

Akt nr:

2380K-P99/1

AU\$2380K-P99/1



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Planväsende, naturresurser
Christina Nilsson

Beslut

Datum

1999-03-05

Dnr (angives vid skriftväxling)

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

1999-03-08

Östersunds kommun
Miljö- och byggnämnden

Dnr

98.0115 313

831 82 ÖSTERSUND

Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 13 januari 1999 antagit detaljplan för Lövsta-Kvarnsved, Lövstabadet, Frösö-Berge 19:9 i Östersunds kommun.

Miljö- och byggnämndens beslut har överklagats till Länsstyrelsen men överklagandet har återkallats och Länsstyrelsen har avskrivit ärendet den 5 mars 1999.

Miljö- och byggnämndens beslut om antagande har vunnit laga kraft den 5 mars 1999.

Christina Nilsson
Arkitekt

Elisabeth Bertilsson
Karttekniker

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun, 831 82 Ösd
Cajsa Lindström, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, 831 82 Ösd
Ove Wallberg, Fastighetskontoret, 831 82 Ösd
Vägverket Reg. Mitt, Box 388, 831 25 Ösd
Lokala skattemyndigheten
Planväsende och naturresurser, 2 ex

Akt 2380K-P 99/1

F 115

Andmarc AB
Köpmangatan 38
831 30 Östersund
063/101588
063/104350 fax

ÖSTERSUNDS KOMMUN Miljö- och byggnämnden
1999 -03- 0 8
Dnr

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN
INK 1999 -03- 0 2
203-1370-99

Länsstyrelsen i Jämtlands län
Planavdelningen

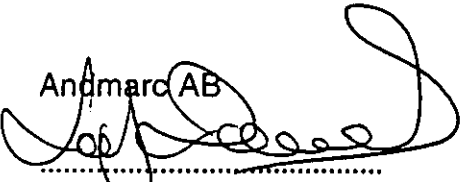
831 86 Östersund

**ÅTERTAGANDE AV ÖVERKLAGANDE AV MILJÖ - OCH BYGGNADS-
NÄMNDENS BESLUT § 16 13/1 1999 ATT ANTA DETALJPLAN FÖR
LÖVSTA-KVARNVED, LÖVSTABADET, FRÖSÖ-BERGE 19:9 M FL
FRÖSÖN, ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Andmarc AB som överklagat rubr ärende återtar härmed överklagandet i sin helhet.

Östersund den 1 mars 1999

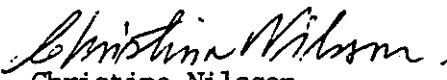
Andmarc AB


Leif Nissemark

Kopia till : Bert Sjödén Örjansvägen 9 832 45 Frösön
Östersunds Kommun Miljö- och Byggnadsnämnden

Länsstyrelsens beslut 1999-03-05:

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.


Christina Nilsson

Kopia till

Nissemark

Östersunds kommun

Detaljplan för

LÖVSTA - KVARNSVED, Lövstabadet

Frösö-Berge 19:9, m fl

Frösön, Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

MILJÖ- och STADSBYGGNADSKONTORET ÖSTERSUNDS KOMMUN

3 november 1998

Reviderad och antagen av Miljö- och Byggnämnden den 13 januari 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	3
BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Läge	
Areal	
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	
Program för planområdet	
Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur, friytor	5
<i>Mark, vegetation, naturmiljö, rekreation</i>	5
<i>Geotekniska förhållanden</i>	7
<i>Skyddsrum</i>	7
<i>Fornlämningar</i>	7
Markanvändning, bebyggelse	9
<i>Tillgänglighet</i>	11
Gator och trafik	
<i>Gatunät, gång- och cykeltrafik</i>	12
<i>Parkering, varumottag, utfarter</i>	12
Störningar	12
Teknisk försörjning, värme	13
Administrativa frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
IDÉSKISSER	15-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
Tidplan	
Genomförandetid	
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	
Avtal	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
Fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt mm	
EKONOMISKA FRÅGOR	18
Planekonomi	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

Detaljplan för
LÖVSTA - KVARNSVED, Lövstabadet
Frösö-Berge 19:9, m fl
Frösön, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, utlåtande, plankarta och illustrationskarta.

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kultur- och fritidsnämnden beslutade i april 1997 att lägga ner Lövstabadet fr o m 1998. Bert Sjödin, Frösön har erbjudit sig att överta Lövstabadet och driva badet vidare under minst fem år. Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Bert Sjödin.

Området där Lövstabadet och Kvarnsved ligger omfattas inte av detaljplan idag. För att säkerställa att den framtida markanvändningen inom området blir natur- och friluftsområde för rekreation och idrott har kommunstyrelsen gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

Planförslaget innebär i huvudsak att följande markanvändning tillåts:

- *Parkmark* - Grönstråket mellan Lövstabadet och villorna i öster.
- *Naturmark* - De övre (norr) skogsområdena och de övre ängarna samt en kil ner mot hästhagen.
- *Friluftsområden* - Marken fr o m Lövstabadet och västerut (på de lägre nivåerna) får användas som friluftsområde. Dvs område för friluftsliv och anläggningar som är avsedda för friluftslivet.

PLANDATA

Läge

Planen omfattar Lövstabadet med omgivningar samt Kvarnsved. Planområdet begränsas av Fröjavägen, Lövstavägen och Byvägen. I öster går gränsen mot befintliga villatomter.

Areal

Planområdets totala areal är knappt 13 ha.

Markägförhållanden

Planområdet är idag helt i kommunens ägo. Se vidare under rubrik kommunala beslut i övrigt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området finns en fördjupad översiktsplan över centrala Frösön som antogs av kommunfullmäktige 19980625. Översiktsplanens riktlinje är att området ska användas som *naturmark för rekreation och idrottsändamål*.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt idag.

Program för planområdet

Den fördjupade översiktsplanen enligt ovan gäller som program.

Miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i planskedet inte är motiverat att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), eftersom det i dagsläget inte föreligger tillräckligt detaljerade förslag på vad som ytterligare skall byggas eller anläggas inom det planerade friluftsområdet. Behov av MKB skall därmed klarläggas i samband med framtida bygglovansökningar (kontrollplanens upprättande) för byggnader och anläggningar inom friluftsområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisningsavtal för del av fastigheten Frösö-Berge 19:9 (Lövstabadet) är upprättat mellan Östersunds kommun och Bert Sjödin, och godkänt av kommunfullmäktige 19980625. Avtalet innebär att Sjödin förbinder sig att nyttja avtalsobjektet för turism och rekreation, äventyrsbad och därmed sammanhängande ändamål. Kommunen åtar sig att verka för att avtalsobjektet detaljplanearläggs som friluftsområde för rekreation, bad och därmed sammanhängande ändamål. Försäljning kan ske först då detaljplanen antagits. Den fastighet som, enligt markanvisningsavtalet, kommer att bildas för Lövstabadet omfattar badanläggningen och parkering, hoppbackens underbacke och bromsplan samt området västerut till och med de fem småhusen med elevbostäder, se illustration.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och friytor

Mark, vegetation, naturmiljö och rekreation

Befintliga förhållanden

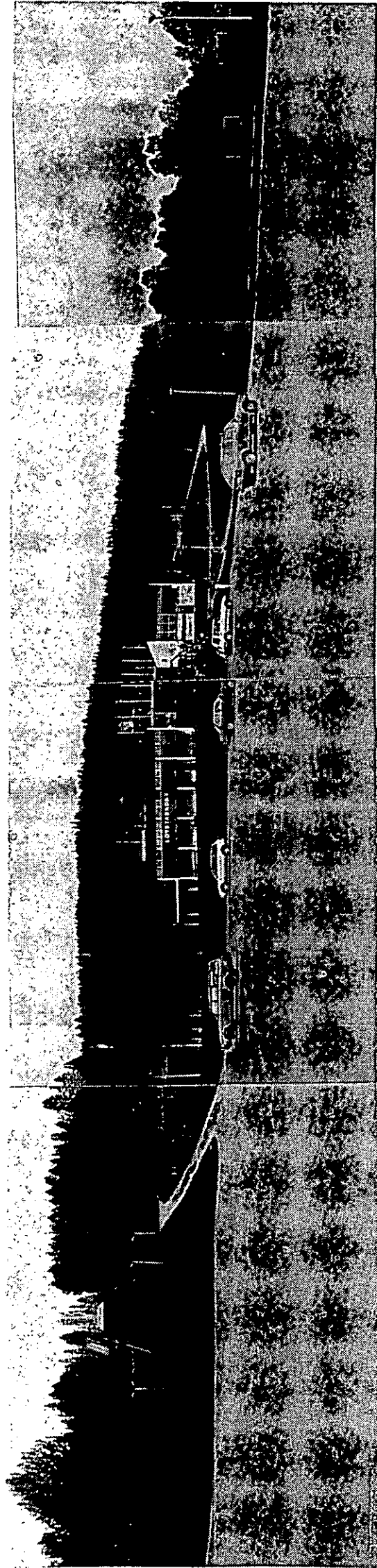
Planområdet ligger i gränzonen mellan stads- och landsbygd. Skogs- och ängsmarker dominerar. Området karakteriseras av stora höjdskillnader mellan de övre nordostliga delarna och de lägre sydvästliga. Sluttningen öster om Lövstabadet och Lövsta gård består av gräsbevuxen mark med trädgångar (se vidare Fornlämningar). Den skogsklädda höjden, där hoppbackarna ligger, dominerar landskapsbilden. Skogen är tät och varierad med många stora granar och tallar. Mot Lövsta gård och Lövstabadet ligger en sänka som fungerar som ett översilningsområde. I de lägre partierna av sänkan rinner en liten bäck. Sänkan ligger på ett näringsrikt sydberg och har en högrötsvegetation med blommor som påminner om de naturtyper man kan hitta i fjällsluttningar. Skogen har stor betydelse för mikroklimatet kring badet och de lägre markpartierna. Längre ut mot Kvarnsved öppnar sig landskapet med ängs- och betesmarker som är en del av de stora öppna ängsmarkerna västerut på Frösön. De högre nivåerna erbjuder många vackra utblickar över Frösön och fjällen.

Området har sedan mitten av 1900-talet haft stor betydelse för vintersporter som backhoppning, skidåkning och pulkåkning. Det har förbindelse med Ladängen och Östberget längre upp och med Ändsjöområdet i sydväst. Skidspår korsar området. Intresset för backhoppning är för närvarande svalt. Skidleken på Frösön har däremot under de senaste åren utvecklat en rad populära aktiviteter i sluttningarna kring Lövstabadet. Vintertid kan man utöva bl a störtlopp, storslalom, pulkåkning, velodrom, telemark och hopp av olika svårighetsgrad. Skidleken har under de senaste åren haft ca 25.000 besök främst av barn och ungdomar i skolåldern. En av byggnaderna vid badet nyttjas som skidförråd.

När Lövstabadet byggdes innebar det att området blev populärt även för bad och rekreation sommartid. Sluttningarna vid badet har tidigare även använts som campingplats.

För närvarande utreds möjligheterna att utveckla naturmarksområdet Östberget-Kvarnsved; bl a att förlänga Gustavsbergsbacken med Ladängen så att ett större skidområde skapas. Ladängen skulle i sin tur kunna förbindas (via skidbro eller tunnel) med lite lättare backar för barn och familjeåkning, skidlek mm på andra sidan Byvägen, över skogen och ängarna ner mot Kvarnsved och hästhagen, där skidleken idag har sitt centrum. En lift skulle kunna förbinda de lägre partierna med Östberget.

Beträffande hoppbackarna har det under samråds- och utställningstiden inte



grönstaket och bruplaven

Lörstaben

Hoppbackarna

kommit in synpunkter som klart förespråkar att Lövsta hoppbackar är angelägna att ha kvar. (Däremot finns önskemål om att hoppbackar ska finnas, men de kan ligga på annan plats.)

• Förslag till ny detaljplan. Mark, vegetation, naturmiljö och rekreation.

Grönstråket i slänten mellan Lövstabadet och villorna i öster förläggs i *Parkmark*. Karaktären av äng (som slås en-två gånger per år) med träddungar bibehålls. Området är bl a viktigt för skidleken vintertid. Det innehåller också ett fornlämningsområde. Skidlekens verksamhet bör få bedrivas så länge den tar hänsyn till och inte medför åverkan på fornlämningsarna. Det är även mycket viktigt att skidspåret från Mällbyparken även i fortsättningen kan passera slänten. Befintlig träddunge utefter Byvägen (mot Lövsta gård) ska bevaras.

Markanvändningen *Naturmark* föreslås för de övre skogsområdena och ängarna västerut samt en förbindelse ner mot hästhagen. Det innebär att nuvarande skogshöjd bibehålls och att dess karaktär värnas. Även den värdefulla biotopen i sänkan bibehålls. Ängsmarkerna på de högre nivåerna vid Kvarnsved bör även fortsättningsvis ingå i det öppna landskapet på Frösön. Förbindelsekilen ner mot hästhagen är mycket viktig att upprätthålla eftersom den förbinder stora naturmarksområdet från Östberget till Ändsjöns naturreservat. Alternativ 2 i samrådsförslaget väljs, vilket innebär att backhoppning inte längre skall vara möjlig. Underbacke och bromsbacke får användas för andra friluftssändamål än backhoppning. Området där träkonstruktionerna (hoppbackarna) står förläggs i naturmarksområdet.

Det bör vara möjligt att inom naturmarksområdet utveckla vintersporter, t ex att bygga en lift, att ordna skidlek och lättare nedfarter, se illustration. Var-samhet med skogsmark och ängsmark ska iakttas.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga aktuella geotekniska utredningar för området. Det åligger fastighetsägaren att utreda de geotekniska förhållandena vid uppförande av byggnader och anläggningar i området. Tidigare bebyggelse tyder inte på några exceptionella problem.

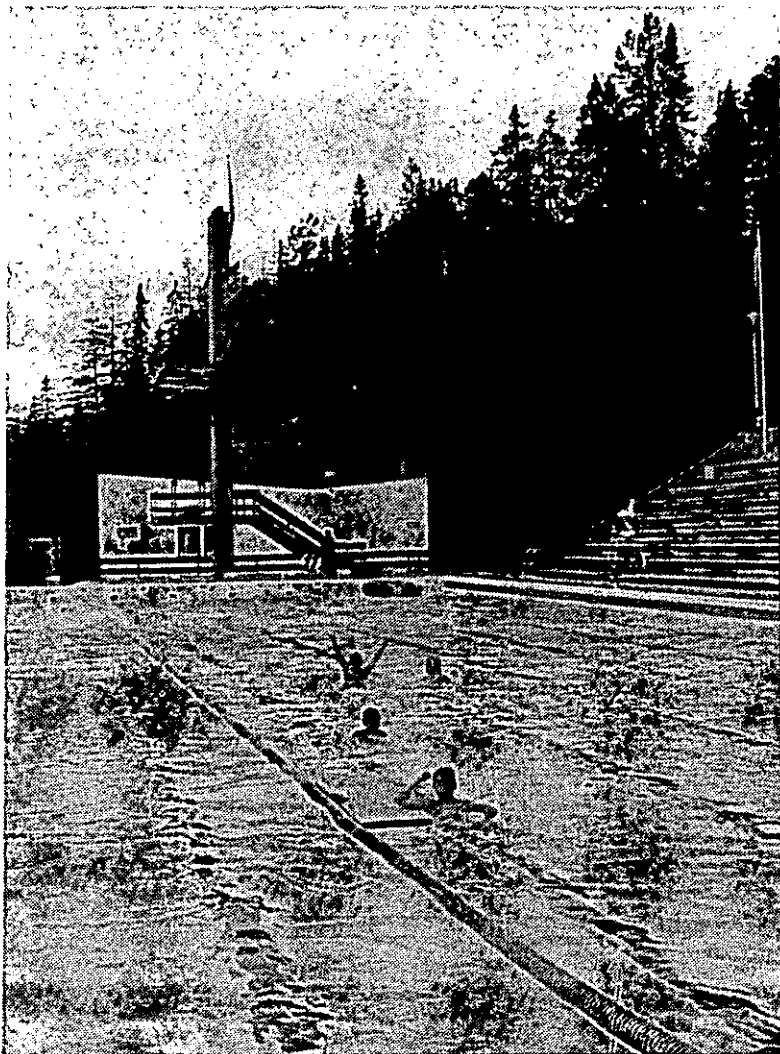
Skyddsrum

Skyddsrumsbeked behövs ej.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

I slutningen öster om Lövstabadet finns tre gravhögar från järnålder, 1000-1600 år gamla. Intill gravhögarna ligger den historiska bytomten som med stor sannolikhet har sina rötter i den järnåldersgård som legat någonstans i närheten av gravarna. Invid gravhögarna ligger ett antal odlingsrösen som troligen är av samma ålder (i träddungarna ovanför Lövstabadet och i slutningen). Dessa odlingsrösen är exempel på hur stora delar av kulturlandskapet på Frösön sett ut från den tid då de första bönderna blev bofasta för ca 1600 år sedan. När odlingsrösen ligger i närheten av gravhögar brukar deras funktion vara svåra att bestämma, ett odlingsröse kan vid närmare undersökning visa sig vara en gravhög. Odlingsrösen och gravhögarna omfat-



LÖVSTABADET
1966-68

Bassängen med
hoppörtnet



Caféet

tas av ett respektområde = fornlämningsområde, se illustration.

Fornlämningsområdet skyddas enligt Kulturminneslagen, 2 kap. Det innebär att markningrepp inte får göras utan tillstånd av Länsstyrelsen. Om en exploatering planeras krävs först en arkeologisk utredning. Därefter beslutar Länsstyrelsen om en arkeologisk utgrävning får göras. Utredning och eventuell utgrävning betalas av exploitören.

- Förslag till ny detaljplan. Fornlämningar.
Fornlämningsområdet förläggs i *Parkmark* (se även ovan, mark, vegetation etc).
Undantag: Gravhögarna innanför staketet kring Lövstabadet vid vattenrutschbanan förläggs i friluftsområdet med begränsningen att marken inte får bebyggas.

Markanvändning, bebyggelse

Befintliga förhållanden

Lövstabadet

Lövstabadet uppfördes 1966-68 och ritades av arkitekt sår T. Klarén, Orrje & Co. Friluftsbadet var en av de sista stora satsningarna som gjordes under Frösö köpings tid. Anläggningen är fint inpassad i terrängen har en mycket enhetlig tidstypisk 1960-talskaraktär som präglar både byggnader och inredning, t ex i kaféet. Det enkla formspråket, byggnadernas pulpettak, det vita teglet, de bruna träpanelerna som går igen både på byggnader och i räcken är tidstypiska drag. Till det fina intrycket bidrar också den stora slutande gräsmattan med björkar på väg upp mot bassängen och väl uppe vid läktarna och kaféet de vida utblickarna mot fjällvärlden.

Hoppbackarna

Stora hoppbacken byggdes 1957, med premiärhopp i januari 1959.
Lilla hoppbacken tillkom 1962. Den uppfördes av Frösö IF med hjälp av frivilliga krafter. De senaste åren har backhoppning skett endast vid enstaka tillfällen. Hoppbackarna är kulturhistoriskt värdefulla, grupp A, enligt läns museets bedömning.

Lövsta gård

Lövsta gård byggdes på 1920-talet. Senare ombyggnader har resulterat i en enklare fasad än den ursprungliga. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull, grupp B. Byggnaden har under det senaste året använts som Walldorfskola.

Kvarnsvedsbyggnaderna

På Kvarnsved finns två rödmålade träbyggnader från sekelskiftet 1900. Byggnaderna har faluröd liggande fasspontpanel och tak av bandtäckt plåt. Husen har tidigare inrymt lantmannaskola och hem för utvecklingsstörda. Idag används den ena byggnaden som ateljé och den andra av Mica. Båda byggnaderna är utvärderade som kulturhistoriskt värdefulla, grupp A. Till sammans har de en bruttoarea på ca 850 kvm.



Det öppna kulturlandskapet med utblickar över Fjösön.

KVARNSVED



Kvarnsved med byggnader från sekelskiftet 1900.

Elevbostäderna utefter Fröjavägen

Byggnaderna uppfördes 1978 som alternativhus för elevbostäder med arrendeavtal. Kommunen äger marken.

- Förslag till ny detaljplan. Markanvändning, bebyggelse.

Friluftsområde kring Lövstabadet:

Område för friluftsliv av alla slag. Lövstabadet ingår i friluftsområdet. Badanläggningens tidstypiska 1960-tals karaktär beaktas vid eventuella förändringar. Elevbostäderna ingår i friluftsområdet kring Lövstabadet. Pågående verksamhet förhindras inte p g a detaljplanen.

Området får i övrigt utvecklas för friluftsliv med byggnader och anläggningar som är avsedda för friluftslivet, t ex vattenrutschbanor och bassänger. I viss utsträckning får campingstugor uppföras, till en sammanlagd bruttoarea på maximalt 350 kvm. Med tillkommande avses byggnader som uppförs utöver de idag redan befintliga.

Maximal höjd föreslås till två våningar. Härutöver får enstaka anläggningar eller byggnadsdelar sticka upp, t ex hopptorn och lekutrustning.

Området får inte delas i flera fastigheter.

Se vidare illustrationskartan. Se även bilagda idéskisser som visar hur Bert Sjödin planerar att utveckla Lövstabadet.

Lövsta gård:

Lövsta gård ligger kvar i parken och får användas för allmänna ändamål som är förenliga med omgivande park och natur, t ex föreningsverksamhet, kafé etc. Varsamhet gäller byggnadens karaktär. Komplettering med uthusbyggnad eller liknande bör vara möjlig.

Friluftsområde vid Kvarnsved:

Område för friluftsliv med campinglägenheter, camping, och motionsanläggningar. De befintliga Kvarnsvedsbyggnaderna ingår i friluftsområdet vid Kvarnsved. Varsamhet ska iakttas vad gäller byggnadernas fasader, trädetaljer, kulör och tak (PBL 3 kap §§ 12, 13). På Kvarnsved får nya byggnader uppföras som till volym, karaktär, material och färg ansluter till de befintliga byggnaderna. Totalt får 2000 kvm bruttoarea uppföras. Kvarnsvedsområdet, som ligger väl synligt i omgivande landsbygd, bör mer präglas av byggnader i ängslandskapet än av anläggningar. Lämpligt antal nytillkommande byggnader är två - tre hus. Pågående verksamhet i befintliga byggnader får fortsätta fram till dess området tas i bruk som friluftsområde.

Tillgänglighet

Befintliga byggnader och anläggningar är uppförda utan speciella krav på handikappanpassning och marken är mycket kuperad. Vid framtida om- och nybyggnader skall krav på handikappanpassning prövas i samband med bygglovansökan/ bygganmälan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

- Förslag till ny detaljplan. Gatunät, gång-, cykeltrafik
Fröjavägen och Byvägen klassificeras som uppsamlingsgator i lokalnätet och är viktiga för framkomligheten.
Fröjavägen utförs med gång- och cykelbana och skiljeremsa med träd fram till kilen i naturmarksområdet. Härifrån kan en naturlig gångstig få bildas upp mot den gamla grusvägen genom Kvarnsved. Grusvägen bör bevaras som gångförbindelse sommartid. Kilen ner mot hästhagen är också en mycket viktig passage för skidåkare vintertid.
Lövstavägen (ingår ej i planområdet) klassificeras som huvudgata.
I Vandrarvägens förlängning ges möjlighet till en vändplan. Vid halt väglag ska dock infarten från Byvägen mot Lövsta gård och vidare över parkmarken mot Vandrarvägen vara tillgänglig för biltrafik.

Parkering, varumottag, utfarter

- Förslag till ny detaljplan. Parkering, varumottag, utfarter
De befintliga parkeringsplatserna nedanför fotbollsplanen vid Fröjavägen och parkeringen utefter Byvägen bör vara kvar.
Eventuellt tillkommande parkeringsbehov vid Lövsta gård löses inom gårdens gränser.
Det framtida parkeringsbehovet för friluftsområdena vid Lövstabadet och Kvarnsved beror på vilka anläggningar som kommer att utvecklas där, och regleras i samband med bygglovprövning.
Om skidområdet Östberget - Kvarnsved - Hästhagen utvecklas bör det vara möjligt att ordna extra parkering *vintertid* utefter Kvarnsvedssvängen, se illustration. Denna parkering ska i så fall ske på befintlig gräsbevuxen mark.

Generellt gäller att *samverkan i första hand bör ske* mellan befintliga parkeringar i området och närområdet, före det att ytterligare mark tas i anspråk för parkering. Detta gäller både sommar- och vintersäsonger.

Varutransporter till Lövstabadet får ske på befintlig tillfartsväg.

Störningar

För närvarande ligger planområdet utanför flygbullerstört område. Vid eventuellt kommande flygningar med JAS 39 kommer planområdet att gränsa till det område som beräknas bli utsatt för störningar (dvs bullernivåer över 55 dB(A)).

Beträffande störande ljud och buller som kan komma att alstras inom området beräknas det, med planerade tillkommande vattenrutschbanor och campingstugor, bli av ungefär liknande karaktär, som från nuvarande badanläggning. Tillkommande anläggningar ligger dessutom väster om badet på

avstånd från närbelägna villakvarter. Eventuellt störande musik och buller från högtalare kommer att kunna regleras med stöd av Miljöbalken. Någon bullerreglerande planbestämmelse bedöms därför inte behöva införas.

Teknisk försörjning

Jämtkraft har högspänningsledningar som går genom planområdet. Dessa kommer i huvudsak att ligga på allmän platsmark; i parkmarken öster om och ovanför badet och på gatumark. Ledningen i parkmarken ovanför Lövestabadet går till hopptornet där det finns en nätstation. Ytterligare en nätstation finns ovanför Lövesta gård, denna förläggs i parkmark. Vid korsningen Fröjavägen/ Mällbyvägen, i omedelbar anslutning till planområdet, finns idag en fjärrvärmekulvert förlagd. Kulverten är dimensionerad så att en fjärrvärmeanslutning av Lövestabadet är möjlig att utföras med kort varsel.

Administrativa frågor

Ingen förändring föreslås i bygglovpliktens omfattning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 3 november 1998



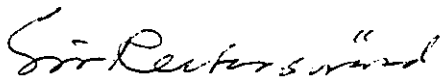
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Arkitekt

Reviderad Östersund den 13 januari 1999

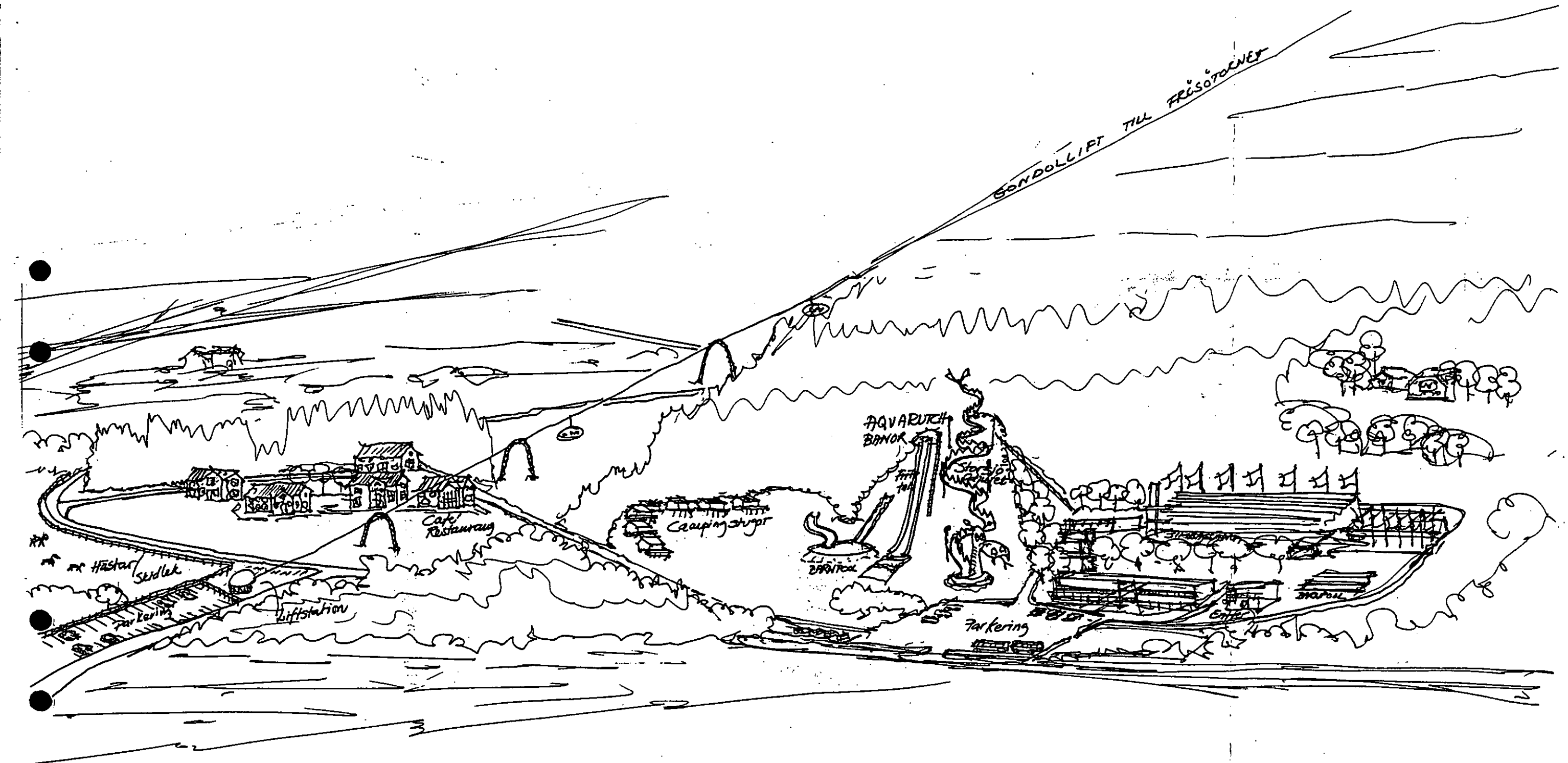
(Revideringarna berör plankarta- bestämmelser- beskrivningar och avser skydd av vegetation längs Byvägen, vändplats vid Vandravägens slut, detaljplanens genomförandetid samt förtydligande av text.)



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Arkitekt



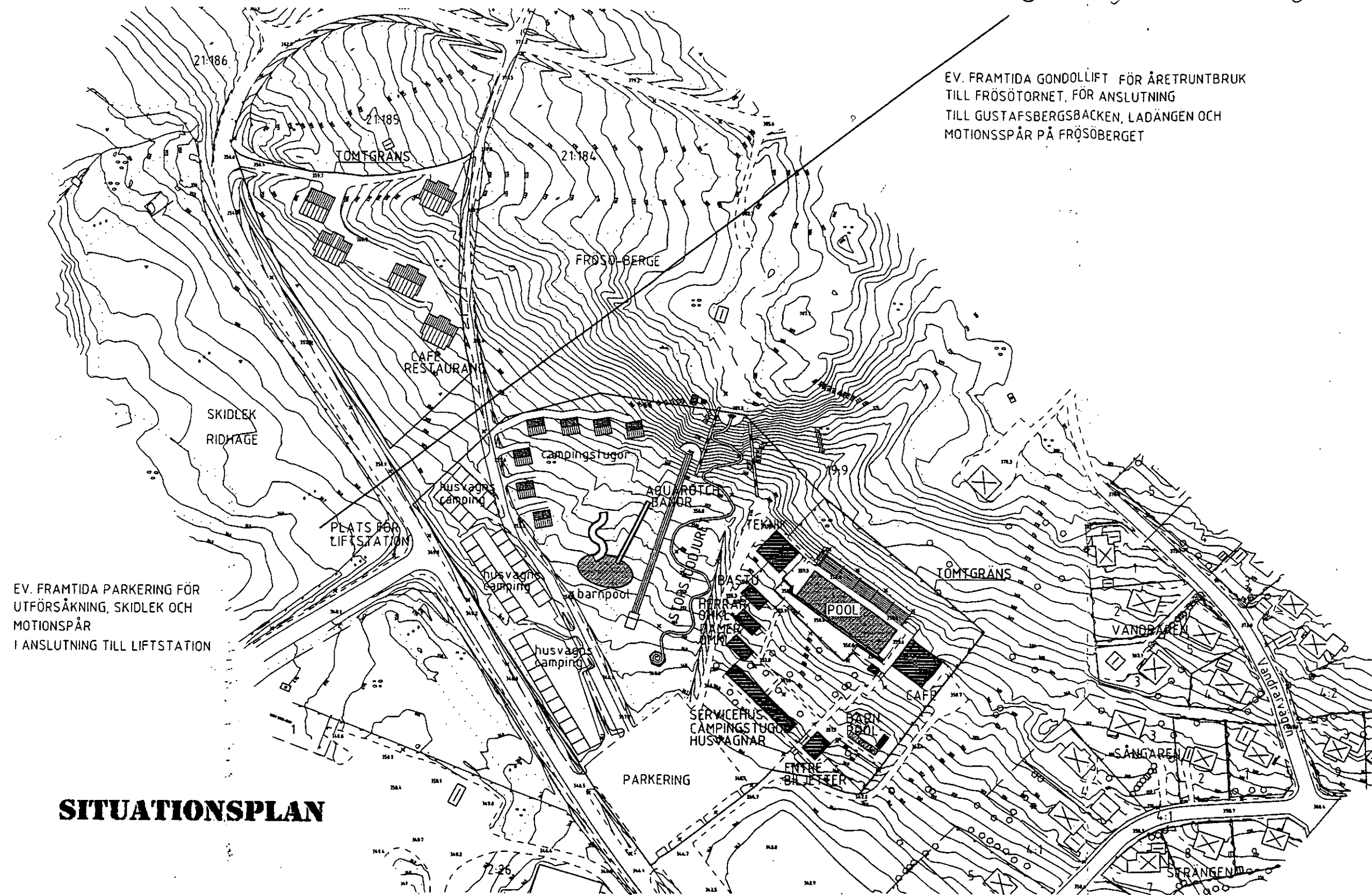
PERSPEKTIV

LÖVSTABADET, FRÖSÖN, BERT SJÖDIN

FASTIGHETEN FRÖSÖ-BERGE 19:9 I ÖSTERSUNDS KOMMUN

DATUM 1998-10-19

b o - g u n n a r d a h l ARKITEKTKONTOR i samarbete med Göran Jacobsson



LÖVSTABADET, FRÖSÖN, BERT SJÖDIN

FASTIGHETEN FRÖSÖ-BERGE 19:9 I ÖSTERSUNDS KOMMUN

SKALA 1:1000

Detaljplan för
LÖVSTA - KVARNSVED, Lövstabadet
Frösö-Berge 19:9, m fl
Frösön, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med s k normalt planförfarande, dvs samråd och utställning sker innan planen antas.

Samråd har genomförts under sommaren 1998.

Utställning har genomförts under tiden 9 november - 7 december 1998.

Antagandebeslut i miljö- och byggnämnden beräknas ske den 13 januari 1999. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet under förutsättning att detaljplaneförslaget inte överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs gator, park- och naturmark. Ansvar för åtgärder inom de planerade friluftsområdena åligger fastighetsägaren.

Avtal

Angående upprättat markanvisningsavtal mellan kommunen och Bert Sjödin se planbeskrivningen under rubrik Kommunala beslut i övrigt.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan markområdet försälgas till Sjödin.

Köpeskillingen utgör EN krona. Skulle detaljplanen inte vinna laga kraft senast 1999-12-31 upphör avtalet att gälla.

Inom planområdet finns fem mindre hus på ofri grund på kommunens mark och som ägs av Andmarc AB. Marken har upplåtits till bolaget på s k anläggningsarrende med en tioårig avtalstid. Då en ny markägare inträder

som avtalspart gentemot Andmarc AB ankommer det på den nye markägaren att respektera de avtal som kommunen tidigare ingått. Ev upplösning av arrendeförhållandet blir således en fråga mellan Andmarc och den nye markägaren.

Beträffande det västra friluftsområdet vid Kvarnsved finns för närvarande inga politiska beslut eller avtal rörande försäljning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt mm

Berörda delar av samfälligheten Frösö-Berge s:13 bör genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastigheter Frösö-Berge 19:9, 21:184. Avstyckning sker av de områden som ska försäljas. Servitut upprättas som reglerar rättighet att nyttja tillfartsväg för varutransporter till Lövstabadet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har Lantmätare Tom Brantheim deltagit.

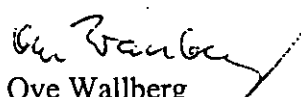
Östersund den 3 november 1998



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



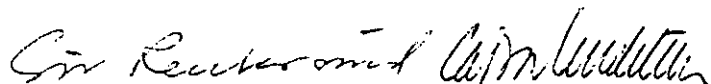
Cajsa Lindström
Arkitekt



Ove Wallberg
Fastighetschef

Reviderad Östersund den 13 januari 1999

(Revideringarna berör plankarta- bestämmelser- beskrivningar och avser skydd av vegetation längs Byvägen, vändplats vid Vandrarvägens slut, detaljplanens genomförandetid samt förtydligande av text.)



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Arkitekt



Ove Wallberg
Fastighetschef

Detaljplan för

LÖVSTA - KVARNSVED

Lövstabadet

Frösö-Berge 19:9, m fl.

Frösön, Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 9 november - 7 december 1998. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 9 november 1998.

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

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

Under utställningstiden har 9 skriftliga yttranden kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

- 1a. Länsstyrelsen 1998-12-03: Detaljplanen har efter samrådet kompletterats med en vändplan vid slutet av Vandrarvägen. Länsstyrelsen kan inte godta den föreslagna platsen för vändplanen med tanke på närheten till fornlämningsområdet. Länsstyrelsen anser att vändplanen måste flyttas. Under förutsättning att detaljplanen ändras så avser Länsstyrelsen inte ta upp frågan om prövning enligt 12 kap PBL. Se bilaga 1.*

Kommentar: Vändplanen förläggs på ovansidan av Vandrarvägen.

- 1b. Länsstyrelsen 1999-01-11: Planförslaget har efter utställningstiden*

reviderats på vissa punkter. Länsstyrelsens synpunkter har därmed beaktats. Länsstyrelsen har inte för avsikt att ta upp frågan om prövning enligt 12 kap PBL. Se bilaga 2.

Kommunala förvaltningar, stiftelser och bolag

2. **Jämtlands läns museum:** Ytterligare en R-markerad gravhög bör markeras på era kartor. Vändplanen som förlagts till slutet av Vandravägen ligger endast 10 meter från en av gravhögarerna och inom fornlämningsområdet. För att göra ingrepp inom fornlämningsområdet krävs länsstyrelsens tillstånd. Det föreslagna ingreppet är olämpligt. Läns museet ser som en alternativ lösning att vändplatsen förläggs på den övre sidan av Vandravägen så att den hamnar utanför fornlämningsområdet.
Kommentar: Gravhögen R-markeras. Vändplanen förläggs på ovensidan av Vandravägen.

Företag, organisationer och enskilda

3. **Andmarc AB, Leif Nissemark, 1998-12-02:**
 1. Eventuella konflikter skall lösas i planeringsskedet.
 2. Detta har inte skett genom att nuvarande markanvändning görs planstridig utan att fråga om störningar eller skada har behandlats.
 3. Verksamheter i bostäders omedelbara närhet tillåts som kan förorsaka de boende störningar och befintlig uthyrningsverksamhet skada.
 4. Detta tillsammans med det faktum att PBL saknar regelverk för lösning av den situation som inträder gör att planen saknar rimliga förutsättningar att genomföras vare sig under genomförandetiden eller vid en eventuell förlängning av denna.

Jag kräver

 - att bostadsområdet planläggs för bostäder med erforderliga skyddsavstånd mot tillkommande verksamheter.

eller

 - att genomförandefrågorna löses på ett för även min verksamhet tillfredställande sätt, i första hand genom att anläggningarna löses till de värde de har. Se bilaga 3.

Andmarc AB, Leif Nissemark, 1999-01-07: I det reviderade planförslaget har planförfattaren ändrat genomförandetiden från 5 år till 10 år. Jag antar att bakgrunden till denna förlängning är det 10-åriga arrendekontrakt som finns upprättat mellan undertecknad och Östersunds kommun. Ett arrendavtal är till sin karaktär mycket starkt och innehavaren åtnjuter även efter det att avtalstiden löpt ut omfattande rättigheter som måste lösas. Denna risk för konflikt skall redan nu lösas - det är ett grundsyfte med all planläggning. Planförfattaren har inte tagit hänsyn till att min uthyrningsverksamhet kan komma att störas eftersom det skall tillåtas "friluftsliv av alla slag och anläggningar som är avsedda för friluftslivet" i omedelbar närhet till mina fem bostadshus. Min uthyrningsrörelse kommer att skadas av den-

na etablering. Jag kommer naturligtvis inte att acceptera att planen antas och avser att tillgripa de medel som finns för att undvika den skada som min uthyrningsrörelse åsamkas om planen antas utan att mina synpunkter beaktas. Se bilaga 4.

Kommentar:

Planläggningen sker i enlighet med riktlinjerna i *Översiktsplanen för centrala Frösön*, som antogs av kommunfullmäktige i juni 1998. Enligt översiktsplanen får området användas som *Naturmark för rekreation och idrottsändamål*. Översiktsplanen tjänar som program för den nu aktuella detaljplanen. Marken är tidigare inte detaljplanlagd och det finns således ingen planlagd rättighet för bostäder sedan tidigare.

Området används redan idag för friluftsliv av olika slag, och är de facto sedan decennier ett rekreationsområde som rymmer ett flertal aktiviteter, bl a bad, skidor, skidlek, backhoppning. I viss utsträckning innebär planläggningen en ändrad karaktär på området ovanför elevbostäderna på så sätt att det blir fler badanläggningar, men å andra sidan försvinner en aktivitet som backhoppning i hoppbackarna. Om störningar från en verksamhet uppstår får det regleras i enlighet med gällande lagstiftning, dvs, miljöbalken.

Byggnadsnämnden har tidigare klart redovisat att området inte bör användas för bostadsbebyggelse av permanent karaktär:

1996-10-10 inkom Leif Nissemark, Andmarc AB, med skrivelse till byggnadsnämnden där önskemål om planläggning, för bostadsändamål, av området med fem elevbostäder utefter Fröjavägen framfördes. Önskemålet var även att därefter köpa marken av kommunen.

19970123 beslutade byggnadsnämnden att avvisa Andmarcs begäran om planändring, bl annat med hänvisning till att marken ligger inom ett område som bör bevaras som Naturmark för rekreation och idrottsändamål och att en planläggning för bostadsändamål ej är lämplig.

I utställningsförslaget är genomförandetiden satt till fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Tiden förslås ändras till tio år, vilket innebär att genomförandetiden omfattar hela arrendetiden för de 5 byggnader Andmarc AB arrenderar. Arrendestället får utnyttjas helt enligt avtalet under upplåtelseiden. Jordabalken reglerar de rättigheter arrendatorn har mot jordägaren, om avtalet sägs upp.

4. **Jämtkraft:** Vid korsningen Fröjavägen/ Mällbyvägen, i omedelbar anslutning till planområdet, finns idag fjärrvärmekulvert förlagd. Kulverten är dimensionerad så att en fjärrvärmeanslutning av Lövestadets är möjlig att utföras med kort varsel. Möjligheten till en fjärrvärmeanslutning bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Information om möjlighet till fjärrvärmeanslutning införes i planbeskrivningen.

5. **Jämtland-Härjedalens skidförbund, Stig-Roland Bergquist:**
Svensk backhoppning är på gång på ett positivt sätt på olika platser i landet och även i länet. Det bör även i Östersund planeras för ett ökande intresse.

Det är viktigt att det finns olika typer av anläggningar, särskilt mindre backar är viktiga för att locka barn och ungdom till sporten. Vårt krav är främst inte att bevara nuvarande backarna på Lövsta, som i så fall skulle kräva en kostsam upprustning för att kunna användas. Förutsättningarna när det gäller backhoppning skiljer sig också avsevärt från tiden då här aktuella backarna byggdes, t ex ifråga om backens profil. Jämtland-Härjedalens skidförbund föreslår att kommunen på lämpligt sätt beaktar våra synpunkter och antingen nu i aktuell detaljplan eller på annan plats (t ex vid skidlekplatser) lägger in och bygger ett antal små hoppbackar, som gör det möjligt att utveckla backhoppningen även i vinterstaden Östersund. Vi förutsätter att större hoppbackar planeras inom ramen för ett ev OS-projekt.

Kommentar: En utveckling av Lövstabadet är tyvärr inte förenlig med möjligheterna att kunna ha kvar backhoppning i Lövsta hoppbackar. Synpunkterna på nya hoppbackar överlämnas till Kultur och Fritidsnämnden som beslutar om satsningar på idrottsanläggningar. I viss mån kanske önskemålen om hoppbackar skulle vara möjliga att tillgodose inom ramen för skidleken på Frösön. Yttrandet överlämnas även till Leif Engkvist, Frösö skidlek, för kännedom.

6. *Östersund Frösö Slalomklubb, Stig Rönngren:* Området runt Lövstabadet rymmer vitala delar av bergets möjligheter. Planförslaget visar tyvärr inte hur dessa möjligheter har beaktats. Flera utredningar har under årens lopp gjorts av kommunen om bergets utbyggnad. 1984-85 anlätades K-konsult, som utredde och skissade alternativa förslag med utökade åkylor både i Gustafsbergsbacken och Ladängen med koppling till området vid Lövstabadet. Om detta förslag yttrade sig Östersunds kommunfullmäktige i beslut 1985-08-29 "att utbyggnaden av Östberget i princip får ske i enlighet med Östbergsgruppens förslag". Inget av dessa idéer, skisser och förslag berörs i det nu utställda planförslaget. Dessa tidigare utredningar bör ingå och redovisas i den analys som bör föregå planens utformning. En seriös bedömning av planförslaget kräver att planmaterialet kompletteras i berört hänseende. Planförslaget har ej i tillräcklig grad beaktat behovet av skidnedfarter från Ladängen till Lövstaområdet. För såväl öster som väster om badet bör sådana nedfarter anges i planen. För att skapa förutsättningar för en helhetssyn på fritidsområdet Östberget-Ladängen-Lövstaområdet, med bad, idrottsplats, skidspår, backar, och "skidlek" borde detaljplanen för Lövsta fastställas samtidigt med detaljplan för Östberget.

Kommentar:

Planförslaget grundas på ett program Översiktsplan för centrala Frösön, antagen av kommunfullmäktige i juni 1998. Översiktsplanen behandlar hela Östberget, samt Lövsta och Kvarnsved. Riktlinjerna i översiktsplanen är att området ska behållas som Naturmark för rekreation och idrottsändamål. Området ska kunna användas för motion, rekreation och idrott för alla. I översiktsplanen redovisas även lämpliga lägen på skidnedfarter, bl a Ladängen i enlighet med förslaget till utbyggnad från 1985. (Anledningen till att förslaget från 1985 hitintills inte kommit till utförande är, dels svårigheter med finansieringen, dels att OS-anläggningar som hoppbacke och rodelbana föreslagits på berget.)

R-1 AB

För närvarande pågår ett utvecklingsarbete inom kommunen under ledning av Kultur och Fritidsnämnden som behandlar Östbergets utveckling. Arbetet bedrivs i samråd med olika intressenter, bl a ÖFS. Tidigare utbyggnadsidéer i Ladängen är fortfarande aktuella.

I detaljplanen föreslås att marken öster om Lövestabadet planläggs som parkmark. I viss utsträckning kommer sannolikt skidåkning och skidlek att kunna bedrivas i sluttningen som tidigare. Men under planläggningsarbetets gång har även markens värde för kulturminnesvården förtydligats och klarlagts. Parkstråket i slänten öster om Lövestabadet är fornlämningsområde med gravhögar, vilket innebär att större anläggning med skidlift inte är lämplig, enligt länsantikvariens bedömning.

För att skapa bättre förutsättningar för att kunna behålla Lövestabadet behövs området med underbacken bl a för utbyggnad med vattenrutschbanor mm. En konsekvens av detaljplaneförslaget är att möjligheterna till nedfart strax väster om badet inte kan genomföras i enlighet med tidigare utredningsskisser.

Det är dock Östbergsgruppens arbetsgrupps uppfattning att området ytterligare ett stycke västerut ner mot backarna vid Kvarnsved har stor utvecklingspotential, särskilt som en sammankoppling med skidleken i hästhagen på så sätt möjliggörs. Denna nedfart blir visserligen inte lika brant som i ravinen, men som familjebacke, för utveckling av skidleken och för att skapa ett större sammanhängande skidområde med liftar är den ett mycket intressant alternativ.

Detaljpaneläggning av Ladängen mm på Östberget är lämplig först när de ekonomiska förutsättningar för att realisera nedfarten föreligger. Det behövs mer kunskap om detaljgenomförandet för att en planläggning ska vara meningsfull. Översiktsplanens riktlinjer ger stöd för att marken ska reserveras för nedfarten, vilket bedöms tillräckligt för närvarande.

7. *Mitthögskolan, Skidhögskolan, Anders Edholm: I utvecklingen av Östberget så har ett antal arbetsgrupper jobbat och kunnat ha synpunkter på den översiktsplan som tagits för Frösön. I denna grupp har representanter från Skidhögskolan deltagit. I dessa diskussioner runt utvecklingen av Östberget så har alla inblandade parter varit mycket överens om hur området skulle disponeras. När nu den nya planen presenteras så höjs tempot avsevärt i beslutsordningen. Allt blir mycket bråttom och beslut ska fram snabbt. Allt tidigare arbete får för den skull inte kastas bort. I tidigare diskussioner föreslogs att en förlängning av Ladängen skulle vara möjlig ända ner till Lövestabadet. Ladängen föreslogs också kopplas ihop med Gustavsbergsbacken med nya liftar i resp backe. I den idéskiss som presenteras så är det tänkt att bygga sk aqvarutschbanor. Detta skulle omöjliggöra en förlängning av Ladängen ner till parkeringen nedanför badet. Varifrån lämpligen en ny lift kunde byggas. Idag finns en ny arbetsgrupp för Östbergsprojektets slutliga utformning tillsatt, där alla intressenters synpunkter ska tillgodas. I den processen bör även Bert Sjödins projekt finnas med.*

7/9 AA

Kommentar: Se kommentar ovan pkt 6. Överläggningar förs med Bert Sjödin i planarbetet.

8. *Christer Tham, Sångaren 5: Det är viktigt att den nuvarande sk Mällby-parken även i fortsättningen kan tjäna som en naturlig förbindelseled för motionärer, sommar som vinter, från Fjällglimtenområdet mm, till Lövstaterängen. Barnskidleken eller ev byggnader skall därför inte tillåtas expandera på sådant sätt att skidåkare hindras passera parkmarken, parkeringsytan och nedre delen av hoppbackens bromsplan. Skidspåret skall även kunna ledas genom den passage av vägen som avses byggas i samband med liften till Östberget och anslutas till elljus- och övriga skidspår i Lövstaterängen.*

Sid 11 Friluftsområde vid Kvarnsved: Oklart vad som menas med "får nya byggnader uppföras.....Totalt får 2000 kvm bruttoarea uppföras". Till vilket syfte? Villatomter? Privat eller kommunalt? Sista meningen oklar. Vad händer sedan med befintliga byggnader?

Kommentar: All mark i detaljplanen som är avsatt som Park eller Naturområde är allmän platsmark och ägs (och ska ägas) av kommunen. Den ska vara allmänt tillgänglig för allmänheten och ska kunna passeras av t ex skidåkare. Den mark som avsätts som Friluftsområde ska kunna användas för friluftsliv av alla slag, den kan ägas privat eller av kommunen. Ett friluftsområde kan komma att inhägnas om det behövs för de verksamheter som bedrivs där. Från parkstråket öster om Lövstabadet kan man i fortsättningen (i det fall friluftsområdet är inhägnat) komma vidare antingen ovanför badet eller via gång- och cykelbanan utefter Fröjavägen eller i parkmarken på andra sidan Fröjavägen.

Angående friluftsområdet vid Kvarnsved får det användas som Friluftsområde, vilket betyder friluftsliv av alla slag och anläggningar som är avsedda för friluftslivet. Villatomter eller permanentboende är inte tillåtet. Området ägs idag av kommunen men kan komma att övergå i privat ägo. Några beslut är ännu inte fattade om framtida ägande. De befintliga byggnaderna ska så långt möjligt bevaras.

9. *Kamilla Boiardt, Peter Landström, Byvägen 120 och Bertil Westerlund, Marita Westerlund, Byvägen 118:*

- Utökningen av Lövsta gårds gränser kan, enligt vad vi förstår, innebära en utökning av parkeringen längs Byvägen, i likhet med det förra förslaget. Detta emotsätter vi oss starkt, eftersom det skulle bli besvärande för oss som bor mittemot Lövsta gård.

- Vi efterlyser farthinder på Byvägen eftersom trafiken redan idag är besvärande, främst med tanke på körhastigheten.

- Det är trevligt att man tänker satsa på Lövstabadet. Vi oroar oss dock för en eventuell högtalaranläggning för musik eller ofta återkommande meddelanden, eftersom detta skulle störa oss som bor i området.

Kommentar: Skydd för träden närmast Byvägen norr om transformatorn införes. Önskemål om farthinder överlämnas för kännedom till Gatu- och Trafik/ Nämndkontoret. Eventuellt störande musik och buller från Lövstabadet regleras med stöd av Miljöbalken.

2/10/14

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Andmarc AB, Leif Nissemark har även under samrådet kraftigt bestridit förslaget och kräver att området som omfattas av arrendet (elevbostäderna) ska betecknas med bostadsändamål. Detta krav har vidareutvecklats i yttrande under utställningstiden.

STÄLLNINGSTAGANDE/ SAMMANFATTNING

Området med de fem elevbostäderna föreslås även i fortsättningen ingå i friluftsområdet (ej bostäder). Detta är i överensstämmelse med riktlinjerna i Översiktsplan för centrala Frösön och med byggnadsnämndens tidigare ställningstagande. Genomförandetiden föreslås ändras till tio år, vilket innebär att genomförandetiden omfattar hela arrendetiden för de 5 byggnader Andmarc AB arrenderar.

Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för Lövsta- Kvarnsved, Lövstabadet, Frösö-Berge 19:9 m fl upprättad den 3 november 1998 och reviderad den 13 januari 1999. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

Revidering Följande revideringar föreslås:

- Skydd införes för träden mellan Byvägen och transformatorn vid infarten till Lövsta gård.
- Vändplanen vid Vandrarvägens slut anläggs på ovansidan av Vandrarvägen istället för på nedansidan. Anledningen är att vändplanen annars kommer för nära en gravhög.
- Detaljplanens genomförandetid ändras från fem till tio år, så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen.

UNDERRÄTTELSE

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

Andmarc AB, Leif Nissemark Köpmangatan 38, 831 30 Östersund

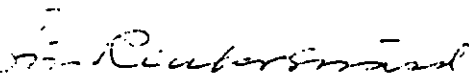
För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

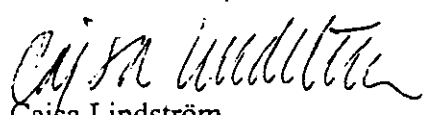
Länsstyrelsen/kansliet
Länsstyrelsen/ länsantikvarien

F/ ASA

Gatu och Trafik/ Nämndkontoret
Kultur och Fritid/ Nämndkontoret
Bert Sjödin, Hornsgatan 21, 832 42 Frösön
Göran Jacobsson, Box 604, 831 27 Östersund
Jämtland-Härjedalens skidförbund, Stig-Roland Bergquist, Box 43, 832 21 Frösön
Mitthögskolan, Skidhögskolan, Anders Edholm, Rådhusg 15, 831 25 Östersund
Östersund Frösö Slalomklubb, Stig Rönngren, Box 507, 831 26 Östersund
Kamilla Boiardt och Peter Landström Byvägen 120 Frösön
Bertil och Marita Westerlund, Byvägen 118, Frösön.
Christer Tham, Mällbyvägen 28, 832 46 Frösön

Östersund den 13 januari 1999


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

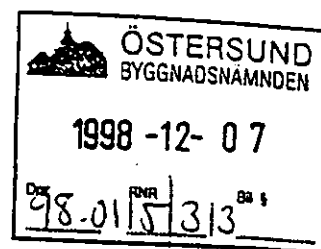

Cajsa Lindström
Arkitekt

76/111



Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret

831 82 ÖSTERSUND



**Detaljplan för Lövsta – Kvarnsved, Löfstabadet, Frösö-Berge
19:9 i Östersunds kommun.**

Detaljplanen har efter samrådet kompletterats med en vändplan vid slutet av Vandravägen. Den föreslagna platsen för vändplanen ligger mycket nära ett fornlämningsområde med gravhögar från järnåldern.

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården (Stor-sjöbygden).

Fasta fornlämningar, samt ett så stort område som behövs för att bevara fornlämningen och ge den tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse, är skyddade enligt kulturminneslagen (SFS 1988:950). Fornlämningar ingår i kulturarvet och måste skyddas för att också tillgodose kraven i naturresurslagen.

Länsstyrelsen kan inte godta den föreslagna platsen för vändplanen med tanke på närheten till fornlämningsområdet. Länsstyrelsen anser att vändplanen måste flyttas. Se även yttrande från Läns-museét.

Under förutsättning att detaljplanen ändras så avser Länsstyrelsen inte ta upp frågan om prövning enligt 12 kap PBL.

Christina Nilsson
Arkitekt

Maria Nilsson
Byggnadsingenjör



Länssstyrelsen
Jämtlands län
Planväsende, naturresurser

Yttrande

Datum

99-01-11

Bilaga 2 27.
Här ligger det skriftställda
202-145-99

Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret

831 82 ÖSTERSUND

**Detaljplan för Lövsta-Kvarnsved, Lövstabadet, Frösö-Berge
19:9 i Östersunds kommun.**

Planförslaget har efter utställningstiden reviderats på vissa punkter.

Länssstyrelsens synpunkter har därmed beaktats.

Länssstyrelsen har inte för avsikt att ta upp frågan om prövning
enligt 12 kap PBL.

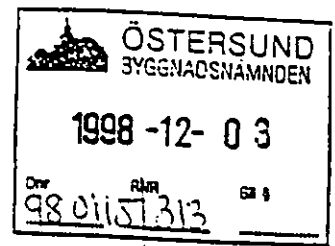
Christina Nilsson
Arkitekt

Maria Nilsson
Byggnadsingenjör

Kopia till:
Eva Ljungdal, kulturmiljö
Planväsende
Akten

Andmarc AB
Köpmangatan 38
831 30 Östersund
tel 063/101588
fax 063/104350

Östersund 1998.12.02



Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret

831 82 Östersund

Yttrande över

**Detaljplan för Lövsta-Kvarnsved, Lövstabadet, Frösö-Berge
19:9, Östersunds kommun**

Undertecknad arrenderar ett markområde för bostadsändamål inom Frösö-Berge 19:9 av Östersunds kommun inom det aktuella planområdet. Bostadsmarken är bebyggd med fem enplans bostadsbyggnader med tillhörande förrådsbyggnader och anlagd parkering. Bostäderna ägs av undertecknad och är föremål för aktiv bostadsuthyrning. Väg disponeras och underhålls i enlighet med avtalet. Anläggningsarrendet för bostadsändamål tecknades 1998.12.27 mellan Östersunds kommun och undertecknad.

Jag vill framföra följande med anledning av planförslaget:

Sammanfattning

1. ***Ett grundsyfte med planläggning är att eventuella konflikter skall lösas i planeringsskedet.***

Detta har inte skett genom att.....

2. ***.....nuvarande markanvändning görs planstridig utan att fråga om störningar eller skada har behandlats,***

samtidigt som

3. ***.....verksamheter i bostäders omedelbara närhet tillåts som kan förorsaka de boende störningar och befintlig uthyrningsverksamhet skada.***

Detta tillsammans med det faktum att PEL saknar regelverk för lösning av den situation som inträder gör att.....

4. ***.....planen dessutom saknar rimliga förutsättningar att genomföras vare sig under genomförandetiden eller vid en eventuell förlängning av denna.***

PA MA

Jag kräver:

att bostadsområdet planläggs för bostäder med erforderliga skyddsavstånd mot tillkommande verksamheter

eller

att genomförandefrågorna löses på ett för även min verksamhet tillfredsställande sätt, i första hand genom att anläggningarna löses till de värde de har.

1 Konflikter skall lösas på planeringsstadlet

● Detta är en av grunderna för planinstrumentet. Någon konfliktsituation finns inte idag av den karaktär som beskrivs nedan. Den uppstår som en direkt följd av planläggningen.

● 2 o 3 Planstridighet och störningsrisker

Enligt förslaget betecknas bostadsområdet som "mark för friluftsområde" och bostadsanvändningen blir därmed planstridig. Enligt planen skall arrendemarken övergå till den blivande markägaren som också skall driva de planerade friluftsanläggningarna. Bostadsverksamheten blir alltså planstridig samtidigt som nya verksamheter med störningsrisker blir tillåtna i direkt anslutning till bostäderna.

Tillåtna verksamheter är (citerade från planbestämmelserna) "friluftsliv av alla slag och anläggningar som är avsedda för friluftslivet" däribland "t ex badanläggningar, campingplatser, s k sommarland, övernattningsstugor, motionsanläggningar, skidbackar".

● Vid en sortering av situationen kan man se att följande inträffar:

● Planstridigheten gör det omöjligt att utveckla boendet och uthyrningsverksamheten. Framtiden försvinner.

● Planstridigheten ger en otrygghet och osäkerhet i vad som gäller och kan komma att gälla.

Planstridigheten ger en ohållbar situation om verksamheten måste säljas: Vem kan vilja bli övertagaren? Marknaden försvinner.

Planstridigheten ger ett ojämbördigt förhållande i en förhandlingssituation med den nye markägaren, som är avsedd att genomföra planen.

Störningsriskerna innebär att de boende kan komma att störas av den tillkommande verksamheten. Notera att enligt PBL får inte lov nekas en åtgärd som stämmer med planen och i övrigt följer gällande bestämmelser.

PS
AA

De planmässiga rättigheterna för friluftsliv med störningsrisker för bostäderna ökar de ojämbördiga förhållandet i en förhandlingssituation med den nye markägaren.

Störningar, eventuellt enbart risken för störningar, kan leda till försämrade uthyrningsmöjligheter och därmed skada uthyrningsverksamheten.

Störningsriskerna (vare sig de resulterat i verkliga störningar eller ej) inskränker också marknaden för en eventuell försäljning av uthyrningsverksamheten (oberoende av eventuell planstridighet) genom den omedelbara närheten till markerna där friluftsanläggningar tillåts.

● Störningsriskerna inskränker även de (oberoende av en eventuell planstridighet) en utveckling av själva bostadset.

● 4. Rimliga förutsättningar för genomförande saknas

På den grund som angetts ovan (planstridighet och störningsrisker) saknas rimliga och jämbördiga förutsättningar att lösa genomförandet om planen vinner laga kraft.

Det grundläggande felet är att planläggningen sker för s k "enskilt ändamål" (friluftsområde) där det ingår flera parter vars ömsesidiga förhållanden i den nya situation som inträder inte har klarats ut i förväg och där en tvist inte kan uteslutas. PBL saknar regelverk för att hantera en sådan situation. (Det som finns reglerat är om marken behövs för s k "allmänt ändamål" eller för "allmän plats".

Detta grundläggande felaktiga förhållande skulle kvarstå även om genomförandetiden förlängdes, ty även efter att arrendeavtalet löper ut kvarstår att en uppgörelse måste ske för att planen skall kunna genomföras.

● Ett arrendeavtal är till sin karaktär mycket starkt och innehavaren åtnjuter även efter det att avtalstiden löpt ut omfattande rättigheter som måste lösas. En förlängning av genomförandetiden skulle däremot öka skadan för uthyrningsverksamheten.

● Samtidigt som jag framhållit mina synpunkter mot planen för bostädernas och uthyrningsverksamhetens skull vill jag påpeka att planen i stort är bra, den bygger på en positiv idé och har fått en fin utformning i övrigt.

Med önskan att dessa frågor löses innan planen antas så att ett överklagande därmed kan undvikas.

Östersund den 1998.12.02

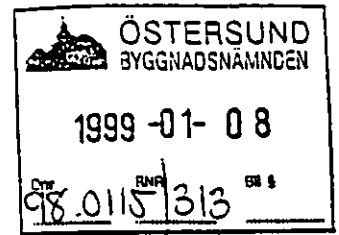
Andmarc AB

Leif Nissemark

24 AB

Andmarc AB
Köpmangatan 38
831 30 Östersund
tel 063/101588
fax 063/104350

Östersund 1999.01.07



Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret

831 82 Östersund

Komplettering till tidigare lämnat yttrande över
Detaljplan för Lövsta-Kvarnsved, Lövstabadet, Frösö-Berge 19:9,
Östersunds kommun

Jag vill framföra följande med anledning av det reviderade planförslaget:

I mitt yttrande per den 19981202 påpekade jag några huvudskäl varför jag ej kan acceptera redovisat planförslag.

1. Ett grundsyfte med planläggning är att eventuella konflikter skall lösas i planeringsskedet.
2. Verksamheter i bostäders omedelbara närhet tillåts som kan förorsaka de boende störningar och befintlig uthytningsverksamhet skada.
3. Planen saknar rimliga förutsättningar att genomföras vare sig under genomförandetiden eller vid en eventuell förlängning av denna.

I det reviderade planförslaget har planförfattaren ändrat genomförandetiden från 5 år till 10 år. Jag antar att bakgrunden till denna förlängning är det 10-åriga arrendekontrakt som finns upprättat mellan undertecknad och Östersunds kommun.

Man kan redan nu se att det kan komma att uppstå en tvist vid arrendeperiodens utgång då parterna skall avtala om en eventuell förlängning av arrendetiden.

Ett arrendeavtal är till sin karaktär mycket starkt och innehavaren åtnjuter även efter det att avtalstiden löpt ut omfattande rättigheter som måste lösas. Denna risk för konflikt skall redan nu lösas - det är ett grundsyfte med all planläggning.

Jag kan också se att planförfattaren inte tagit hänsyn till att min uthytningsverksamhet kan komma att störas eftersom det skall tillåtas "friluftsliv av alla slag och anläggningar som är avsedda för friluftslivet" i omedelbar närhet till mina fem bostadshus.

[Handwritten signature]

Vad händer om den planen antas och genomförs år 1 och mina bostadshus kommer att ligga i omedelbar närhet till campingplats, s k sommarland, övernattningsstugor och liknande anläggningar. Vem vill hyra sin bostad i den närheten? Jag menar att min uthyrmingsrörelse kommer att skadas av denna etablering.

Jag vill med kraft påpeka att mina tidigare inlämnade synpunkter mot planförslaget i allra högsta grad skall gälla liksom synpunkterna jag framför i detta tillägg som gäller bl. a. synpunkter efter att planen reviderats den 1998.12.16.

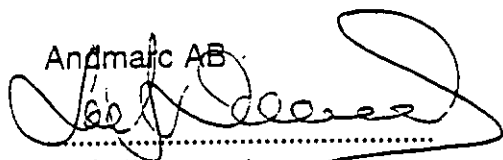
Enligt PBL är avsikten att detaljplanen under tiden fram till genomförandetidens utgång skall ha sådan stadga att alla berörda parter skall kunna utgå från att planen skall realiseras och kunna anpassa sin planering därefter.

Jag kommer naturligtvis inte att acceptera att planen antas och avser att tillgripa de medel som finns för att undvika den skada som min uthyrmingsrörelse åsamkas om planen antas utan att mina synpunkter beaktats.

Om kommunen trots mina invändningar mot detaljplanen ändå avser att anta planen kräver jag att Östersunds kommun redan nu löser in mina byggnader så att jag ej lider skada av den aktuella planändringen.

Östersund den 1999.01.07

Andmarc AB



Leif Nissemark

ASA