

## § 157 Dnr 01423-2018

### Detaljplan - Torvalla 2:21 m fl, Torvalla By

Östersunds kommun har ansökt om att en detaljplan upprättas som medger att Torvalla by kan kompletteras med småhusbebyggelse. Det huvudsakliga syftet är att ett 20-tal nya tomter ska kunna skapas och läggas ut till försäljning via den kommunala tomtkön. Planområdet är inte detaljplanerat idag. Området är delvis bebyggt och gränsar huvudsakligen till områden planerade för bostäder. Då det idag pågår viss verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på en del bebyggda fastigheterna är förslaget att även framöver tillåta detta. För att möjliggöra variation och flexibilitet medger planförslaget också att delar av området bebyggs med radhus, parhus eller kedjehus.

Planen handläggs med standardförfarande.

### Bedömning

Granskning har genomförts kring detaljplanen i enlighet med beslut den 28 april 2021 § 76 under tiden den 21 maj – 11 juni 2021. Under samrådet inkom 16 skriftliga yttranden, varav 4 utan synpunkter. Några av yttrandena är i form av upprop med flera undertecknande. Totalt har 27 privatpersoner, varav 20 är bedömda som sakägare, inkommit med synpunkter på planförslaget. De huvudsakliga synpunkterna handlade om jordbruksmarken inom och i anslutning till planområdet. Flera yttranden handlade också om trafik, buller, brister i underlag och planförslagets utformning. Yttrandena har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Efter granskning har planförslaget kompletterats och förtydligats avseende dagvattenhantering. Synpunkter som kommit in under granskningen och samrådet som inte blivit tillgodosedda är synpunkter kring att bebygga brukningsvärd jordbruksmark, påverkan på landskapsbild, trafik, buller, brister i underlag och planens utformning samt att naturvärden inte visats tillräcklig hänsyn.

Samhällsbyggnads bedömning är att planläggning av området är förenligt med inriktningen i översiktsplanen *Östersund 2040*, då nya bostäder skapas genom förtätning av den befintliga staden. Förtätning i området skapar ett bättre underlag för service, handel och kollektivtrafik. Planläggning av området kan också bidra till att uppfylla målen i tillväxtplanen *Mer Östersund*, samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning *Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025*.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsmark, öppen ängsmark och åkermark i stället blir kvartermark för bostäder. Skogs- och ängsmarken används idag i viss utsträckning för lek och rekreation. En del av den marken planläggs som allmän plats natur och i närområdet finns också annan planlagd naturmark med rekreativa värden.

En del av ängs- och åkermarken bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening. Brukningsvärd jordbruksmark får, enligt 3 kap 4 § miljöbalken, endast tas i anspråk om bebyggelsen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Som exempel på väsentliga samhällsintressen anges i förarbetena bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem, samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

En grundtanke i gällande översiktsplan är att utveckla staden inom den befintliga utbredningen. Att ta jordbruksmarken inom aktuellt planområde i anspråk för bostadsbebyggelse är i linje med översiktsplanens ställningstaganden, eftersom det ligger inom den befintliga staden: *"Inom den mark som på markanvändningskartan benämns som befintliga staden är förtätning eller komplettering på eventuell brukningsvärd jordbruksmark att betrakta som godtagbar då det ligger inom dagens stadsutbredning."*

Kommunens bostadsförsörjningsprogram *Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025* anger att *"Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden."* Inom den befintliga staden finns idag begränsat med utrymme för ny bebyggelse och tendensen är att nybyggnation främst sker i form av flerbostadshus, eftersom det är mer yt- och kostnadseffektivt. Samtidigt finns en stor efterfrågan på nya småhus och tomter för att bygga en egen villa – en efterfrågan som idag i normalfallet endast kan mötas längre bort från centrum. För att möta kommuninvånarnas önskemål om boendeform och samtidigt följa de övergripande planeringsstrategierna om att i första hand förtäta är det därför nödvändigt att hitta platser för ny småhusbebyggelse i relativt centrala lägen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 januari 2006 § 14 att anta planeringsdokumentet *Översiktligt program för nya bostadstomter i Östersund*, som underlag för kommande detaljplaner. Programmet behandlar sju områden där avsikten var att tillskapa nya attraktiva småhustomter i relativt centrala lägen i Östersund. Av dessa områden är fem idag utbyggda och ett har utgått av hälso- och säkerhetsskäl. Det enda område som kvarstår är nu aktuellt planområde, som i programmet stod för närmare hälften av de möjliga nya bostadstomterna (15–20 av totalt 41-46 obebyggda tomter).

Samhällsbyggnad bedömer att det idag saknas lämplig alternativ lokalisering av de nya småhustomter som planförslaget avser att möjliggöra, samt att det inte är möjligt att bebygga området på ett sådant sätt att jordbruksmarken kan bevaras. Behovet av nya småhustomter är att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse och bedömningen är att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Samhällsbyggnad bedömer därför sammantaget att ianspråktagande av jordbruksmarken är förenligt med miljöbalkens bestämmelser och att intresset av att utveckla området för bostäder väger tyngre än att bevara skogs-, ängs- och åkermarken.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Granskningsutlåtande, upprättat av samhällsbyggnad 2021-07-23, antas som nämndens eget.
2. Detaljplanen revideras enligt utlåtandet.
3. Detaljplan för Torvalla 2:21 m fl, upprättad 2021-07-23, antas.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Granskningsutlåtande, upprättat av samhällsbyggnad 2021-07-23, antas som nämndens eget.
2. Detaljplanen revideras enligt utlåtandet.
3. Detaljplan för Torvalla 2:21 m fl, upprättad 2021-07-23, antas.

## Förslag till beslut på mötet

Magnus Andersson (C) yrkar på avslag på detaljplanen.

Motivering till detta är att stor del av planområdet består av brukningsvärd jordbruksmark som inte bör bebyggas.

Christina Hedin (V) bifaller Magnus Anderssons (C) yrkande.

Joackim Ekroth (M) yrkar på bifall av tjänstemannaförslaget.

Anders Edvinsson (S) bifaller Joackim Ekroths (M) yrkande.

## Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt Joackim Ekroths (M) yrkande.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2021-07-23.
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2021-07-23.
- Samhällsbyggnads granskningsutlåtande 2021-07-23.

## Beslutet skickas till

Sökanden, med bifogad tjänsteskrivelse