med en trädkärm. Därefter går vägen in i skogen och kommer då att döljas bakom en 50 - 100 meter bred skogssidå. Vägen kommer inte att påverka Östbergets skogssiluett.

Den planerade bebyggelsen, 6 tomter, uppförs delvis på redan bebyggd mark. Ett fritidshus omvandlas till permanentboende samt en parkeringsyta som blir en villatomt. De övriga fyra planerade villatomterna ligger på igenväxande åkermark i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Planens genomförande bedöms därför endast ge en mindre påverkan på landskapsbilden.

### *Mark och vatten*

Vägverket konsult har i en utredning (2002-09-03) belyst de geologiska och hydrologiska förutsättningarna på Östberget. Den föreslagna planen ligger inte inom något riskområde för skred eller erosion.

Planen berör två av totalt fyra avrinningsområden på Östberget. Förändringar som medför ökad avrinning kan innebära svårigheter med att leda bort vatten vid höga flöden. De stora ytor som finns tillgängliga för lokalt omhändertagande av dagvatten bör utnyttjas.

För vatten och avlopp kommer anslutning till det kommunala nätet att ske.

En eventuell exploateringen kommer inte att beröra några markförorenade områden. Området har sedan lång tid tillbaka brukats som jordbruksmark.

## **Hälsa**

### *Handikapptillgänglighet*

Med den föreslagna parkeringen kommer man med bil direkt till en av Östbergets utsiktspunkter som tidigare inte varit tillgänglig för rörelsehindrade. Detta förutsätter att det ordnas med anslutande stig mot parkeringsytan så att det är möjligt att med rullstol ta sig fram till utsiktsplatsen.

### *Buller och vibrationer*

En bättre väg upp till tornet kommer att medföra en ökad trafik. Med den nya vägen är det möjligt vintertid att med buss ta sig upp till tornet.

Enligt en översiktlig trafikstudie av SWECO VBB VIAK AB skattas trafikrörelserna upp till tornet med den nya vägen till 200 rörelser, årsvardagsmedel dygnstrafik. Det motsvarar en ekvivalent ljudnivå på 46 dB(A), 20 meter från vägmitt. Som riktvärde utomhus vid nybyggnation anges 55 dB(A). För att komma upp till bullernivåer i närheten av detta riktvärde krävs det fordonsrörelser motsvarande 2000 årsvardagsmedel dygnstrafik.

Buller och vibrationer från vägtrafiken bedöms inte orsaka någon väsentlig påverkan.

När det gäller påverkan från flygbuller så ligger det aktuella planområdet utom av riksdagen fastställt riktvärde avseende flygbullernivå 55 dB(A) och inom 70 LA max i en av de tänkta flygvägarna.

### *Rekreation*

Inom friluftslivet är Storsjöns vatten och omgivande bygder av riksintresse för friluftslivet. Östberget är dock undantaget från riksintresset.

Östberget är ett område med mycket stora rekreativvärden och har under lång tid nyttjats för olika friluftaktiviteter av enskilda och olika föreningar.

Ett av syftena med den nya vägen är att underlätta för rekreation på Östberget. Detta sker genom;

- Vägen gör det möjligt att utan svårigheter vintertid ta sig upp till tornet med bil eller buss. Detta är en viktig del för att kunna genomföra det planer som finns för att utöka den alpina skidåkningen på berget. En sammanbindning av Gustavsbergsbacken med Ladängen.
- En parkeringsyta nära elljusspåret.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära några inskränkningar eller hinder för den rekreation eller friluftsliv som idag bedrivs eller planeras för Östberget.

### **Hushållning med naturresurser**

#### *Markanvändning*

Markområdet nordväst om den föreslagna vägen brukas idag som åkermark. Under förutsättning att det ordnas möjlighet att med traktor ta sig ut på åkermarken från vägen innebär vägen inte något större intrång i markanvändningen.

För att skydda åkermarken från nedskräpning bör vägområdet ges en sådan bredd att en skyddszon kan läggas mellan åker och väg.

Den föreslagna ändringen från fritidshus till permanentboende innebär att en mindre del av åkermarken inte längre kan brukas. Den berörda delen är pga av storlek och form redan idag svårbrukad. Intrånget kan därför anses som begränsat.

Vid samråd med länsstyrelsen, lantbruksenheten, har de uppgett att de ur jordbrukssynpunkt mest värdefulla markerna är de som ligger på slutningen sydväst om Byvägen.

#### *Ytterligare exploatering*

En ny väg som gör det möjligt att även vintertid ta sig upp till utsiktstornet med bussar eller annan tung trafik medför att området runt tornet blir mera attraktivt för investeringar inom turism och friluftsliv. Vägen skall inte ses som en möjlighet till exploatering av åkermarken nordväst om vägen.

#### **Administrativa frågor**

Planområdets känsliga läge i strategisk omgivning innebär att bygglovsplikten bibehålls i sin helhet.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

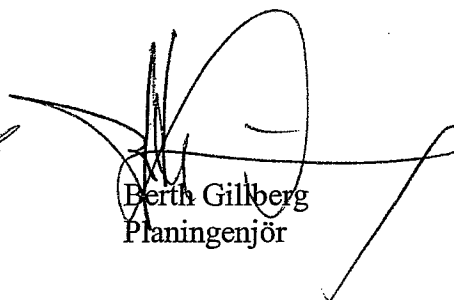
SWECO VBB, genom Gatu – och vägprojektör Per Erik Sännemark, har på uppdrag av Samhällsbyggnad svarat för delstudie av sträckning Ny tillfartsväg till Frösötornet.

Martin Jakobsson, Miljöskyddsinspektör på Samhällsbyggnad, har bidragit i avsnittet konsekvenser i detaljplanebeskrivningen.

Östersund den 26 mars 2003



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Berth Gillberg  
Planingenjör