

Detaljplan för del av Torvalla 2:21 m fl
**SMÅHUSBEBYGGELSE I
TORVALLA BY**
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 18 augusti 2021
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 1 september 2021
Laga kraft den 15 februari 2024

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande
- Illustrationskarta
- Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar
 - Dagvattenutredning
 - Geoteknisk utredning
 - Trafikbullerutredning
 - Naturvärdesinventering

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

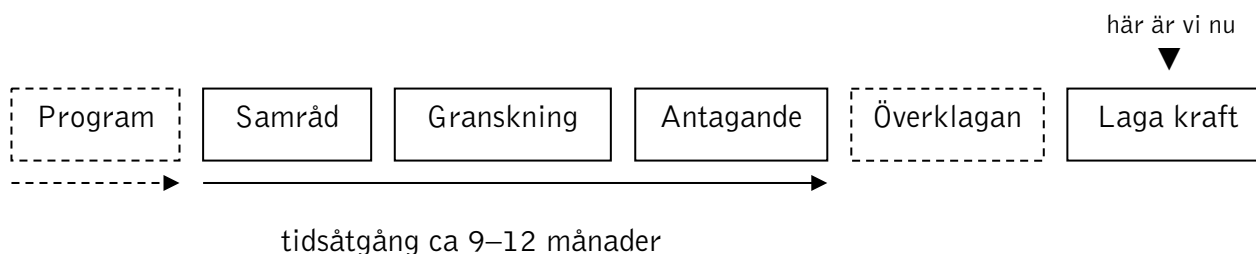
Ev. program: start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer och program.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	8
Behov av strategisk miljöbedömning	9
Kommunala beslut i övrigt	10
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
Naturmiljö	13
Kulturmiljö.....	25
Bebyggelse	25
Service.....	29
Tillgänglighet	30
Fritid och rekreation.....	30
Gator och Trafik.....	30
Hälsa och Säkerhet.....	34
Teknisk försörjning.....	38
GENOMFÖRANDE	42
Tidplan	42
Genomförandetid	42
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	42
Huvudmannaskap	43
Åtgärder inom allmän plats.....	43
Ledningar.....	43
Åtgärder inom kvartersmark	44
Avgifter.....	44
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	45

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att planområdet ska kunna kompletteras, i första hand med ny småhusbebyggelse. Avsikten är att kunna stycka av ett 20-tal attraktiva tomter och lägga ut dessa till försäljning via den kommunala tomtkönen. Det tillskapas även några byggrätter på privatägd mark för ny småhusbebyggelse och härutöver ges två befintliga sommarstugor på kommunal mark byggrätter motsvarande övriga småhustomter. För att möjliggöra variation och flexibilitet syftar detaljplanen även till att kvartersmark för bostadsändamål i vissa delar ska kunna bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Planen syftar även till att möjliggöra ett nytt LSS-boende.

Bebyggelsen blir en förtätning i anslutning till redan befintliga bostadsområden och behöver anpassas både till kringliggande bebyggelse och till landskapsbilden. Meningen är att områdets karaktär av omväxlande öppna ytor och skogspartier ska kunna bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. Områdets relativt kuperade topografi ska beaktas vid placering och utformning av ny bebyggelse och god terränganpassning ska eftersträvas.

Delar av planområdet är påverkat av trafikbuller från Opevägen och elektromagnetisk strålning från närliggande kraftledningar. Planförslaget säkerställer därför tillräckliga avstånd till störningskällorna och i vissa lägen även särskilda åtgärder som behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig för bostadsändamål.

Området utgör en rest av icke detaljplanerad mark inom den befintliga stadens utbredning, därför är syftet även att reglera befintliga förhållanden och huvudsakligen tillåta bostadsändamål. Då det idag pågår viss verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på en av de redan bebyggda fastigheterna är avsikten att även framöver tillåta detta.

Planen handläggs enligt PBL 2010:900 uppdaterad t.o.m. SFS 2018:1370. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut i Miljö- och samhällsnämnden den 3 oktober 2018 § 238.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

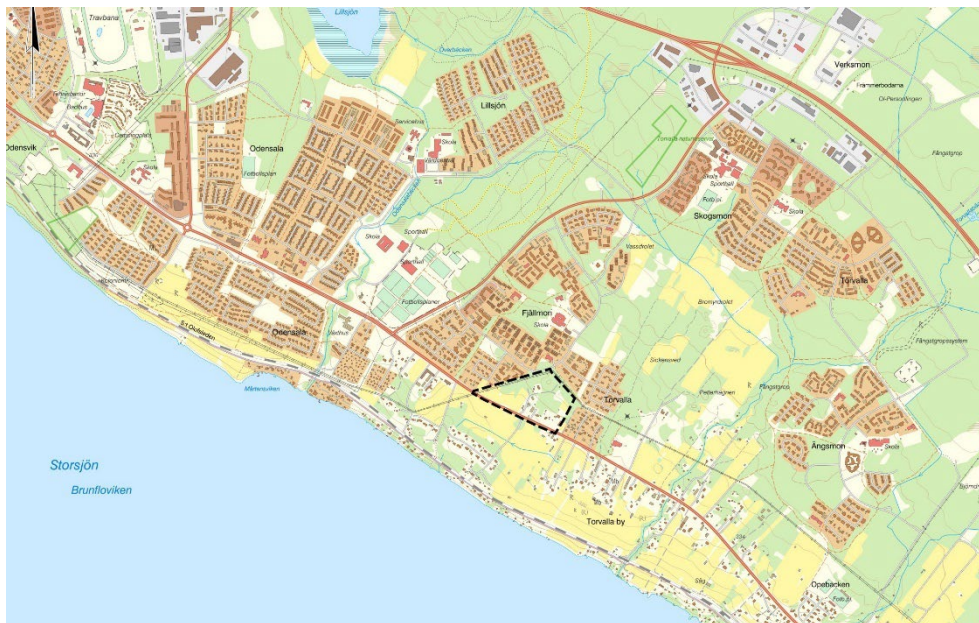
- *Bebyggelse*, s. 25-29
- *Buller*, s. 34-35
- *Dagvatten*, s. 38-40

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger strax sydväst om Torvalla och Fjällmon, i anslutning till Opevägen. Delar av området är bebyggt, men inte detaljplanerat. Kringliggande mark är huvudsakligen detaljplanerad för bostadsändamål och planavgränsningen har valts med hänsyn till kringliggande planer. I söder begränsas området av södra gränsen för Opevägens vägområde och på andra sidan den finns jordbruksmark. I nordväst och nordost begränsas området av en kraftledningsgata med luftledningar och bortom den finns bostadsområden. I öster gränsar området mot mark planlagd som natur, med ett småhusområde strax bortanför.

Totalt omfattar planområdet ca 10,5 ha.



Översiktskarta

Marken inom planområdet ägs till stor del av kommunen och merparten av den marken är obebyggd. På fastigheterna Torvalla 3:24 och 9:1 står några sommarstugor och en äldre ekonomibyggnad, vilka hyrs ut till privatpersoner. I planområdet ingår också fem redan bebyggda fastigheter i privat ägo, samt de idag obebyggda privatägda fastigheterna Torvalla 9:6 och Torvalla 9:86. Av de bebyggda fastigheterna i privat ägo används merparten för bostadsändamål, medan Torvalla 9:2 är en industrifastighet som idag används för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Opevägen ligger delvis på privatägd mark, tillhörande både fastigheter norr och söder om vägen, samt delvis inom en vägsamfällighet, Torvalla s:1, som är samfällad för 22 deläggande fastigheter. Vägsamfälligheten följer en äldre och krokigare vägsträckning än dagens sträckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Översiktsplan Östersund 2040

Planförslaget är förenligt med inriktningen i översiktsplanen Östersund 2040, då nya bostäder skapas genom förtätning av den befintliga staden och med god tillgång till kollektivtrafik. Några strategier och ställningstaganden i översiktsplanen är särskilt relevanta för planförslaget:

- Inriktningen är en sammanhållen stad där utbyggnaden ska kopplas till redan utbyggd infrastruktur, i attraktiva lägen som är tillgängliga med gena gång- och cykelvägar samt god kollektivtrafik.
- Bostadsbyggandet ska tillfredsställa olika önskemål om bostadstyp och bostadsläge. I respektive stadsdel/tätort ska befintlig bebyggelse kompletteras med det som inte finns för att skapa en blandad stad i enlighet med strategierna *Blanda staden* och *Erbjud en mångfald av boendetyper*.
- Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- 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. Brukningsvärd jordbruksmark enligt markanvändningskartan i Ope-Torvalla ska bevaras som jordbruksmark.

Övriga planer, program, riktlinjer och policydokument

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget bidrar till målet genom att det sinande utbudet i den kommunala tomtkön fylls på.

Översiktligt program för nya bostadstomter i Östersund

Planområdet ingår som ett av områdena *Översiktligt program för nya bostadstomter i Östersund*, godkänt som underlag för kommande detaljplaner av Miljö- och samhällsnämnden den 25 januari 2006 § 14. Programmet anger att 15–20 nya bostadstomter skulle kunna inrymmas i området och berättar kort om förutsättningarna för planläggning.

Plan för naturvård och park

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten (avståndet) till grönområdet. Det finns ett tydligt samband mellan avståndet och vistelsefrekvensen. Planförslaget innebär därför att delar av de grönytor som idag används för

rekreation sparas för detta ändamål. Ett genomförande av planen medför även att en stor del naturmark tas i anspråk för exploatering.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet för att säkerställa detta.

Den 20 oktober 2020 antog kommunfullmäktige även dokumentet *Riktlinjer för dagvattenhantering*, som är en sammanställning av de riktlinjer som tidigare funnits utspridda i flera olika dokument. Dessa riktlinjer gäller fram tills att en uppdaterad version finns antagen som förtydligar hur Östersunds kommun arbetar framåt med hållbar dagvattenhantering.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

Planen bidrar till att uppfylla målen i tillväxtplanen genom att öka tillgången på attraktiva villatomter. En förtätning av området ökar också underlaget för kollektivtrafik, handel och service i närområdet.

Ett Östersund för alla

Kommunfullmäktige antog 10 februari 2015 strategin, Ett Östersund för alla, där synsättet ”Design för alla” används för att skapa ett mer inkluderande samhälle. ”Design för alla” innebär att alla människor ska ges samma möjlighet att delta i alla delar av samhället. För att uppnå detta måste byggd miljö, vardagliga ting, tjänster, kultur och information vara tillgängligt och användbart för alla människor i samhället och svara mot en ökande mänsklig mångfald. Principerna likvärdig användning, flexibel användning, enkel användning, uppfattbar information, tolerans för misstag, låg fysisk ansträngning och tillräckligt utrymme för åtkomst och användning beaktas.

Klimatprogram och Klimatstrategi

Klimatprogrammet och Klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. Klimatprogrammet anger att de fossila koldioxidutsläppen ska minska med 100% till år 2030. Energiförbrukningen ska minska med 30% till år 2030 och växthusgaserna ska minska med 60% mellan 1990–2020. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter år 2030.

Klimatprogrammet kompletteras med en klimatstrategi som innehåller prioriterade satsningar under perioden 2019–2023.

Planförslaget bedöms ligga i linje med målbilderna i klimatprogrammet, eftersom det innebär en förtätning inom den befintliga staden, med relativt goda förutsättningar för att använda kollektivtrafik eller aktiva transporter (gå och cykla).

Renhållningsordning

Alla kommuner ska ha en Renhållningsordning som består av Lokala föreskrifter och en Avfallsplan. I Östersund är planen uppdelad i ett Program för avfall och en Strategi för avfall. Kommunfullmäktige beslutade om den nya renhållningsordningen i sin helhet den 7 februari 2019.

Syftet med *Program för Avfall 2019–2028* är att vi i Östersund ska minska mängden avfall och avfallets farlighet för hälsa och miljö. Programmet anger både hur kommunen ska arbeta med sina egna avfallsströmmar och hur kommunen ska styra hushållen och verksamheterna i Östersund till att minska avfallsmängderna och avfallets farlighet. Kopplat till programmet finns *Strategi för avfall 2019–2022* som talar om vad kommunen ska göra de närmaste åren för att uppnå målbilden. *Lokala föreskrifter för avfall* innehåller regler för sopsortering, sophämtning och slamtömning i kommunens regi.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet och den närmaste omgivningen omfattas inte av naturvårdsförordnande, strandskydd eller skydd enligt Natura 2000 och ingår heller inte i något naturreservat.

Gällande detaljplan

Området är idag inte detaljplanerat.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt.



Vattenskyddsområde i relation till planområdet

Huvuddelen av den mark som avses bebyggas finns inom skyddsområdet. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Biotopskyddsområde

Inom planområdet finns ett antal småbiotoper i jordbrukslandskapet, vilka omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet att skada en skyddad biotop ges i det enskilda fallet. Frågan beskrivs i avsnittet *Naturmiljö* från sidan 13 och framåt.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 5 § miljöbalken ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 15 juni 2020 § 153 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i stort, men ansåg att planförslaget skulle kunna medföra en betydande miljöpåverkan om det odlingsröse som omfattas av det generella biotopskyddet behöver tas bort.

Kommunens undersökning fanns bifogad till planhandlingarna under samrådet. Utifrån sammanställningen i checklistan bedömer kommunen att de miljöfrågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för planarbetet, på ett sådant sätt att de vid ett genomförande av detaljplanen inte sammantaget medför betydande miljöpåverkan. Se avsnittet *Inverkan på miljön* på sidan 38.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden lade till en extra beslutspunkt i samband med beslutet om att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området den 3 oktober 2018 § 238. Beslutspunkten var att ”*Utgångspunkten för brukningsvärd jordbruksmark är att den ska bevaras.*”

Planen togs upp för överläggning i kommunstyrelsens utvecklingsutskott hösten 2019. Den övervägande uppfattningen vid överläggningen var att åkermarken inom Torvalla 9:7 bör planläggas för bostadsändamål, för att få till en mer ändamålsenlig bebyggelsestruktur med effektivare vägdragning. Marken ligger inom den befintliga staden, där förtätning på eventuell brukningsvärd jordbruksmark är att betrakta som godtagbart. Även om marken idag brukas så bedömdes den vid det här tillfället inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening, då den är taxerad som industrienhet. Bakgrunden till detta var Mark- och miljööverdomstolens två avgöranden från den 7 november 2018 (målen P 11097-17 och P 10815-17) kring betydelsen av markens taxering för att bestämma om den ska anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark eller inte. Sedan dess har praxis ändrats genom nyare domar i Mark- och miljööverdomstolen (målen P 8347-19, P 10437-19 och P 7885-19, samtliga från den 9 juni 2020) och fastighetens taxering ska nu endast utgöra en av de omständigheter som beaktas när frågan om vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening ska bedömas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken.

Kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, vilket inkluderar riksintressen samt markanvändningsslag av nationell betydelse (jord- och skogsbruk). Ett riksintresse innebär att det är möjligt att peka ut geografiska områden där ett visst värde ska skyddas. Att något är av nationell betydelse innebär att inget särskilt geografiskt område behöver pekas ut för att skyddet av ett visst värde ska gälla. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens 3 kapitel – se vidare under rubrikerna *Riksintressen enligt 3 kap MB* samt *Jordbruksmark* längre ned i beskrivningen.

Kapitel 4 berör geografiska områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planområdet omfattas inte av något sådant område.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintressen för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med

radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Samhällsbyggnads bedömning är att riksintresset inte påverkas i den omfattningen att det kan bli en påtaglig skada. Bedömningen görs i ljuset av att planområdet ligger inom den befintliga staden och omges av bebyggelse av varierande typ och ålder på alla sidor utom mot Opevägen, samt att ingen befintlig bebyggelse som är värdebärande för riksintresset påverkas. Karaktären av öppet jordbrukslandskap som fortfarande finns i västra delen av planområdet kommer dock att förändras, vilket innebär viss negativ påverkan på riksintresset. Planförslaget reglerar därför den tillkommande bebyggelsen med syfte att den ska harmoniera med det omgivande kulturlandskapet och att påverkan på riksintresset minimeras.

Riksintressen för kommunikationer, flygplats

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, kopplat till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken, Åre Östersund Airport. Då inga höga byggnader planeras bedöms riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar och påverkansområde för civil flygplats. Då inga höga byggnader planeras bedöms riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i utsatta stråk (Rådhusgatan) och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av

fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja.

Planförslaget bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av halterna av skadliga ämnen i luften, i vart fall inte längs något utsatt stråk. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området bebyggs med nya bostäder, gator och parkeringar. Principerna för dagvattenhanteringen har utretts i en dagvattenutredning, som har legat till grund för utformningen av detaljplanen. Detta beskrivs vidare under avsnittet *Dagvatten*. Utredningen konstaterar att föroreningsbelastningen för recipienten efter exploatering med föreslagen rening kommer innebära en minskad belastning av alla kontrollerade föroreningar utom fosfor. Ökningen av mängden fosfor bedöms dock så pass liten att statusen på recipienten inte kommer att försämrats, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen kan uppfyllas.

Inom planområdet finns ett registrerat MIFO-objekt, riskklass 3. Det är en tidigare bilvårdsanläggning/bilverkstad som har funnits på fastigheten Torvalla 9:2. Eventuella föroreningar är inte utredda eller åtgärdade. Markanvändningen inom fastigheten ändras inte och ytavrinningen från eller via fastigheten ökar inte vid ett genomförande av planförslaget. Därmed bedöms inte heller påverkan på recipienten från eventuella föroreningar öka. Se vidare i avsnittet *Förorenad mark* på sidan 36.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte innebära någon risk för försämring av vattenförekomsternas status och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området sluttar ner mot Opevägen och består omväxlande av skogspartier och öppna ytor med eller utan bebyggelse. Skogspartierna är av varierad karaktär och kvalitet och inkluderar blandbarrskog med relativt höga rekreativa värden, lövträdsinslag framförallt i skogsbrynen, slyskog, samt inslag av kalkbarrskog med måttligt höga biologiska värden men låga rekreativa värden. De öppna ytorna består företrädesvis av ängsmark, åkermark, tomtmark, samt vägar och stigar. Inför granskning av planförslaget har en detaljerad naturvärdesinventering genomförts – se vidare under rubriken *Naturvärdesinventering* på sidan 15.



Vyer från planområdet ner mot Opevägen

En utgångspunkt för planförslaget är att områdets karaktär med omväxlande skogspartier och öppna ytor ska kunna bibehållas så långt det går även efter utbyggnad. Kvartersmark med byggrätter läggs huvudsakligen ut på den öppna marken i områdets sydvästra del och i övrigt grupperade i mindre områden med grönområden mellan. Allmän platsmark som inte är gata ska vara naturmark.

Ett motiv till hur kvartersmarken avgränsas är att några av de lummiga stigar som idag skär genom framförallt den norra delen av området ska kunna behållas och utgöra en tillgång både för områdets nya invånare och för boende i närområdet.

I områdets nordöstra hörn finns en trädrad mellan en stig och en öppen ängsmark – se foton nedan. Träden mellan stigen och ängen är inmäta och finns med i plankartan. I nära anslutning till trädraden finns även ett antal äldre tallar. Planen utformas så att trädraden och merparten av tallarna hamnar på allmän plats natur och det har därför inte bedömts nödvändigt att införa någon planbestämmelse som ger specifikt skydd åt enskilda träd. Tallarna, samt trädradens funktion att separera stigen från den öppna ytan och de upplevelsevärden detta ger, bedöms viktiga att bevara och träden bör därför i möjligaste mån sparas, även om det skulle göras åtgärder för att till exempel öka tillgängligheten, som att bredda eller plana ut gångytan.



Trädrad längs stigen med utsikt över ängen

För att träden inte ska skadas i samband med eventuella markåtgärder i närheten behöver stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets så kallade droppzon. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom droppzonen som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen. Delar av trädets rötter kan dock finnas längre ut än så och trädet kan därför ta skada av grävning även utanför droppzonen. Bedömning ska göras på plats inför eventuell grävning i närheten av trädraden. För att säkerställa att trädens rötter inte skadas får byggnader heller inte uppföras på kvartersmarken närmast intill – se vidare om prickmark under rubriken *Ny bebyggelse* längre fram i beskrivningen.

Skogsbryn har ofta höga biologiska värden och utgör tillflyktsplats och habitat för många arter som inte trivs på andra platser. Skogsbrynen är också viktiga för områdets karaktär och det är framförallt önskvärt att en del av lövträdsinslagen kan vara kvar. En del av brynen tas i anspråk för bebyggelse, framförallt i den västra delen av området, men så mycket som möjligt sparas, däribland åkerholmen och delar av de trädrådor som kantar de gamla åkrarna ned mot Opevägen. Trädrådorna bidrar med karaktär och biologisk mångfald till området och de gör också det kulturhistoriska landskapet mer läsbart. De föreslås huvudsakligen bli allmän platsmark natur i detaljplanen och avsikten är att träden ska kunna stå kvar.

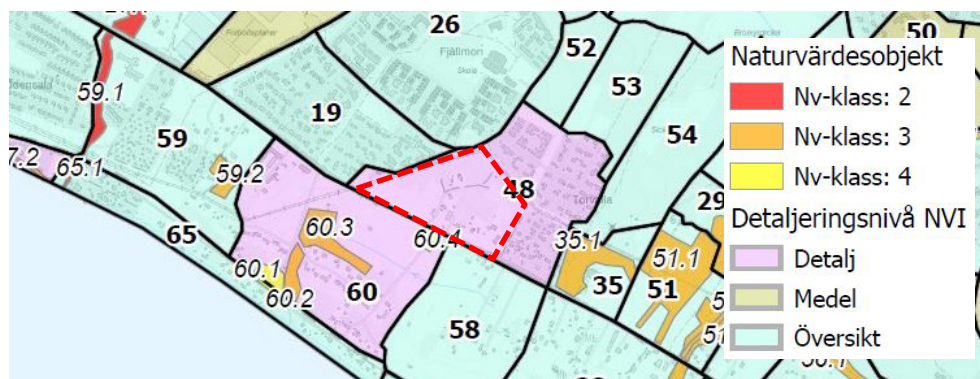
Det är också önskvärt att kunna behålla en trädråd mot kraftledningsgatan i den utsträckning detta är möjligt. Bland annat av den anledningen sparas en remsa på 10–15 meter skog norr om kvartersmarken i områdets västra del (20 meter till närmaste kraftledning). I områdets norra del finns inte utrymme att spara en remsa allmän platsmark, men eftersom kvartersmarken närmast kraftledningsgatan endast får byggas med komplementbyggnader kan det ändå delvis vara möjligt att behålla träd även där.

En förutsättning för att kunna spara skogsremсор kring kvartersmarken och enstaka uppvuxna träd inne på kvartersmarken är att skogen stormsäkras genom gallring i god tid innan markförsäljning och utbyggnad. Framför allt

är det uppvuxna tallar och lövträd som kan vara möjliga att spara som solitärer. Sådana träd nämns särskilt i genomförd naturvärdesinventering och ska i möjligaste mån sparas om de står inom mark som planläggs som allmän plats natur. Granar har på grund av grunda rotsystem och benägenhet för röta sämre förutsättningar att klara hård vind utan stöd från omgivande träd. I den mån det är möjligt att spara träd även inom kvartersmark blir det sedan upp till de nya tomtägarna att själva bestämma över hur många av de kvarvarande träden de kan och vill spara på sin mark.

Naturvärdesinventering

Som en del i det större arbetet med en fördjupad översiktsplan för södra Östersund – det så kallade stråket Torvalla-Odensala-Söder – har en översiktlig naturvärdesinventering (NVI) tagits fram. För vissa delområden, bland annat där detaljplanering pågår, har inventeringen gjorts på detaljnivå. Inventeringen konstaterar att det finns vissa naturvärden inom planområdet, som ligger i delområde 48 i inventeringen. Den södra delen av delområdet ingår i sin tur i ett större område som avgränsats som ett landskapsobjekt.

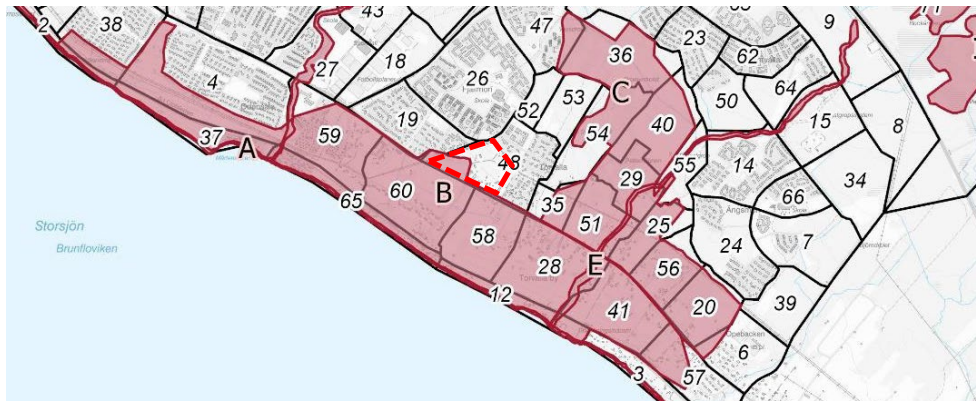


Delområde 48 m fl, med planområdet markerat

Delområde 48

”Delområdet består av åkrar, bebyggelse och planterad barrskog. Det finns inslag av äldre barrskog och yngre lövskog (främst asp och rönn) och inslag finns av äldre tallar och sälgar. Inga naturvärdesobjekt är avgränsade inom delområdet, men värden i klass 4-nivå finns inom delområdet, framför allt kopplat till lövträd, äldre tallar och småbiotoper i odlingslandskapet. Några av dessa småbiotoper är skyddade enligt det generella biotopskyddet, här finns exempelvis en åkerholme och stenmur. Skötselåtgärder bör fokusera på att hålla de öppna markerna öppna, bevara inslaget av lövträd och äldre tallar. Sydvästra delen av delområdet ingår i landskapsobjekt B, se vidare i kapitel Landskapsobjekt.”

Naturvärdesklass 4 definieras som ”visst naturvärde” och är den lägsta av klasserna. Den används i allmänhet för områden som tydligt påverkats av mänsklig aktivitet, men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald.



Avgränsade landskapsobjekt, med planområdet markerat

Landskapsobjekt B, odlingslandskap

”Området som avgränsats som landskapsobjekt B har historiskt i mycket större utsträckning än idag nyttjats som jordbruksmark. Delar av området är än idag odlings- eller betesmark, men området har bebyggts i stor utsträckning sedan 1960-talet då historiska kartor visar att största delen av ytan var jordbruksmark. En del öppna gräsytor finns kvar i anslutning till bostadsområden och hålls fortfarande öppna. Ett område med kolonilotter och flera kraftledningsgator ingår också i landskapsobjektet.

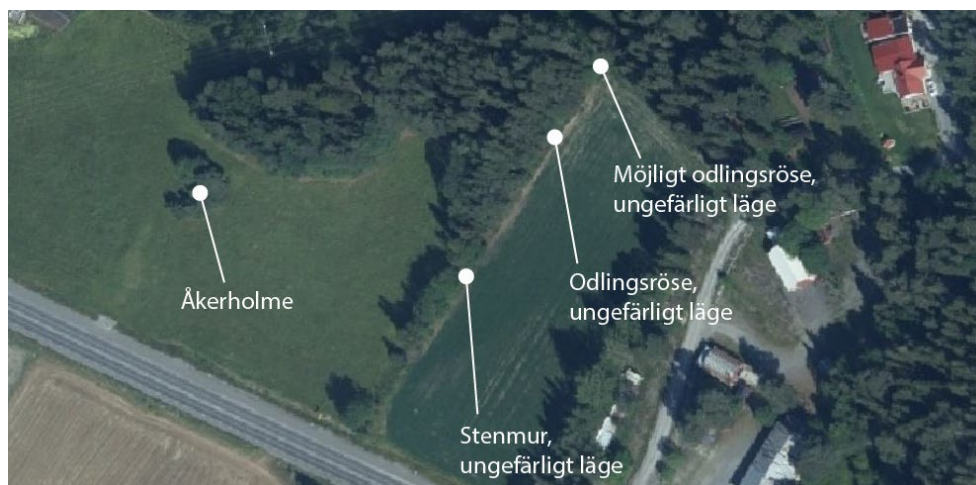
De öppna ytorna och de brynmiljöer, diken, åkerholmar och andra småbiotoper i området utgör tillsammans en helhet med många viktiga funktioner för fåglar och smådjur, både som boplats, områden att söka föda i, skydd för predatorer och korridorer att sprida sig i. Grova, solbelysta träd kan hysa lavar och de är värdefulla för insekter, fåglar och fladdermöss. Områdets närhet till vatten är nått som ytterligare förstärker dess värde.”

Ett landskapsobjekt kan avgränsas när områden utanför naturvärdesobjekten tillsammans med ingående naturvärdesobjekt skapar en helhet med positiv betydelse för biologisk mångfald. Nio landskapsobjekt pekas ut i inventeringen för dess funktion som livsmiljö och funktion som spridningskorridor för olika organismer.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget sammantaget innebär viss försämring av förutsättningarna för biologisk mångfald. Eftersom den del av planområdet som ingår i landskapsobjekt B endast utgör en mycket liten del av landskapsobjektet, bedöms försämringen som marginell och intresset av att bebygga marken bedöms väga tyngre. Vissa anpassningar av planförslaget har gjorts efter samråd, som till exempel införande av prickmark kring några av de träd som finns i områdets övre del, samt åtgärder för att skydda en del av de biologiska värden som finns i området kopplade till jordbrukslandskapets småbiotoper – se vidare under rubriken *Biotopskydd* nedan.

Biotopskydd

Inom planområdet finns flera så kallade småbiotoper i odlingslandskapet. Det rör sig om en åkerholme, en stenmur i jordbruksmark, ett odlingsröse (som eventuellt är en raserad mur), samt ytterligare ett möjligt odlingsröse.



Ungefärliga lägen för skyddade småbiotoper



Åkerholme



Möjligt odlingsröse



Stenmur



Odlingsröse, eventuellt raserad mur

Ett odlingsröse är en ansamling stenar som har sitt ursprung i jordbruksdriften och är beläget på eller i anslutning till jordbruksmark. En stenmur i jordbruksmark är en uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller har haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa jordbruksskiften. En åkerholme är en holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Gemensamt för alla småbiotoperna är att de ofta utgör viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter, till exempel lavar,

mossor, grod- och kräddjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare, men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper. Åkerholmar är ofta artrika miljöer och har ofta höga naturvärden i form av brynmiljöer, hävdgynnad flora och gamla träd. Den mosaik och variation de ger i jordbrukslandskapet har stor betydelse för växt- och djurlivet. Förekomsten av åkerholmar i åkerlandskapet utgör också ett viktigt inslag i landskapsbilden och bidrar till att ge en bild av det äldre jordbrukslandskapets utseende.

Sådana småbiotoper omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB och dispens krävs för åtgärder som kan skada en skyddad biotop.

Stenmuren och odlingsröset uppfyller idag definitionerna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (FOM) och omfattas därmed av det generella biotopskyddet. Det möjliga odlingsröset uppfyller troligtvis definitionen i förordningen och skulle i så fall även det omfattas av det generella biotopskyddet. De stenar som syns är dock ditlagda relativt nyligen och det är därmed inte helt säkert att röset träffas av definitionen i förordningen. Även åkerholmens status är i dagsläget något osäker, utifrån att den inte längre omges varken av åkermark eller kultiverad betesmark, men sett till motiven för skyddet är det likväl önskvärt att den kan bevaras.

Naturvårdsverkets handbok *Biotopskyddsområden Vägledning om tillämpningen av 7 kapitlet 11 § miljöbalken (2012:1)* anger att om en generellt skyddad biotop, som enligt definitionen i FOM ska ligga i jordbruksmark, inte kan undantas från ett planområde, kan det innebära att skyddet för biotopen upphör. Om en sådan biotop kommer att omges helt av bebyggelsemark i stället för jordbruksmark gäller inte biotopskyddsbestämmelserna för biotopen längre. Detta gäller för sex av de sju generellt skyddade biotoperna, men inte för alléer eftersom alléer inte behöver ligga i jordbruksmark enligt definitionen i FOM. De generellt skyddade biotoperna har stor betydelse för den biologiska mångfalden i jordbrukslandskapet och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Om det inte går att utesluta biotoperna från planområdet kan de dock ofta fylla en funktion inom planområdet, även om skyddet enligt FOM upphör.

Åkerholmen finns på mark som planläggs som allmän plats natur och de naturvärden som är förknippade med biotopen kommer inte påverkas. För att kunna spara stenmuren har plankartan anpassats efter samråd genom att lokalgatans dragning justerats något, så att även stenmuren hamnar inom mark som planläggs som allmän plats natur. Däremot bedöms det inte möjligt att anpassa planen så att de två rösen hamnar inom naturmark. De finns inom mark som planläggs som kvartersmark, vilket gör att det kan vara svårt att garantera att naturvärdena kan tas tillvara.

För att minimera den skada på naturvärden som uppstår om rösen tas bort ska dessa flyttas till en ny plats – förslagsvis till södra eller sydvästra utkanten av åkerholmen. Det är viktigt att de flyttade rösen placeras i ett soligt läge och att flytten görs sommartid, då de djur som vintertid ligger i

dvala i röset inte är där. Flytten ska göras av kommunen i samband med utbyggnad av allmän plats och iordningsställande av tomter, vilket även tas upp i avsnittet *Genomförande*.

Samhällsbyggnad bedömer att det allmänna intresset av en god bostadsförsörjning i det här fallet väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara samtliga småbiotoper.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Begreppet delas upp i försörjande, reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster.

Jordbruksmarken inom området används i begränsad omfattning (ca 0,6 hektar inom Torvalla 9:7) för odling av foder till djur, vilket är ett exempel på en *försörjande ekosystemtjänst*. Ekosystemtjänsten försvinner vid ett genomförande av planen.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster. Skogsområden bidrar exempelvis till att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid, samt i viss utsträckning till bullerdämpning. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Delar av skogsområdena sparas i planförslaget och ekosystemtjänsterna finns därför kvar efter ett genomförande, men minskar något i omfattning.

Blommande arter på ängar och i skogsbryn lockar till sig pollinerande insekter och bidrar därmed till förutsättningarna för pollinering i närområdet. Delar av ängar och skogsbryn sparas i planförslaget och där de försvinner ersätts de i första hand av villaträdgårdar, vilket kan innebära en utarmning av ekosystemtjänsten genom att mer varierad grönska ersätts av gräsmattor, men även kan innebära att nya blommande arter tillkommer. Ekosystemtjänsten finns kvar efter ett genomförande, men det finns en risk att förutsättningarna för den försvagas.

Endast en mycket liten del av marken inom planområdet är idag hårdgjord, vilket bidrar till en naturlig reglering av dagvattenflöden samt rening av dagvatten genom översilning och till viss del infiltration. Samtidigt är markens förmåga till infiltration begränsad och topografin gör också att området nästan inte tillförs något dagvatten alls från intilliggande mark. Ett genomförande av planförslaget innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsterna försämras genom att mer mark hårdgörs. Den dagvattenutredning som gjorts visar dock att det är fullt möjligt att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen. Grönytorna i området bidrar till biologisk mångfald. Framför allt skogsbrynen utgör habitat för många arter av flora och fauna. Ett genomförande av

planförslaget innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsten biologisk mångfald försämrats. För att minimera påverkan på ekosystemtjänsten utformas avgränsningarna mellan kvartersmark och allmän platsmark på ett sådant sätt att delar av ängen ner mot Opevägen och den gamla åkerholmen tillsammans med delar av skogsbrynen och trädridåerna kan behållas.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Grönytorna i området bidrar bland annat till bättre hälsa genom att erbjuda bostadsnära rekreation och utevistelse, sinnliga upplevelser och estetiska värden. Planförslaget innebär att ekosystemtjänsterna finns kvar, men minskar i omfattning. Samtidigt kommer fler människor utnyttja tjänsterna, vilket kan leda till en kvalitativt lägre upplevelse av dem.

Jordbruksmark

Inom planområdet finns mark som idag brukas aktivt, nämligen åkermarken om ca 0,56 hektar på fastigheten Torvalla 9:7. Marken är i kommunal ägo och brukas för vall. Fastigheten är taxerad som industrienhet. Med tanke på åkerns begränsade storlek och läge bedöms den inte ha stor betydelse för det jordbruksområde som börjar söder om planområdet och sträcker sig vidare ut mot Ope. Planförslaget innebär att marken i huvudsak tas i anspråk för bebyggelse.

Marken i områdets västra del ner mot Opevägen, tillhörande fastigheten Torvalla 2:21, har brukats längre tillbaka i tiden, men består idag av ängsmark. Fastigheten är taxerad som industrienhet. Planförslaget innebär att en del av marken blir kvartersmark för bostadsändamål och en del blir allmän platsmark natur.

Torvalla 9:1 är en äldre lantbruksfastighet som idag huvudsakligen utgörs av skogsmark. Fastigheten är uppsplittrad i tre delar. Förutom den del som ligger inom planområdet finns även en liten bit strandremsa vid Storsjön och ett skogsskifte uppe vid Gräfsåsen. Inom planområdet finns på fastigheten en mindre äng på ca 0,2 hektar nära fastighetens nordöstra hörn, samt del av en äng ner mot Opevägen på knappt 0,1 hektar. Resterande 0,15 hektar av ängen ner mot Opevägen är sedan tidigare planlagd som naturmark och ligger utanför nu aktuellt planområde. Ängsmarkerna i fråga är inte lämpade för jordbruksproduktion med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar och bedöms därmed inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark. De föreslås tas i anspråk för andra ändamål. Ängen i nordöst föreslås bli allmän platsmark natur medan ängen ner mot Opevägen, där ladan står idag, föreslås ingå i en ny småhustomt.

Marken inom Torvalla 9:7 och Torvalla 2:21 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 samhällsintressen anges i förarbetena

till exempel bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem, samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (se prop. 1985/86:3 sid 53).

Motivet till att i det här fallet ta marken i anspråk för bebyggelse är att det finns ett stort behov av nya småhustomter i kommunen, samtidigt som det är eftersträvänsvärt att så mycket som möjligt av tillkommande bebyggelse sker i form av förtätning av den befintliga staden och övriga tätorter. Nedan redogörs för på vilket sätt planläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, samt om det vore möjligt att tillgodose behovet på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunala ställningstaganden i den översiktliga planeringen

Kommunen står inför stora utmaningar, bland annat klimatförändringar, en ökad andel äldre och en ökad andel av befolkningen som har sämre hälsa. Stadsplanering skapar den struktur som vi alla lever i och som är bestående under många år. Stadsstrukturen ger oss förutsättningar för att göra individuella val i vardagen. Kommunen vill därför skapa en struktur som gör det lätt för individen att välja ”rätt”, det vill säga välja så att klimat, hälsa och miljö gynnas. En grundtanke i gällande översiktsplan, Östersund 2040, är att utveckla staden inom den befintliga utbredningen. Syftet med strategin är dels att utnyttja det vi redan investerat i (till exempel infrastruktur), vilket är god resurshushållning, och dels att bygga staden och tätorterna inåt, vilket ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service.

Översiktsplanen utgår från att knyta ihop alla stadsdelar genom att förtäta staden. Detta gör att segregationen kan minskas, samtidigt som flexibiliteten ökar när det gäller tillgång till service, exempelvis matbutiker, förskolor och skolor. Att knyta ihop stadsdelarna ger större underlag till kollektivtrafiken, vilket i förlängningen kan medföra tätare turer. Förtätning inom den befintliga stadsutbredningen medför kortare avstånd mellan bostad, skola, service och arbete än byggande utanför nuvarande stadsgränser, vilket gör gång och cykel till mer attraktiva färdssätt.

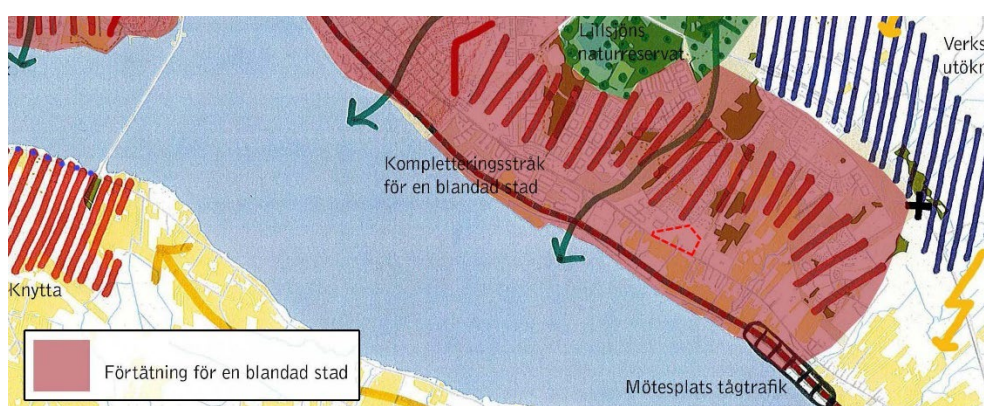
Av den anledningen finns ett ställningstagande i översiktsplanen som, trots att jordbruksmarken i allmänhet har mycket hög prioritet, anger att finns det två fall där byggande på brukningsvärd jordbruksmark kan vara godtagbart, under förutsättning att miljöbalkens rekvisit uppfylls. Båda undantagen handlar om förtätning – det ena om förtätning av de sex tätorterna och det andra om förtätning av Östersunds stad. ”För stadsutveckling av Östersunds stad gäller att brukningsvärd jordbruksmark kan användas för bebyggelse eller anläggningar om ingen annan mark finns, och om det är av väsentligt samhällsintresse. Vad som utgör sådant samhällsintresse måste avgöras noggrant i varje enskilt fall. 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. Brukningsvärd jordbruksmark enligt markanvändningskartan i Ope-Torvalla ska bevaras som jordbruksmark.”

Den sista meningen i citatet ovan tillkom efter samrådet om översiktsplanen och medförde att en del mark mellan Torvalla och Ope helt enkelt undantogs från att inkluderas i den befintliga staden, trots att den ursprungliga avgränsningen innebar att det område där staden bör förtätas sträckte sig ända bort till Ope. Den mark som undantogs finns företrädesvis söder om Opevägen, samt norr om Opevägen mellan Furuparken och Ope. Det är alltså den marken som avses i stycket ovan och inte mark inom planområdet.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta med planområdet markerat



Utdrag ur översiktsplanens samrådshandling (2012) med planområdet markerat

Alternativ lokalisering

Övergripande markanvändningsfrågor hanteras i den översiktliga planeringen, främst genom den kommunövergripande översiktsplanen, men vid behov även genom fördjupade översiktsplaner eller program för större områden. Av den anledningen finner samhällsbyggnad inte att det är relevant att ställa nu aktuellt område mot samtliga platser där det eventuellt kommer kunna vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden, utan konstaterar i likhet med översiktsplanen att bebyggelsen inom den befintliga staden bör förtätas där det är möjligt.

De konkreta förslag som framfördes under samrådet på var kommunen i stället borde skapa tomter utgör inte några jämförbara alternativ. Marken söder om riksväg 87 (Spikbodarna) är i översiktsplanen utpekad för

skogsbruk, rekreation och naturintressen, medan marken norr om vägen är utpekad för verksamheter. Läget innebär idag också sämre förutsättningar för gång- och cykeltrafik, respektive kollektivt resande. Det redan planlagda området i norra Brunflo – Håkansta – är inte aktuellt att bebygga i den form som gällande detaljplan reglerar. Mark och exploatering bedömer i dagsläget att det av exploateringsekonomiska skäl inte är möjligt att genomföra en utbyggnad där i någon annan form heller inom någon snar framtid. En eventuell framtida utbyggnad i Håkansta bedöms inom ramen för *Utvecklingsplan Brunflo* kunna bli aktuell först bortom år 2040. Marken kan alltså inte bidra till att lösa det nu aktuella behovet av småhustomter.

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. Sådana lägen är en bristvara och kommunens mark- och exploateringsavdelning letar kontinuerligt efter lägen där det med hänsyn till övriga intressen kan vara lämpligt att förtäta staden med nya småhustomter.

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. Från början utreddes elva områden, men fyra ströks efter samråd om programmet. Av de sju områdena 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).

Sammantaget bedömer samhällsbyggnad att det idag saknas lämplig alternativ lokalisering av de nya småhustomter som planförslaget avser att möjliggöra.

Samhällsbyggnad bedömer inte heller att det är möjligt att bebygga området på ett sådant sätt att jordbruksmarken kan bevaras. Samhällsbyggnad tog under 2018 fram flera exploateringsskisser för området med utgångspunkten att jordbruksmarken inte skulle behöva tas i anspråk. Samtliga av dessa skisser innebar att det inte skulle bli möjligt att spara ängen i nordöst, den glesa tallskogen i nordväst eller lika stora delar av rekreativstråken genom området. Det skulle ha blivit svårare att lösa en hållbar dagvattenhantering och skisserna gav sammantaget en större negativ påverkan på de närmast

kringboende och medförde fler potentiella konfliktytor inne i området. Det visade sig även omöjligt att få en exploateringsekonomi i balans, där utbyggnaden av nya gator och annan nödvändig infrastruktur kan bekostas av tomtförsäljningen. Att gå vidare med en detaljplan utifrån dessa skisser hade därmed inneburit en mindre ändamålsenlig struktur.

Sammanfattning

Samhällsbyggnad bedömer att behovet av nya småhustomter är ett väsentligt samhällsintresse och att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är därför motiverat att ta jordbruksmarken inom planområdet i anspråk.

Konsekvenser för kringliggande lantbruk

Söder om Opevägen finns större områden där aktivt jordbruk bedrivs, vilket kan medföra störningar i form av lukt, damm och buller. Det är angeläget att det jordbruket kan fortgå. Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att bo nära befintliga lantbruk, vilket skulle kunna bidra till konflikter mellan lantbrukens intressen och de boendes intressen.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte kommer innebära inskränkningar av möjligheten att bedriva jordbruk här på det sätt som görs idag, till följd av klagomål från boende. Olägenheter till följd av damm, gödselspridning etc. är övergående. Blivande boende i området bör dock vara medvetna om att de anses få tåla dessa olägenheter utan att detta leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten.

Miljö och samhällsnämnden har antagit riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och brukningscentra för jordbruk (djurhållning). Enligt riktlinjerna är skyddsavståndet 100–300 m, beroende på typ och omfattning av djurhållningen. Riktlinjerna klaras för den nya bebyggelsen. Ett genomförande av planförslaget begränsar samtidigt möjligheten att etablera nya brukningscentra söder om Opevägen. Redan idag vore dock detta svårt med hänsyn till befintliga bostäder inom aktuellt planområde och inom området Sjömon. Möjligheten att fortsätta bruka marken så som sker idag, det vill säga huvudsakligen för odling av grödor och vall, påverkas inte av planförslaget. Inte heller möjligheten att hålla djur på bete intill planområdet påverkas, under förutsättning att brukningscentrum ligger längre bort. För kategorin Betesdjur / Odlad mark anger riktlinjerna: *”Inget skyddsavstånd. Betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.”*

Fler boende i närheten kan även medföra svårigheter för jordbrukets drift, kopplat till att människor rör sig i naturen, med till exempel nedtrampning av grödor och nedskräpning på åkrar som följd. Samhällsbyggnad bedömer att det finns en risk för att sådana störningar ökar något i omfattning, dock inte i den utsträckningen att planläggningen blir olämplig. Frågan kan inte heller lösas genom en annan utformning av detaljplanen.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kringliggande lantbruk som marginella och bostadsförsörjningsbehovet bedöms väga tyngre.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är gjord i området 1992. Utredningen visar att marken i området består av finkornig morän och att området ur geoteknisk synvinkel är lämplig för all slags bebyggelse. Bärigheten är god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. Marken är tjälfarlig (tjälfarlighetsklass II–III) och klassas som normalradonmark. Grundvattenytan finns 2–2,5 m under markytan i den lägre liggande terrängen och djupare i övriga delar.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse, men inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa lokala grundläggningsförutsättningar och lämplig grundläggningsteknik. Grundläggning ska generellt ske radonskyddat och frostskyddat.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planförslaget innebär att en äldre lada inom fastigheten Torvalla 9:1 kan komma att rivas och ersättas av en ny villa. Ladan är idag delvis inredd för bostadsändamål och hyrs ut på rivningskontrakt. Byggnaden är i dåligt skick och den är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i pågående arbete med etapp 2 och 3 av kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaden bedöms ändå ha viss karaktärsskapande betydelse för kulturmiljön som helhet och det vore önskvärt om den kunde bevaras och rustas upp. I sådant fall gäller allmän varsamhet enligt PBL 8 kap 17 §. Inga särskilda skydds- eller varsamhetsbestämmelser bedöms nödvändiga.

För den västra delen av planområdet innebär planförslaget att delar av det öppna kulturlandskapet försvinner och ersätts av bebyggelse. Plankartan innehåller därför bestämmelser som syftar till att den nya bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet. Valet av ytor som planläggs som natur görs också utifrån att det historiska kulturlandskapet ska vara fortsatt läsbart i strukturen, genom att till exempel delar av ängen ner mot Opevägen, en åkerholme och de trädridåer som idag kantar åkern sparas där det är möjligt och planläggs som allmän plats, natur.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen i utkanten av den befintliga staden, vilket bland annat ger bättre underlag för kollektivtrafik och service i närområdet. Den relativt glesa struktur som föreslås innebär samtidigt att förutsättningarna för balans mellan stadsbyggande och gröna miljöer med biologisk mångfald är goda.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs idag huvudsakligen av friliggande småhus för permanentboende. Inom planområdet finns också två mindre fritidshus samt tidigare nämnd lada inredd för bostadsändamål.

Småhusbebyggelsen ligger företrädesvis lummigt insprängd i områdets grönska och har grusade uppfarter. Byggnadernas karaktär i form av volymer och kulörer varierar men trä är det dominerande fasadmaterialet. Torvalla 3:19 omgärdas av en gårdesgård och Torvalla 9:2 omgärdas delvis av stängsel.

Fastigheten Torvalla 9:2 är uteslutande bebyggd med ekonomibyggnader av olika slag. Byggnaderna används i första hand för förvaring och uppställning av fordon. Den största av byggnaderna inrymmer även ett sadelmakeri. Planförslaget innebär att fastighetens användning regleras som *Z – verksamheter*. Syftet med regleringen är att pågående verksamhet ska tillåtas inom fastigheten. Användningen *Z* är dock bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter där det som förenar dem och som skiljer ut dem från användningen *J – industri* är att de har begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Tillåten byggnadsarea för *Z*-fastigheten regleras i plankartan till högst 15% av fastighetsarean. Idag är knappt 10% av fastighetsarean bebyggd, vilket innebär att ytterligare byggnader kan tillkomma. Bebyggelsens utformning regleras genom en högsta nockhöjd på 9.5 meter och förses även med utformningsbestämmelse f_2 som innebär att tak ska utformas som sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak. Bestämmelserna motsvarar vad som föreslås för intilliggande bostadsbebyggelse och syftar till att bebyggelsen ska anpassas till omgivande kulturmiljö. Planbestämmelsen p_3 som gäller för fastigheten anger att huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Vid bygglovsansökan bör byggnaden som rymmer befintligt sadelmakeri eller eventuell ersättningsbyggnad för densamma betraktas som huvudbyggnad och alla övriga byggnader som komplementbyggnader. Den byggnad som idag ligger delvis utanför fastigheten, tvärsöver gränsen mot Torvalla 9:7, blir genom planförslaget planstridig och kommer inte kunna återuppbyggas om den av någon anledning skulle bli förstörd. Planbestämmelse n_1 anger krav på terränganpassning vid eventuell nybyggnad inom fastigheten – se närmare beskrivning under rubriken *Ny bebyggelse* nedan.

Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att området ska kunna kompletteras med ytterligare bebyggelse för bostadsändamål. Avsikten är att kompletteringen i första hand ska ske genom ny friliggande småhusbebyggelse. För att möjliggöra variation och flexibilitet kan delar av området även byggas med parhus, kedjehus eller radhus. Samtidigt vore detta mindre lämpligt i några delar av området med hänsyn till möjligheten att anpassa bebyggelsen till

kulturlandskapet. Det gäller framför allt närmast Opevägen. Av den anledningen reglerar detaljplanen att endast friliggande småhus får uppföras där det bedömts som nödvändigt. På plankartan regleras detta med utformningsbestämmelse f_1 .

Antalet bostäder som kommer rymmas inom området beror på vilken typ av bostäder som byggs men också på hur stora tomter som styckas av för respektive bostad. Om området delas upp i enlighet med illustrationskartans förslag och bebyggs med friliggande småhus innebär det 19 nya bostäder. Om även de två sommarstugor som finns på området ersätts med nya småhus för permanentboende blir det totalt 21 nya bostäder. Byggs istället radhus i de delar av området där detta medges kan det sammantaget få plats närmare 40 nya bostäder.

På plankartan finns bestämmelser som gäller för all bebyggelse, men det finns också vissa bestämmelser som bara gäller för antingen friliggande småhus eller parhus, kedjehus och radhus. Nedan beskrivs de planbestämmelser som gäller för all bebyggelse.

För all bostadsbebyggelse, utom för LSS-boendet, gäller en högsta nockhöjd på 9,5 meter för huvudbyggnader och 5,0 meter för komplementbyggnader. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus beroende på byggnadssätt kan uppföras i 1 ½ till 2 ½ våningar. LSS-boendet får uppföras till en högsta nockhöjd på 10,5 meter.

Tak ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak (så kallat mansardtak), vilket regleras med utformningsbestämmelse f_2 . Takvinkeln ska vara i spannet 20–40 grader. Takens utformning är reglerad för att bebyggelsen ska anpassas till omgivande kulturmiljö. Bestämmelsen om takvinkel gäller inte det brantare takfallet om taket utformas som brutet sadeltak.

Planbestämmelse n_1 anger krav på terränganpassning och gäller för all kvartersmark. Bestämmelsen finns för att tomterna ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga terräng. Det är alltså viktigt att förhålla sig till de höjdskillnader som redan finns på platsen och försöka spela med dessa, snarare än att släta ut, schakta eller på annat sätt försöka omforma platsen alltför mycket, även om viss ändring av marken nästan alltid krävs för att kunna uppföra en ny byggnad. I det sammanhanget kan det vara värt att tänka på att ett smalare hus kan vara lättare att passa in i kuperad terräng än en bredare byggnad.

Korsmark, det vill säga mark där endast komplementbyggnad får placeras, finns på plankartan i anslutning till kraftledningsgatan samt närmast Opevägen. Anledningen är att marken är olämplig för bostäder med hänsyn till elektromagnetiska fält respektive trafikbuller.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns i plankartan, dels där marken behöver vara tillgänglig för angöringstrafik, dels där allmänna ledningar går över eller precis intill kvartersmark, samt

även vid några träd som bedöms som önskvärda att spara på intilliggande allmän platsmark. I sistnämnda fallet är motivet att skydda trädens rötter.

Friliggande enbostadshus

Nedan beskrivs de bestämmelser som enbart gäller för friliggande enbostadshus, se även beskrivningen ovan om vad som gäller för alla bostäder.

För friliggande enbostadshus är tillåten fastighetsstorlek minst 1000 kvadratmeter. Bestämmelsen e_1 anger att tillåten byggnadsarea är 20% av fastighetens storlek, dock högst 150 kvadratmeter för huvudbyggnad och högst 70 kvadratmeter för komplementbyggnader per fastighet. Det innebär att komplementbyggnader exempelvis kan rymma dubbelgarage och förråd.

Tillåten fastighetsstorlek och byggnadsarea regleras för att området ska passa in i landskapsbilden i längs Opevägen där det finns en stor andel grönytor inom bostadsområdena och bebyggelsen är relativt glest placerad. Andelen av fastigheten som får bebyggas säkerställer en viss andel friyta inom respektive fastighet, även det för att samspela med omgivningen. Anledningen till att byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas är att en högre men smärre bebyggelse bedöms passa bättre in i landskapet och kulturmiljön.

Placeringsbestämmelsen p_1 beskriver hur långt från fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras. Regleringen syftar främst till att bostadsbyggnader inte ska hamna för nära varandra, men även till att komplementbyggnader ska kunna underhållas från den egna fastigheten. Anledningen till att garage eller carport som har infarten vänd mot gatan ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gatan är att det ska vara möjligt att parkera en bil utanför garageporten/infarten till carporten, inom den egna fastigheten.

För fastigheter där det redan finns enbostadshus gäller delvis andra bestämmelser för tillåten byggnadsarea och för placering av byggnader, genom bestämmelserna e_4 - e_6 om markens utnyttjande, samt bestämmelse p_3 om byggnaders placering. Anledningen till att byggnadsarean regleras annorlunda är att fastigheterna är olika stora och bebyggda i olika omfattning idag. Planen syftar inte till att medge någon större utbyggnad inom fastigheterna, men samtidigt behöver det finnas viss marginal för framtida förändringar. Anledningen till att placering av byggnader regleras annorlunda för befintliga fastigheter är att flera byggnader redan står närmare fastighetsgräns än vad som tillåts i resten av området. En befintlig byggnad blir trots detta planstridig, nämligen komplementbyggnaden i norra hörnet av Torvalla 3:24, som står väldigt nära fastighetsgränsen.

Parhus, kedjehus och radhus

Nedan beskrivs de bestämmelser som enbart gäller för parhus, kedjehus och radhus, se även beskrivningen om vad som gäller för alla bostäder.

För parhus, kedjehus och radhus anger bestämmelsen e_2 att tillåten byggnadsarea är 40% av fastighetens storlek. Placeringsbestämmelsen p_2 beskriver hur långt ifrån fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras. Bestämmelsen skiljer sig från p_1 genom att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot angränsande kvartersmark, men inte mot angränsande allmän platsmark.

Flerbostadshus (LSS-boende)

På grund av ändrade brandskyddsregler har det i kommunen uppstått ett stort behov av nya LSS-boenden. Vid den nya lokalgatans slut medges därför byggande av ett mindre flerbostadshus för att möjliggöra ett nytt LSS-boende kan uppföras i området. Avsikten är att ett hus i två våningar ska kunna byggas och att det totalt ska kunna innehålla sex enskilda lägenheter och en gemensamhetslägenhet. Byggnaden behöver därmed bli större än en normal villa. För att inte byggnaden ska avvika alltför mycket i skala från omgivande nya småhus och/eller radhus begränsas bygggrätten för huvudbyggnaden till en maximal byggnadsarea om 300 kvadratmeter, enligt planbestämmelse e_3 . Högsta nockhöjd är satt till 10,5 meter, vilket är en meter högre än övrig ny bebyggelse.

Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att natur i form av skog och öppna ängs- och åkermarker tas i anspråk för ny bebyggelse vilket kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden. Föreslagen bebyggelse regleras därför enligt beskrivning ovan avseende typ av bebyggelse, maximal utbredning på mark, nockhöjd, takvinkel, med syfte att åstadkomma bebyggelse med anknytning till lokal byggnadstradition och god anpassning till omgivningarna. Avgränsningar av kvartersmarken görs också med hänsyn till kulturlandskapet. Med en väl genomförd utbyggnad med delvis bevarad uppväxt vegetation som omger bostäderna och en väl genomförd terränganpassning bedöms den nya bebyggelsen kunna ges en god anpassning till landskapsbilden.

Service

Närmaste grundskola är Fjällängsskolan som ligger i Fjällmon knappt 500 meter norr om planområdet och omfattar förskoleklass, årskurserna 1–5 samt fritidshem. I Fjällmon finns också förskolorna Blåhammaren, Lillfjället, Ottfjället och Smörkransen. Närmaste skola med årskurserna 6–9 är Storsjöskolan ca en kilometer väster om planområdet. Det är möjligt att ta sig via gång- och cykelvägar till samtliga av dessa skolor och förskolor.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Torvalla centrum ca 2 kilometer norr om planområdet. Därmed uppnås inte översiktsplanens nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik på 1 kilometer för de nya bostäderna. Ett tillskott av ytterligare bostäder i området ökar samtidigt underlaget för utbyggnad av kommersiell service i närområdet, men inga ytor planläggs inom området för servicefunktioner.

Tillgänglighet

Inom merparten av området finns förutsättningar att skapa god tillgänglighet inom både allmän platsmark och kvartersmark. Delar av området är dock starkt kuperat, vilket innebär att gatorna i vissa delar blir relativt branta. Lutningarna blir utan åtgärder som mest ca 8%, vilket innebär mindre god kvalitet för ”friska gående” och låg kvalitet för äldre och rörelsehindrade enligt VGU (Trafikverkets skrift *Vägars och gators utformning, Begrepp och grundvärden*).

Inom kvartersmark bedöms förutsättningar finnas för att uppfylla kraven i Boverkets byggregler avseende tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m.

Friytor och rekreation

Lek och utemiljö

I vissa delar av planområdet finns spår av att skogspartierna använts för lek, till exempel en koja i ett träd. Några av de ytor som idag sannolikt används för lek kommer vid ett genomförande av detaljplanen bli kvartersmark för bostäder. Framför allt gäller det delar av skogen närmast flerbostadshusen på fastigheten Saffransbullen 1. Andra delar sparas som allmän platsmark natur, framförallt i de norra respektive östra hörnen av området.

Inom planområdet planeras inte för någon allmän lekplats. Då området i första hand är tänkt att byggas ut med enskilda småhus med relativt stora tomter förutsätts friytor för lek och utevistelse ordnas på den egna tomten. I den mån området i vissa delar bebyggs med radhus med mindre egna tomter bör kvartersmarken även rymma gemensamma ytor för de boende – till exempel lekplats. Utöver de egna tomterna finns gott om både större och mindre ytor av naturmark inom området för lek och rekreation och i närheten av planområdet finns större sammanhängande naturområden.

Ett par hundra meter norr om planområdet finns allmänt tillgängliga Fjällmons Funpark, med bland annat multifunktionsplan för bollspel, utegym och ramper för skateboard, inlines eller kickbike. En knapp kilometer nordväst om planområdet finns Odensala sportfält och möjlighet att kliva på de kommunala längdskidspåren upp mot Spikbodarna.

Gator och Trafik

Befintliga bostadshus inom planområdet nås från Opevägen. Merparten av fastigheterna har egen utfart, medan de två sommarstugorna och enbostadshuset för permanentboende på Torvalla 9:5 nås via en grusväg som går över industrifastigheten Torvalla 9:2. Opevägen trafikeras av ca 6 200 fordon per vardagsmedeldygn och ca 5 700 fordon per veckomedeldygn.



Illustration av gatunät och kommunikationer idag

Längs Opevägen finns gång- och cykelväg på norra sidan, separerat från körbanan, som länkar till Östersunds centrum respektive till Ope. Grusvägen upp över Torvalla 9:2 har en avstickare vidare norrut som kopplar till gång- och cykelstråket längs kraftledningsgatan och vidare mot Fjällmon och Furuparken. I övrigt är området idag ganska avskilt från omkringliggande gång- och cykelnät, men det finns ett flertal väl upptrampade stigar.

Hållplats för stadsbussarna finns precis norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 6 som går mellan Torvalla och Lugnvik via Östersunds centrum. I planområdets sydöstra hörn finns även hållplats för Länstrafikens bussar mot Centrum respektive Brunflo och vidare ut på landsbygden.

För planområdet föreslås en ny kommunal gata centralt i området och utbyggnad av gång- och cykeltrafiknätet enligt illustration nedan.

Den nya lokalgatan ges utfart till Opevägen (se även rubriken *Utfarter* nedan) och förses med vändplatser på två ställen. Befintlig grusväg ersätts i den övre delen av den nya gatan. Den nedre delen av befintlig grusväg, som går över den privat ägda fastigheten Torvalla 9:2, behövs inte för områdets trafik utan kan stängas för allmän trafik om fastighetsägaren så önskar. Den nya gatan ges ett vägområde som är 10 meter brett och är tänkt att utformas med en asfalterad yta om ca 6 meters bredd med dike invid. Kommunal vägstandard vid utbyggnad av villaområden är att gatan antingen utformas med asfaltsbeläggning över hela vägområdets bredd, med så kallade måsvingar för dagvatten- och snöhantering, eller med en smalare asfaltsyta med dike vid sidan om. Alternativet med dike förordas här eftersom det är mer i linje med områdets karaktär idag.



Illustration av gatunät och kommunikationer efter genomförande

En ny gång- och cykelkoppling föreslås åt nordväst, upp mot busshållplatsen och vidare mot Torvalla. Den nya gång- och cykelvägen behövs för att skapa gena kopplingar till relevanta målpunkter.

Utfarter

Inom planområdet finns idag ett antal utfarter från befintliga fastigheter mot Opevägen. Dessa kan användas även framgent, men i övriga delar införs utfartsförbud längs mark som planläggs som kvartersmark.

Den nya lokalgatans utfart mot Opevägen har god sikt åtminstone 200–300 meter åt vardera håll. Referenshastigheten är 60km/h och vägsträckan har ingen vertikal eller horisontell krökning. Den raka sträckan inbjuder i viss mån till hastighetsöverträdelser. Andelen överträdelser var vid mätning 2018 några hundra meter nordväst om planområdet ca 30%, men medelhastigheten låg en bit under den högsta tillåtna (57 km/h). Samtidigt finns inga olyckor rapporterade under de senaste 5 åren i anslutning till de befintliga korsningar som från trafiksäkerhetssynpunkt, är lika bra eller sämre än den förslagna.

Från den bebyggda fastigheten Torvalla 9:8 finns idag en utfart till Opevägen. Utfarten föreslås nyttjas även för den idag obebyggda fastigheten Torvalla 9:86 samt för eventuell avstyckning inom Torvalla 9:1, vilket medför något ökad trafik. Utfarten är belägen uppe på ett krön och det är god sikt flera hundra meter åt båda håll. Från utfarten går en grusväg över Torvalla 9:1 med servitutsrätt för Torvalla 9:8 och 9:86 ca 70 meter in från

Opevägen. Planförslaget innebär att gatan planläggs som kvartersmark och utfartsservitutet föreslås ersättas av en gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna. Ingen upprustning bedöms nödvändig.

Den idag obebyggda fastigheten Torvalla 9:4 kan nås genom ett utfartsservitut över Torvalla 9:2. Här finns en utfart med kantstenssänkning mot Opevägen. Det finns också en äldre grusväg, men den har delvis vuxit igen. Planförslaget innebär att marken där grusvägen finns planläggs som kvartersmark. Vägen kan rustas upp och utfarten kan nyttjas av ny ägare till Torvalla 9:4. Här är dock sikten något sämre än vid övriga utfarter. Sikten är god västerut, men sämre österut på grund av ett backkrön. Siktsträckan österut är knappt 150 meter från en punkt ca 6 meter in på utfarten, vilket gör att önskvärd minsta sikt längd enligt VGU på 140 meter vid referenshastighet 60 km/h klaras.

Frågan om hur infarter till nya fastigheter från lokalgatan ska anläggas över diken hanteras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Parkering

Planförslaget utgår från att bilparkering till enbostadshusen anordnas på den egna fastigheten. Planen medger även byggnation av dubbelgarage på tomterna. För eventuella radhus, parhus eller kedjehus kan bilparkering anordnas antingen på den egna fastigheten, eller gemensamt i nära anslutning till byggnaderna, eller genom en kombination av båda delar. Det bedöms möjligt att få plats med både parkeringar och tillräckliga friytor. I den mån konflikt uppstår mellan ytbehoven ska friyta ges företräde.

Minst en parkeringsplats per bostad ska vara utformad och placerad så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta innebär att gångavståndet till entrén inte ska överstiga 25 meter, att lutningen på förflyttningsvägen inte bör överstiga 1:50 (2%), samt att markytan bör vara fast, jämn och halkfri. Detta bedöms möjligt att uppnå inom planområdet.

Det är önskvärt att eventuella gemensamma bilparkeringsplatser anordnas i mindre grupperingar, snarare än som större sammanhängande ytor. Om cykelparkering inomhus ordnas i gemensamma komplementbyggnader är det önskvärt att även dessa bryts upp i mindre enheter. Cykelparkering bör placeras så nära bostadsentréerna som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter från entrén.

Enligt kommunens parkeringspolicy är parkeringstal för enbostadshus två parkeringsplatser per bostad, varav en besöksparkering, om dessa anordnas på den egna fastigheten. Om gemensamma parkeringsplatser anordnas kan parkeringstalet minskas till 1,6 platser per bostad, varav minst 0,2 besöksparkeringar per bostad. För enbostadshus anges inga särskilda parkeringstal för cyklar.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Planområdet placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger under 10 minuter. Den planerade bebyggelsen i form av villor och eventuellt radhus, parhus eller kedjehus utgör så kallad Grupp 2-bebyggelse, där kravet på insatstiden är att den normalt ska vara under 20 minuter.

I anslutning till planområdet finns flera brandposter med tillräcklig kapacitet. Ingen utbyggnad behövs.

Buller

Den södra delen av planområdet påverkas av trafikbuller från Opevägen, vars sträckning längs området trafikeras av knappt 6 000 fordon per dygn, enligt siffror från 2018. Trafiken har under de senaste tio åren minskat från ca 7 000 fordon per dygn, samtidigt som högsta tillåtna hastighet sänkts från 70 km/h till 60 km/h.

För planerad bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad genom SFS 2017:359). Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Inom ramen för planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram, för att säkerställa markens lämplighet för föreslagen bebyggelse.

Bullerutredningen baserades på två möjliga alternativ. Det ena alternativet innebar bebyggelse relativt nära Opevägen, vilket sannolikt skulle kräva bullerdämpande åtgärder i form av bullerskyddsvall eller bullerskyddsskärm (alternativ M i utredningen). Det andra alternativet var att dra tillbaka bebyggelsen så långt från Opevägen att bullerdämpande åtgärder sannolikt inte skulle behövas (alternativ U i utredningen). Utredningen visade att riktvärden vid fasad kan klaras för båda alternativen och att riktvärden för uteplats blir svåra att klara. Riktvärden för uteplatser klaras endast med hjälp av lokal skärmning i båda alternativen – det vill säga att uteplats placeras så att bostadshus och/eller komplementbyggnader fungerar avskärmande, eventuellt i kombination med lokala bullerskyddsskärmar.

Med hänsyn till att uppförande av bullerskyddsvall eller bullerskyddsskärm innebär betydande investeringar och att dessa har en negativ inverkan på landskapsbilden, samtidigt som nyttan i det här fallet är begränsad, har alternativet att dra tillbaka bebyggelsen från Opevägen valts som underlag för planförslaget. Därför medges endast komplementbyggnader inom ett område närmast Opevägen, vilket markeras i plankartan med så kallad korsmark. Med ledning av rapportens ljudutbredningskartor har gränsen för var bostadsbyggnader får placeras flyttats något närmare Opevägen än i det utredda alternativ U. Planförslaget bedöms innebära att ekvivalent ljudnivå

från vägtrafik uppgår till högst 60 dBA (frifält) vid fasad för samtliga befintliga och planerade bostadshus. Inga särskilda krav ställs därför på planlösningar för nybyggnation enligt planförslaget.

Eftersom riktvärdena för uteplatser endast kan klaras genom lokal skärmning i vissa delar av planområdet införs en planbestämmelse f₃, som innebär att lokal skärmning ska finnas i de fall uteplats ordnas på nedre sidan av bostadsbyggnader i närheten av Opevägen. Lokal skärmning kan ske genom placering av komplementbyggnader eller genom att uteplatsen delvis förses med väggar och tak i enlighet med illustration på plankartan, eller en kombination av dessa åtgärder. Bestämmelsen gäller även för eventuella nya uteplatser i anslutning till ett antal befintliga byggnader. Uteplats kan även placeras så att den skärmas av bostadshuset i sig, det vill säga på övre (nordöstra) sidan av bostadshuset.

Boverkets byggregler ställer även krav på ljudnivåer inomhus. Kraven kan enligt trafikbullerutredningen klaras genom rätt val av yttervägg, fönster och eventuella uteluftdon. De högsta värden som får förekomma är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid för bostadsrum

Inom planområdet finns ett område planlagt för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z i plankartan). Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan medges inte utan ska lokaliseras till områden planlagda för industriändamål (J). Det finns ingen tydlig gräns för vad som ryms inom Z, utan det är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och utifrån vilka förutsättningar som finns på platsen. I det här fallet är den verksamhet som finns inom området idag huvudsakligen uppställning av fordon inomhus, samt ett sadelmakeri där även viss försäljning av varor producerade på platsen förekommer.

Avsikten med att planlägga för användningen Z är att verksamheten ska kunna fortgå eller vid behov ersättas av annan likvärdig verksamhet. Bedömningen av verksamhetsbuller från nuvarande användning är att det är ytterst begränsat och inte innebär någon olägenhet för befintliga eller tillkommande bostäder. Detta under förutsättning att nya bostadshus inte placeras närmare än närmaste befintliga bostadshus, vilket är ca 30 meter från byggnaden där sadelmakeriet finns. Vid en eventuell framtida olägenhetsanmälan mot verksamhetsutövare bör kommunen därför kunna utgå från att Naturvårdsverkets riktvärden för verksamhetsbuller klaras idag och att dessa därför ska gälla även framgent.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Enligt den geotekniska utredningen från 1992 klassas marken som normalradonmark, vilket innebär att grundläggning ska ske radonskyddat. Mätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett registrerat MIFO-objekt, riskklass 3. Det är en tidigare bilvårdsanläggning/bilverkstad som har funnits på fastigheten Torvalla 9:2. Eventuella föroreningar är inte utredda eller åtgärdade, men varken bostadsändamål eller annan känslig markanvändning tillåts inom fastigheten i detaljplaneförslaget. Inte heller sker någon avrinning från fastigheten till bostadsfastigheter inom planområdet. Sammantaget bedöms påverkan från eventuella föroreningar försumbar.

För att säkerställa att grundvattenförekomster i området inte påverkas eller har påverkats av eventuella föroreningar har en begränsad provtagning och analys av grundvattnet genomförts i samband med att dagvattenutredningen togs fram. Två grundvattenrör har satts inom planområdet och prover från dessa har analyserats med avseende på metaller, oljor (alifater, aromater) BTEX och PAH. Resultaten från undersökningen visar att inga parametrar överskrider ”höga halter” utifrån SGU:s bedömningsgrunder. ”Måttliga halter” av nickel och ”mycket låga halter” av arsenik har identifierats. Inga parametrar ansågs som allvarliga utifrån naturvårdsverkets tillståndsklasser.

Om det ändå skulle bli aktuellt med markarbeten inom fastigheten Torvalla 9:2 ska försiktighet iakttas. Om en misstänkt förorening upptäcks i mark eller grundvatten ska arbetet omedelbart stoppas och tillsynsmyndigheten (samhällsbyggnad, miljö och hälsa) omgående kontaktas. All hantering av förorenade massor är anmälningsskyldig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder godkännas av tillsynsmyndigheten innan eventuell sanering påbörjas. Observera även att delar av fastigheten ligger inom vattenskyddsområde, där anmälningsskyldighet råder för alla schakt- och grävningsarbeten.

Elsäkerhet och strålning

Kring kraftledningar uppstår elektriska och magnetiska fält. Storleken på det *elektriska fältet* beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det *magnetiska fältet* beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μT (micro Tesla).

Enligt elsäkerhetsverket skall det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 5 meter för ledning med en driftspänning under 55 kV. Över 55 kV ska avståndet vara minst 10 meter inom detaljplanlagt område. Samma avstånd gäller för parkeringar. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält.

Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. Det är fortfarande osäkert vilken påverkan magnetiska fält har för påskyndande av cancer. Därför rekommenderas en försiktighetsprincip när det gäller nya elanläggningar och byggnader, vilket innebär att man vid planering bör sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Enligt Socialstyrelsen visar flera forskningsrapporter på möjlig ökad risk vid värden som överstiger $0,4 \mu\text{T}$, varför bebyggelse bör placeras på ett avstånd så att magnetfältet understiger $0,4 \mu\text{T}$. En 70 kV ledning överstiger $0,4 \mu\text{T}$ på ca 25 meters avstånd.

De luftledningar som delvis omgärdar planområdet är reservkraftledningar, som används vid fel eller planerade avbrott på andra ledningar. Ledningarna är alltid spänningssatta men bär oftast ingen last (det vill säga ingen ström). Den norra ledningen har en konstruktionsspänning på 52 kV och den södra på 24 kV. Normal driftspänning är något lägre. Maximal strömstyrka för ledningarna är upp till 350 A. När ledningen inte bär last uppstår inget magnetfält, men ett elektriskt fält finns däremot alltid. När det går ström i ledningen genereras även ett magnetiskt fält, som är starkast närmast ledningen och avtar med ökande avstånd. För aktuell spänning och strömstyrka uppgår styrkan på magnetfältet till $0,4 \mu\text{T}$ vid ett avstånd av ca 12 meter från ledningen.

I planförslaget ges ny bostadsbebyggelse generellt ett skyddsavstånd på ca 25 meter. Ett par tomter i planområdets nordöstra del medger att huvudbyggnad får placeras ca 20 meter från närmaste ledning. Avstånden bedöms som väl tillräckliga, med tanke på storleken på det magnetfält som ledningarna ibland ger upphov till. Komplementbyggnader får placeras närmare ledningarna än huvudbyggnader. Minsta avstånd mellan ledning och möjlig placering av komplementbyggnad blir ca 6 meter, men på de flesta ställen lämnas en remsa naturmark på ca 20 meter mellan ledning och kvartersmark för att också möjliggöra att en trädrida kan sparas.

Trygghet

Från och till planområdet finns möjlighet för gående och cyklister att välja mellan gång- och cykelvägar genom bostadsområden och naturmark eller att färdas längs med eller i anslutning till samma gator som biltrafiken.

För de gång- och cykelvägar som går genom naturmark finns en trygghet i avsaknaden av biltrafik men det är viktigt att sly och undervegetation röjs regelbundet för att skapa en god överblickbarhet. Längs gatorna rör sig fler människor vilket kan främja upplevelsen av trygghet till exempel när det är mörkt ute. Belysning finns längs de flesta gator och gång- och cykelvägar i närområdet och planeras även längs nya gator och gång- och cykelvägar inom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar, exempelvis vid busshållplatsen på Storfjällvägen.

Inverkan på miljön

Samhällsbyggnad har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöeffekter som ändå kan uppstå har i första hand med naturvärden att göra och beskrivs i avsnittet *Naturmiljö* (sidan 13). Övriga aspekter av planförslaget som kan medföra miljöeffekter beskrivs under följande avsnitt:

- *Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB, sidan 10*
- *Kulturmiljö, sidan 25*
- *Dagvatten, sidan 38*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Även Torvalla 9:5, som egentligen ligger utanför verksamhetsområdet, är inkopplad på det kommunala VA-nätet. Avtal finns sedan 2012 om tillfällig inkoppling i väntan på planläggning av området, då fastigheten enligt avtalet ska anslutas till nya ledningar med förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Den tillfälliga inkopplingen sker via egen ledning med servitut under den kommunalt ägda grannfastigheten Torvalla 3:24, samt längs åkerkanten på Torvalla 9:7, ned till den allmänna ledningen vid Opevägen.

Samtliga nya fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-systemet, vilket innebär att verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten kommer behöva utökas till att omfatta all kvartersmark inom planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Inom området finns begränsade förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på grund av markförhållandena. Uppströms avrinningsområde kan belasta planområdet vid skyfall och en skyfallsväg kommer därför att anläggas inom området. Enligt förslaget ska dagvatten som genereras under ett 2-årsregn renas och fördröjas lokalt inom respektive fastighet och ytavrinningen från planområdet vid ett 20-årsregn ska inte öka jämfört med idag, vilket innebär att fördröjningsåtgärder behövs även inom allmän platsmark.

Inom enskilda fastigheter föreslår utredningen en kombination av vattenutkastare och öppna magasin eller stenkistor. Den volym som behöver kunna fördröjas inom respektive småhustomt uppgår till ca 3 m³. Inom planområdet i övrigt föreslås diken i kombination med ytlig fördröjning eller underjordiska magasin för att omhänderta dagvattnet. Sammanlagt behövs en fördröjningsvolym på ca 165 m³ inom planområdet för att fördröja ett 20-årsregn, utöver de fördröjningsytor som föreslås för enskilda fastigheter. De lösningar som föreslås innebär att avrinningen från planområdet inte ökar vid ett 20-årsregn jämfört med idag.

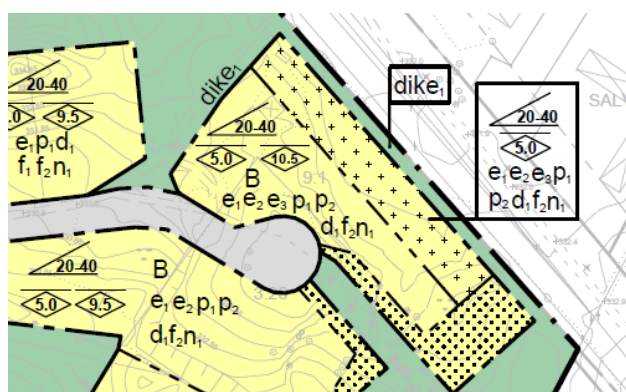


Förslag på dagvattenhantering (från dagvattenutredningen)

Planförslaget innebär att respektive fastighetsägare ansvarar för de mindre fördröjningsåtgärderna på kvartersmark, medan kommunen ansvarar för diken och magasin inom allmän platsmark.

Efter att dagvattenutredningen togs fram har plankartan ändrats jämfört med underlaget som fanns då dagvattenutredningen arbetades fram. Detta medför att ytorna som föreslås för dagvattenhanteringen förmodligen kommer ändras något jämfört med dagvattenutredningen.

Dagvatten från området markerat som D4 föreslås tas om hand via naturmarken. Detta regleras i plankartan genom en planbestämmelse dike₁, dagvattendike ska finnas i naturmarken.



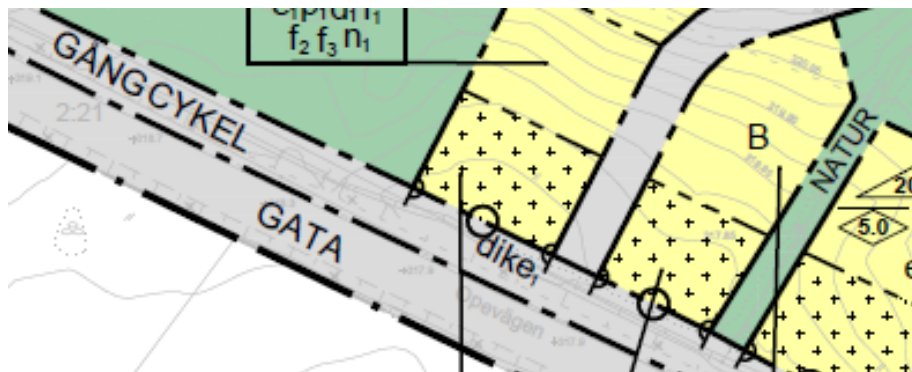
Naturmark med dikesanvisning runt tomten där D4 föreslås

I planbeskrivningen finns det två små magasin M3 och M4 som är placerade på kvartersmarken. Önskvärt är att marken där 20-årsregnet ska omhändertas ligger på allmän platsmark i stället för kvartersmark så kommunen har rådighet över sin egen mark där de egna anläggningarna kommer finnas. Alternativ är att istället leda ut flödet mot diket som går längs Opevägen och sedan antingen anlägga ett större kassetmagasin under

jord vid M2 eller bygga ut diket i denna del så att det får funktionen av en öppen fördröjningsyta. I detaljplanen finns allmän platsmark reserverad för detta ändamål. Den slutgiltiga lösningen avgörs under detaljprojekteringen i samråd med VA-huvudmannen.

Föroreningsbelastningen kommer att minska efter exploatering, förutom för fosfor. Detta beror på att skogsmark omvandlas till gräsyta för tomter som har högre koncentration av fosfor i avrinningen. Halten anses i utredningen som försumbar och miljö kvalitetsnorm för ytvatten i recipienten Storsjön bedöms inte påverkas.

Vid skyfallshändelser motsvarande 100-årsregn kommer avrinningen från området att öka. Vid sådana skyfallshändelser finns risk att nedströms fastigheter får ökad belastning varför befintliga diken bör ses över. I och med anläggning av de nya vägarna i området kan ytvattenavrinningen mot fastigheten Torvalla 9:2 öka. För att avleda vattnet från fastigheten föreslås att diket längs den nya lokalgatan utformas så att det kan ta högre flöden. Uppströms avrinningsområde kan även belasta planområdet vid skyfall varför en skyfallsväg ska anläggas längs med planområdets västra gräns. I plankartan har en bestämmelse om dagvattendike införts i berört område. Längs med Opevägen bör också ett större dike anläggas för omhändertagande av skyfallsvatten. I plankartan regleras detta med en bestämmelse om dike₁, dagvattendike ska finnas. För att ge plats för ett bredare dike längs Opevägen har område för allmän plats, GATA breddats.



Område för GC-väg samt dagvattendike vid Opevägen, dike₁

Värme och kyla

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

El, tele och IT-struktur

För att ansluta ny bebyggelse till elnätet krävs en ny nätstation någonstans inom planområdet. Av den anledningen läggs ett område ut med användningen E i plankartan där ny nätstation kan placeras.

Utrymme finns att förlägga nya ledningar för el, tele och fiberoptik inom mark planlagd som allmän platsmark, gata.

Avfall

Befintliga bostäder i området har hämtning av mat- och hushållsavfall invid Opevägen. Det innebär att fastighetsägaren drar fram sina kärl till överenskommen plats vid vägkanten inför hämtningsdagen.

Planförslaget innebär att småhusfastigheter längs den nya lokalgatan drar fram sina kärl till anvisad plats längs den nya gatan. I de allra flesta fall kommer småhusfastigheterna att ligga direkt inpå den nya lokalgatan. Ett undantag finns, nämligen den redan existerande men obebyggda fastigheten Torvalla 9:3. Till den fastigheten dras bara en mindre avstickare av gatan, utan vändmöjlighet, vilket gör att fastighetsägaren kommer behöva dra sina kärl ned till den huvudsakliga lokalgatan – ett avstånd på ca 35 meter.

De obebyggda fastigheter med egen utfart till Opevägen genom servitut eller gemensamhetsanläggning som ges byggrätt i planförslaget kommer likt befintliga hushåll få hämtning invid Opevägen. Det innebär att även de i vissa fall får en bit att dra sina kärl. Framförallt gäller det Torvalla 9:4 där avståndet blir ca 45 meter. Den bebyggda fastigheten Torvalla 9:8 behöver redan idag dra sina kärl ca 50 meter utanför sin fastighet. Rättigheterna att ställa kärl längst vägen regleras med servitut/gemensamhetsanläggning.

Närmaste återvinningsstation finns vid Storfjällvägen/Tvärågränd, cirka 200 meter nordost om planområdet. För de fastigheter inom planområdet som ligger längst bort från stationen blir avståndet ca 500 meter fågelvägen. För den bilburne finns återvinningsstationer även vid Ica Odenhallen och vid Coop i Torvalla centrum – båda ca 2 kilometer från planområdet.

Från 1 januari 2019 gäller förändringar i förordningarna om insamling av förpackningar (2018:1462) och returpapper (2018:1463). Producenter får utökat ansvar för att samla in och ta hand om uttjänta förpackningar och returpapper. Målet är att underlätta för hushållen att källsortera förpackningar och returpapper och därmed minska den totala miljöbelastningen från dessa.

- 2023 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter erbjudas en insamlingsplats nära huset eller i kvarteret
- Från 2025 är målet att alla bostäder ska erbjudas den möjligheten

Förändringarna kommer i Östersund innebära att det blir betydligt fler kärl än tidigare för småhusägare, vilket bör beaktas vid planering av komplementbyggnader, carports m.m. Olika kärl kommer sannolikt också att hämtas på olika dagar och med olika intervall.

Om delar av området bebyggs med radhus, kedjehus eller parhus i form av äganderätt kan det krävas gemensam yta för kvarternära insamling, vilket då behöver ordnas genom till exempel en gemensamhetsanläggning. Om det behövs beror på om det bedöms som lämpligt att hantera de soptunnor som krävs på den egna tomten, vilket beror på fastighetens storlek och utformning. Om radhus, kedjehus eller parhus byggs i form av bostadsrätter kan ytan anordnas gemensamt inom den egna fastigheten, utan ytterligare

fastighetsrättsliga åtgärder. Se även beskrivning av fastighetsrättsliga åtgärder under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget var utskickat på samråd under sommaren 2020 och ett reviderat förslag hålls tillgängligt för granskning under våren 2021. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under hösten 2021. Därefter vinner detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagats.

Utbyggnad av allmän plats och allmänna ledningar kan påbörjas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och beräknas som tidigast kunna vara klart till sommaren 2022.

För att stormsäkra de träd som bedöms kunna bevaras, både inom kvartersmark och inom allmän plats, bör gallring påbörjas så snart som möjligt. Helst bör träd som ska bevaras få stå några år innan tomtförsäljningen påbörjas, utan det stöd och skydd mot vind som intilliggande träd gav innan gallringen. Först därefter går det att veta med säkerhet vilka träd som klarar sig efter friställning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Östersunds kommun, Mark och exploatering:

- Bekostar detaljplaneändringen
- Bekostar anläggande av och åtgärder inom allmän plats gata och natur (gata, gång- och cykelväg, belysning etc.)
- Ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar i form av fastighetsreglering och avstyckning av bostadstomter
- Erhåller intäkter i form av försäljning av bostadstomter

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, får ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats, gata och natur.

Östersunds kommun, Avfall VA är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Jämtkraft är huvudman för elledningar och fjärrvärmeledningar. IP-only är huvudman för fiberoptisk kabel. Skanova är huvudman för telekablar.

Privata ägare till befintliga fastigheter inom planområdet:

- Erlägger gatukostnadsersättning i de fall fastigheten får nytta av ny lokalgata
- Erlägger planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov i de fall fastighetsägaren vill nyttja ny/utökad byggrätt
- Erlägger avgift för bygglov enligt gällande taxa i samband med bygglov i de fall fastighetsägaren vill nyttja ny/utökad byggrätt
- Erlägger anslutningsavgifter och taxor i de fall fastigheten ska anslutas till allmänt ledningssystem

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun, Mark och Exploatering, ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata, gång- och cykelväg, belysning etc.). I utbyggnaden ingår även att anlägga de diken och fördröjningslösningar som behövs för områdets gemensamma dagvattenhantering, samt att flytta de odlingsrösen som ligger inom kvartersmark till lämplig plats inom allmän platsmark.

Östersunds kommun, Mark och exploatering, ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar och ersätter vid behov fastighetsägare i de fall privatägd mark behöver tas i anspråk för allmän plats.

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ledningar

Teknisk förvaltning, Avfall VA är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar, dagvattenledningar, samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya VA-ledningar och eventuella nya brandposter bärs av Östersunds kommun, Mark och exploatering och regleras i avtal mellan Mark och exploatering och VA-huvudmannen. Drift och underhållskostnaden belastar VA-huvudmannen.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Ip-only ansvarar för fiberoptisk kabel. Skanova ansvarar för telekablar.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad och bekostar anslutning till respektive nät.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om möjligheten att förlägga allmänna ledningar och bekostar eventuella förrättningskostnader för nya ledningsrätter. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark, så kallade u-områden, skapas längs delar av Opevägen samt över några privata fastigheter där ledningar redan finns. Exploatören (Östersunds kommun) bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av detaljplanens genomförande. Ett antal befintliga ledningar kommer inte längre behövas efter ett genomförande av detaljplanen.

Nya fastigheter ska anslutas till kommunalt VA-nät. Respektive fastighetsägare bekostar anslutningen.

Befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunalt VA-nät. Även Torvalla 9:5, som idag ligger utanför verksamhetsområdet, är inkopplad på det kommunala VA-nätet. Avtal finns sedan 2012 om tillfällig inkoppling i väntan på planläggning av området, då fastigheten enligt avtalet ska anslutas till nya ledningar med förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Av avtalet framgår att fastighetsägaren ansvarar för att ansluta fastigheten vid omflyttning av förbindelsepunkten vid införande av verksamhetsområde – det vill säga i samband med detaljplanens genomförande. Av avtalet framgår också att fastighetsägaren inte ska påföras ny anläggningsavgift eller bekosta proppning av redan tidigare anslutna VA-ledningar vid förbindelsepunkten vid Opevägen.

Åtgärder inom kvartersmark

Lantmäteriförrättningar erfordras för avstyckning av nya bostadstomter och för skapande av eventuell gemensamhetsanläggning eller samfällighet för kvartersnära insamling, i det fall delar av planområdet bebyggs med radhus, parhus eller kedjehus i form av äganderätter. Östersunds kommun, Mark och exploatering ansvarar för att ansöka om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Avgifter

Plankostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Östersunds kommun, Mark och exploatering och regleras i planavtal. Planavgift ska därför inte betalas i samband med bygglov på någon av de tomter som tillskapas på kommunal mark. För ny bebyggelse inom idag privatägda fastigheter gäller att planavgift ska betalas vid nybyggnad av enbostadshus, samt vid tillbyggnader eller nya komplementbyggnader, om dessa är större än 50 kvadratmeter. Avgiftens storlek bestäms av gällande taxa och tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

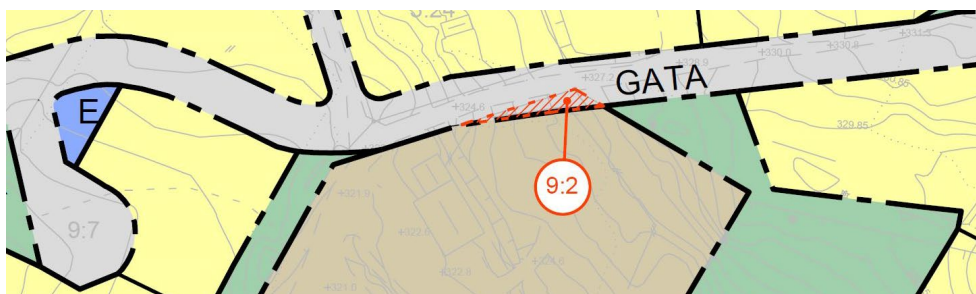
Gatukostnadsersättning kommer ingå i tomtpriset vid försäljning av nya bostadstomter. Parallellt med framtagandet av planen görs också en gatukostnadsutredning, som svarar på vilka befintliga fastigheter som ska

erlägga gatukostnadsersättning och hur stor ersättningen ska vara. Vilka fastigheter som ska betala gatukostnadsersättning beror på vilka som bedöms få nytta av den nya lokalgatan, vilket enligt utredningen är de privatägda fastigheterna Torvalla 9:5 och Torvalla 9:6. Dessa fastigheter ska erlägga ersättning enligt den kostnadsfördelning som redovisas i utredningen. Gatukostnadsutredningen hanteras i ett separat ärende och ska vara klar senast vid antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Där mark i privat ägo planläggs som allmän platsmark, gata eller gång- och cykelväg, förutsätts marköverlåtelse kunna ske genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen. Kommunen kan lösa in marken utan fastighetsägarens medgivande om en överenskommelse inte nås och omvänt kan fastighetsägaren kräva att kommunen löser in sådan mark. Ersättningen bestäms då i samband med lantmäteriförrättning enligt reglerna i expropriationslagen. Detta gäller bland annat den mark inom planområdet som ingår i vägsamfälligheten Torvalla s:1, som är samfälld för 22 deläggande fastigheter. Övrig mark som avses redovisas i illustrationerna nedan. Se även beskrivning under respektive fastighet.



Mark tillhörande Torvalla 9:2 som planläggs som allmän plats



Mark tillhörande Torvalla 1:3, 1:5 och 3:6 som planläggs som allmän plats

Ledningsrätt för nya allmänna ledningar kan bildas inom mark som på plankartan lagts ut som markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (så kallat u-område) eller inom allmän platsmark.

På flera fastigheter inom planområdet finns redan allmännyttiga underjordiska ledningar. Rätten att ha ledningarna där de ligger tryggas idag genom avtalsservitut. I de fall ledningarna kommer behövas även efter ett genomförande av detaljplanen skapas u-områden, vilket möjliggör för ledningsägaren att istället ansöka om ledningsrätt. Där markreservat läggs ut gäller att eventuell ersättning bestäms i samband med lantmäteriförrättning, i det fall ledningsägaren ansöker om ledningsrätt. Fastighetsägare kan även kräva att huvudmannen för ledningen löser in sådan mark. I sådant fall bestäms ersättningen enligt reglerna i expropriationslagen.

Inom planområdet finns också flera allmännyttiga ledningar som inte längre kommer behövas vid ett genomförande av planförslaget, eftersom ledningar istället läggs ned under den nya lokalgatan. I de fall berörda ledningar har servitut kan dessa upphävas. Det gäller till exempel en luftledning som går över Torvalla 9:1 och delvis längs östra kanten av Torvalla 9:2, samt ett antal teleledningar upp till övre delen av området.

Inom planområdet finns även ett antal officialservitut för väg som inte längre kommer behövas. Dessa kan upphävas vid ett genomförande av planen. Det gäller servituten över Torvalla 9:7, längs fastighetsgränser mot 9:2, 3:24 och 9:3, samt servituten över Torvalla 9:1 längs fastighetsgränser mot 9:2, 3:24, 9:5 och 9:6.

Konsekvenser för respektive fastighet

Gemensamt för Torvalla 1:3 och 1:5

Mark som planläggs som allmän platsmark gata föreslås föras över till kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 2:21 och/eller Torvalla 9:7. Den mark som berörs är ca 290 kvadratmeter för Torvalla 1:3 och ca 200 kvadratmeter för Torvalla 1:5 i fastigheternas norra del. Marken ifråga är redan del av Opevägens vägområde och pågående markanvändning påverkas inte.

Gemensamt för Torvalla 2:21, 9:1, 9:7 och 9:9

Mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål bildar nya bostadstomter genom avstyckning och fastighetsreglering. Om fastigheter bildas för enskilda radhus, kedjehus eller parhus (äganderätt) kan det behövas gemensam yta för kvarternära insamling av avfall. Det löses i så fall genom att en gemensamhetsanläggning eller samfällighet bildas för ändamålet inom mark planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.

Gemensamt för Torvalla 9:1, 9:8 och 9:86

Den del av fastigheten Torvalla 9:1 i planområdets sydöstra hörn som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål belastas av officialservitut för utfartsväg till förmån för fastigheterna Torvalla 9:8 och 9:86. Servitutet gäller en fem meter bred remsa längs gränsen mot ovan nämnda fastigheter. För att möjliggöra att servitutet kan ersättas av en gemensamhetsanläggning

för de berörda fastigheternas gemensamma behov av utfartsväg, införs ett markreservat för gemensamhetsanläggning där nuvarande servitut finns.

Gemensamt för Torvalla 9:3 och 9:4

Fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och föreslås säljas i sin helhet. När fastigheterna bebyggs behöver de dra fram sina avfallskärl till den lokala huvudgatan respektive Opevägen. Rätten till uppställningsplats tryggas genom bildande av servitut.

Torvalla 3:19

I fastighetens sydöstra hörn, samt längs fastighetsgränsen mot Opevägen, skapas markreservat för befintlig allmännyttig underjordisk ledning. Markreservatet bedöms inte påverka pågående markanvändning, men innebär att marken ska hållas tillgänglig för åtkomst till ledningarna, precis som idag.

Torvalla 3:24

Mark som behövs för breddning av vägområdet och därför planläggs som allmän platsmark, gata, föreslås föras över till annan kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 9:1.

Resterande del av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och kan efter fastighetsreglering säljas som bostadstomt. På fastigheten finns idag ett fritidshus och ett par komplementbyggnader, som kommunen hyr ut till en privatperson. Det är också möjligt för kommunen att behålla ägandet av fastigheten och fortsätta hyra ut.

Torvalla 3:26

Mark som planläggs som allmän platsmark, gata eller natur, föreslås föras över till annan kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 9:1.

Mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål bildar nya bostadstomter genom avstyckning och fastighetsreglering. Om fastigheter bildas för enskilda radhus, kedjehus eller parhus (äganderätt) kan det behövas gemensam yta för kvartersnära insamling av avfall. Det löses i så fall genom att en gemensamhetsanläggning eller samfällighet bildas för ändamålet inom mark planlagd som kvartersmark för bostadsändamål.

Torvalla 3:6

Mark som planläggs som allmän platsmark, gata respektive gång- och cykelväg, föreslås föras över till kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 2:21 och/eller 9:7. Den mark som berörs är ca 300 kvadratmeter i fastighetens södra del, som redan utgör del av Opevägens vägområde – se illustration på sidan 45. Pågående markanvändning påverkas inte.

Tvårs över fastigheten strax norr om befintligt bostadshus, samt längs delar av fastighetsgräns mot Torvalla 9:8, skapas markreservat för befintlig allmännyttig underjordisk ledning. Markreservatet bedöms inte påverka pågående markanvändning, men innebär att marken ska hållas tillgänglig för åtkomst till ledningarna, precis som idag.

Torvalla 9:1

I norra delen av fastigheten finns ett fritidshus på ofri grund. Planförslaget innebär att en ny bostadstomt kan styckas av där fritidshuset står. Huset är i privat ägo och kan stå kvar tills en överenskommelse träffats mellan ägaren och kommunen. Det blir därefter möjligt för någon att köpa den avstyckade marken genom den kommunala tomtkän eller genom en markanvisning.

I sydöstra delen av fastigheten finns en gammal lada som idag delvis är inredd för bostadsändamål och hyrs ut på rivningskontrakt. Planförslaget innebär att en ny bostadstomt kan styckas av där ladan står. Det blir därefter möjligt för någon att köpa den avstyckade marken genom den kommunala tomtkän. Det är också möjligt för kommunen att behålla ägandet av fastigheten och fortsätta hyra ut.

Tvårs över fastigheten sydväst om ladan skapas markreservat för befintlig allmännyttig underjordisk ledning. Markreservatet sträcker sig från fastighetens sydöstra hörn upp mot Torvalla 9:8. Markreservatet bedöms inte påverka pågående markanvändning, men innebär att marken ska hållas tillgänglig för åtkomst till ledningarna, precis som idag.

Se även under rubriken *Gemensamt för Torvalla 2:21, 9:1, 9:7 och 9:9*, samt under rubriken *Gemensamt för Torvalla 9:1, 9:8 och 9:86*, längre upp i beskrivningen.

Torvalla 9:2

Mark som planläggs som allmän platsmark gata föreslås föras över till kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 9:1. Den mark som berörs är ca 60 kvadratmeter längst norrut, där vägområdet behöver breddas för att möjliggöra den nya lokalgatan – se illustration på sidan 44. Pågående markanvändning bedöms inte påverkas. Eventuellt kan ett stängsel behöva flyttas, beroende på hur diket intill den nya lokalgatan utformas.

Längs fastighetens östra gräns finns ett fem meter brett officialservitut för utfartsväg till förmån för Torvalla 9:4. Detaljplanens genomförande förutsätter att servitutet kan nyttjas för utfart från Torvalla 9:4, i det fall tomten säljs och bebyggs. Pågående markanvändning påverkas inte.

I fastighetens sydöstra hörn, samt längs fastighetsgränsen mot Opevägen, skapas markreservat för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservatet bedöms inte påverka pågående markanvändning, men innebär att marken ska hållas tillgänglig för åtkomst till ledningarna, precis som idag.

Torvalla 9:4

I fastighetens sydöstra hörn skapas markreservat för befintlig allmännyttig underjordisk ledning.

Se även under rubriken *Gemensamt för Torvalla 9:3 och 9:4*, längre upp i beskrivningen.

Torvalla 9:5

Fastigheten har rätt att genom ett tillfälligt avtalsservitut förlägga egna underjordiska VA-ledningar över fastigheterna Torvalla 3:24 och 9:7, ned till förbindelsepunkt vid Opevägen. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer servitutet inte längre behövas, eftersom fastigheten får ny förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Servitutet kan därför upphävas.

Torvalla 9:7

Servitut för väg och ledningar längs fastighetens östra gräns kan upphöra. Se även under rubriken *Gemensamt för Torvalla 2:21, 9:1, 9:7 och 9:9*, längre upp i beskrivningen.

Torvalla 9:8

Längs fastighetens västra gräns skapas markreservat för befintlig allmännyttig underjordisk ledning. Markreservatet bedöms inte påverka pågående markanvändning, men innebär att marken ska hållas tillgänglig för åtkomst till ledningarna, precis som idag.

Se även under rubriken *Gemensamt för Torvalla 9:1, 9:8 och 9:86*, längre upp i beskrivningen.

Vägsamfällighet Torvalla s:1

Marken där Opevägen går ägs delvis av en vägsamfällighet, Torvalla s:1, som är samfällid för 22 deläggande fastigheter. Samfällighetens utbredning följer en äldre, smal och krokig vägsträckning. Opevägen planläggs som allmän plats GATA och samfälligheten har därmed spelat ut sin roll inom nu aktuellt planområde. Marken bör föras över till närmaste kommunägda fastighet, förslagsvis Torvalla 2:21 och/eller Torvalla 9:7.

Östersund den 23 juli 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Saga Walldén
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering