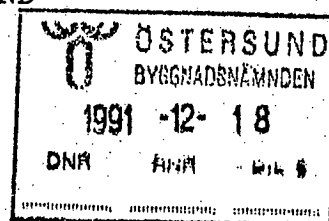
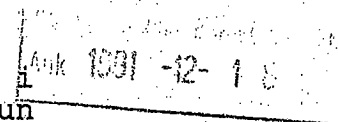


1991-12-12

2023-10819-91

Byggnadsnämnden
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 12 november 1991 antagit förslag till detaljplan för 4H-gård i Skogsmon (del av Torvalla 8:38 i Brunflo, Östersunds kommun).

Länsstyrelsen har den 25 november 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

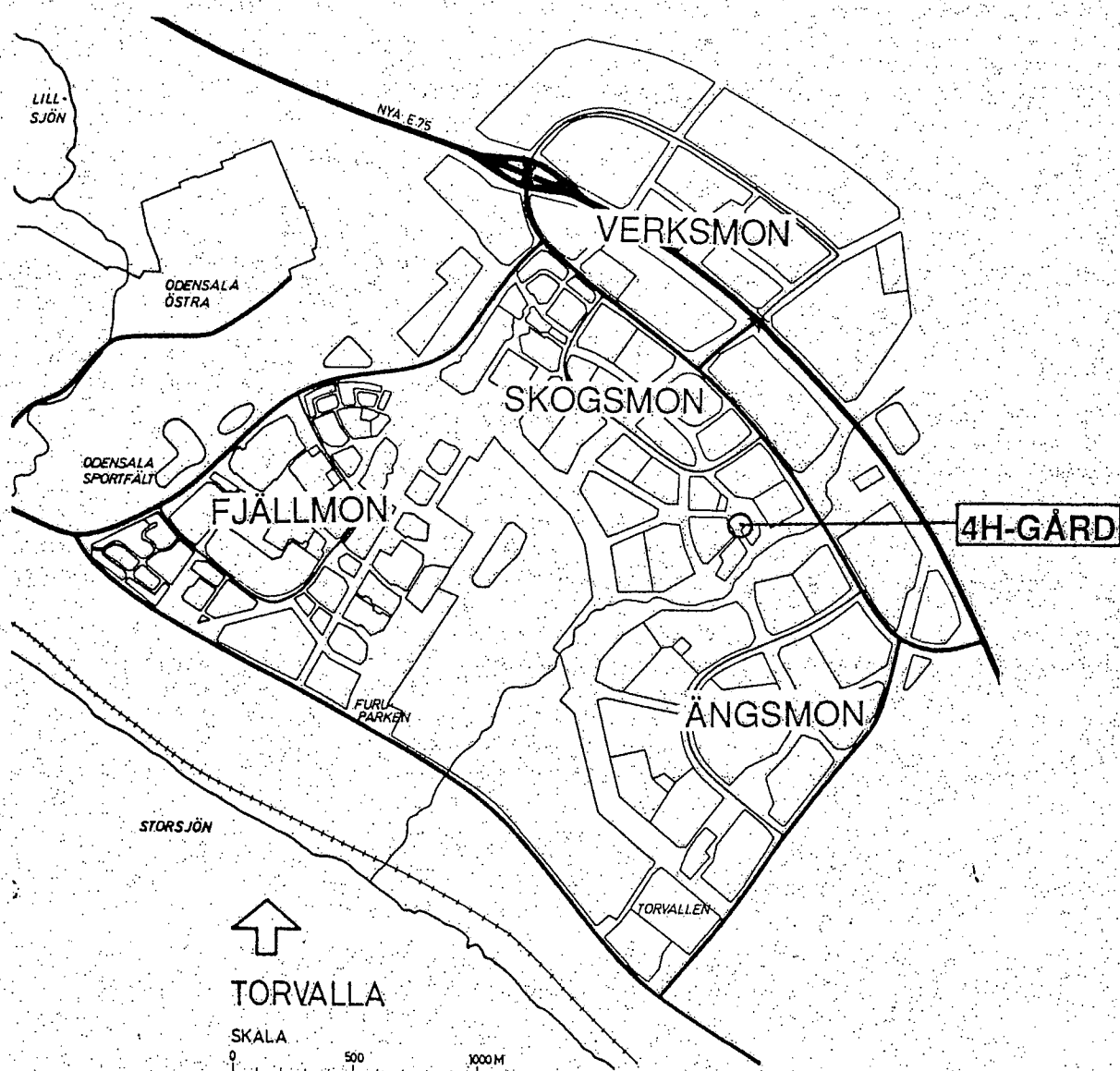
Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 9 december 1991.

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Margareta Ternström
Margareta Ternström
byråassistent

B103

DETALJPLAN för
4H-GÅRD i Skogsmon
(del av Torvalla 8:38 i Brunflo,
Östersunds kommun)



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Stadsarkitektkontorets planavd den 23 oktober 1990

B103

DETALJPLAN för
4H-GÅRD i Skogsmon
(del av Torvalla 8:38 i Brunflo,
Östersunds kommun)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	sid	3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid	14
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	sid	16
DETALJPLANEKARTA	bil.	
ILLUSTRATIONSKARTA	bil.	

Stadsarkitektkontoret
Planavdelningen

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för del av
Skogsmon i Torvalla (4H-gård) upprättat den 26 juni 1990

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Genom planförslaget tillskapas en tomt för 4H-gård om c:a
10 600 m². Detta sker till priset av att två småhustomter
omvandlas till naturområde.

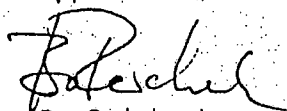
Förlusten av de två småhustomterna innebär ett inkomstbortfall
av 240 000 kronor.

Ett parkeringsområde om 7 platser har utlagts som gatumark.
Genomförandet åläggs därmed kommunen.

Till detta kommer kostnader för planläggning och
fastighetsbildning. Kommunens totala kostnad för att bilda en
tomt för 4H-gård blir därmed 450 - 500 000 kronor.

HSB förutsätts bli byggherre för 4H-gården, men frågan är
tydligt inte helt avgjord. Antagande av planförslaget bör
avvakta ett ställningstagande till dels finansieringen av 4H-
gårdens byggande och drift, dels byggherrefrågans avgörande
och dels förhandlingar om köpeskillingen för den tillskapade
tomten.

I övrigt har fastighetskontoret inget att erinra mot det
upprättade förslaget.


Bo Reichenberg
fastighetschef


Bengt Pålsson
exploaterings-
ingenjör

DETALJPLAN för
4H-GÅRD i Skogsmon
(del av Torvalla 8:38 i Brunflo,
Östersunds kommun)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på detaljplanekarta med planbestämmelser. Till planhandlingarna hör dessutom en illustrationskarta, plan- och genomförande-beskrivningar och en samrådsredogörelse. Handlingarna är daterade den 23 oktober 1990.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med planändringen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att kunna anordna en 4H-gård i östra delen av Skogsmon i Torvalla. Samtidigt överförs viss kvartersmark och ett par ledningsområden till naturpark.

Huvuddrag

Ett område på drygt ett hektar läggs ut för 4H-gården. Området bildas av parkmark (naturpark), ca 0,7 ha, och område för odlingslotter, ca 0,4 ha. För att kompensera bortfallet av parkmark läggs två småhustomter, Torvalla 8:51 och 8:52, till naturparksområdet. Detsamma sker med de två ledningsområdena inom planområdet, eftersom den planerade högspänningsledningen nu är byggd i en annan sträckning.

PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i östra delen av Skogsmon i Torvalla, invid naturmarkszonen längs Torvallabäcken. Se kartbild på omslaget och snedbilden nedan.

Areal, mark-
ägoför-
hållanden

Planområdet omfattar ca 5,1 hektar. Kommunen äger all mark inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översikts-
plan

Planområdena ingår i "Dispositionsplan för Torvalla" antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande "Program för stadsplaner i Torvalla" godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983. Dessa planer kan betraktas som en fördjupad del av översiktsplanen för Östersunds kommun.

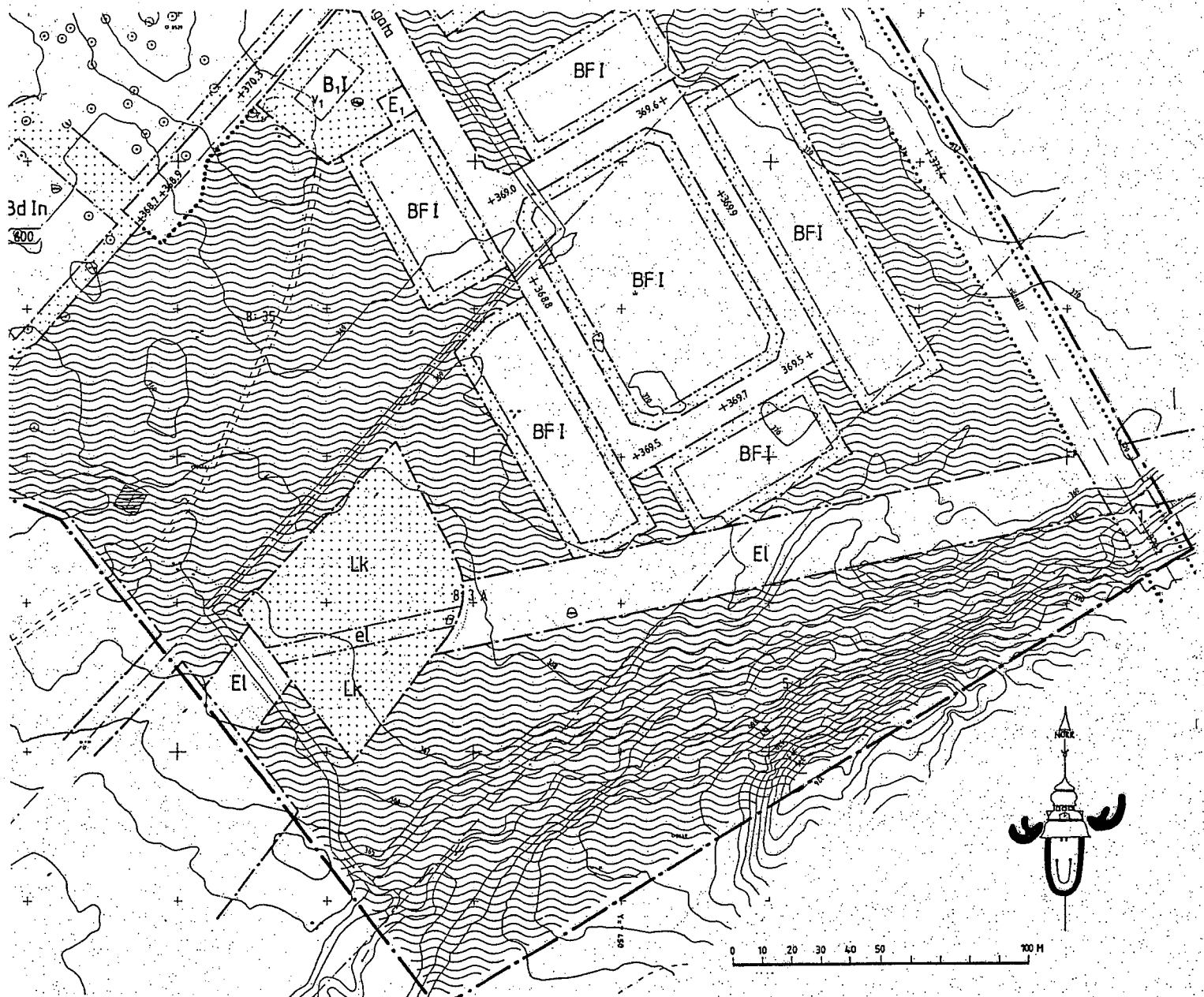
Planförslaget strider mot de översiktliga planintentionerna vad gäller syftet. Verksamheter av typ 4H-gård förutsågs inte när den fördjupade översiktsplanen upprättades. Avvikelsen bedöms dock som ringa genom att 4H-gården utgör en slags rekreationsanläggning i naturparken öppen för alla omkringboende.

Detaljplan

För området gäller stadsplan fastställd den 27 augusti 1987, se sid 7. I norr gränsar planområdet till en detaljplan som vann laga kraft den 29 juli 1988.

Kommunala
beslut i
övrigt

Kommunfullmäktige beslöt i januari 1979 att uppvärmningen i Torvalla skulle ske med fjärrvärme. Undantag skulle dock kunna göras för områden med gles bebyggelse, exempelvis friliggande småhus. Som villkor för anslutning till fjärrvärmenätet gäller dessutom att installationerna skall vara dimensionerade för s k lågtemperatursystem.



Utdrag ur gällande plan

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation

Planområdet sluttar svagt mot sydväst och består av skog med insprängd ängsmark. De öppna ytorna är kringvuxna med vackra skogsbyn som bör bevaras i möjligaste mån. I planområdets östra del ringlar sig Torvallabäcken fram i sydvästlig riktning i sin djupa bäckravin.

Grundför-
hållanden

Grunden utgöres av finkornig morän som på ett par meters djup övergår till mer grovkornig typ. Bergets överyta bedöms ligga på 3-4 meters djup. Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän.

Bebyggelseområden

Befintliga
förhållan-
den

Planområdet är obebyggt sånär som på en lada, som är tänkt att ingå i 4H-gården, se illustrationskartan.

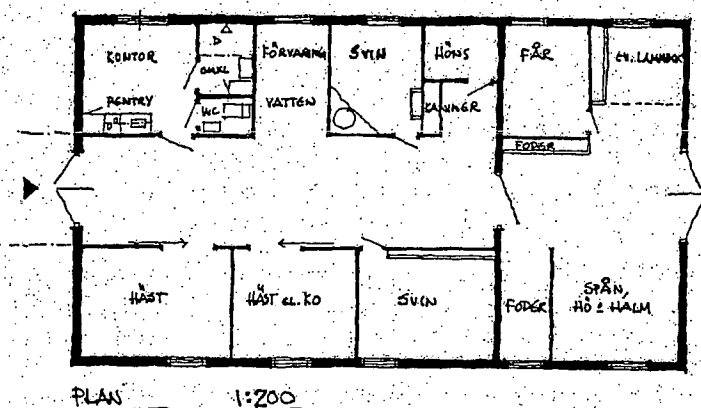
Bostadskvarteren i nordväst, norr och nordost är, med ett undantag, bebyggda med bostadshus i enlighet med gällande plan, se illustrationskartan. Undantaget är kv Stegnosen (Torvalla 8:51 och 8:52) vid Kolvedsvägen. De två obebyggda fastigheterna överföres till naturområde.

Enligt översiktplanen skall ett område väster om 4H-gården bebyggas med bostäder i skede 2, se utdrag ur "Översiktlig illustrationskarta" på sid 10. Utbyggnaden av detta område bedöms bli aktuellt åren strax efter sekelskiftet. Vid planläggningen bör den befintliga vegetationen i områdets östra del kunna sparas som erforderlig skyddszon/skärm mellan 4H-gården och de blivande bostäderna.

4H-gård

En 4H-gård i området har föreslagits av HSB Jämtlands län och diskuterats sedan 3-4 år. Inledningsvis var det tänkt att den skulle placeras vid Kolvedsvägen (invid kv Stgenosen) och i skedet därefter sydväst om kvartersgården på Torvalla 8:60. Av flera skäl, bl a för att minimera riskerna för allergiproblem, föreslås nu ett läge längre bort från de befintliga bostäderna.

Enligt de preliminära planerna skall 4H-gården omfatta ett djurstall för en ko, en liten häst och div smådjur. I byggnaden bör dessutom finnas vissa förråds- och personalutrymmen, se nedanstående skiss upprättad av HSB. Den befintliga ladan bör kunna nyttjas som upplag av foder och strö, som redskapsbod m m.



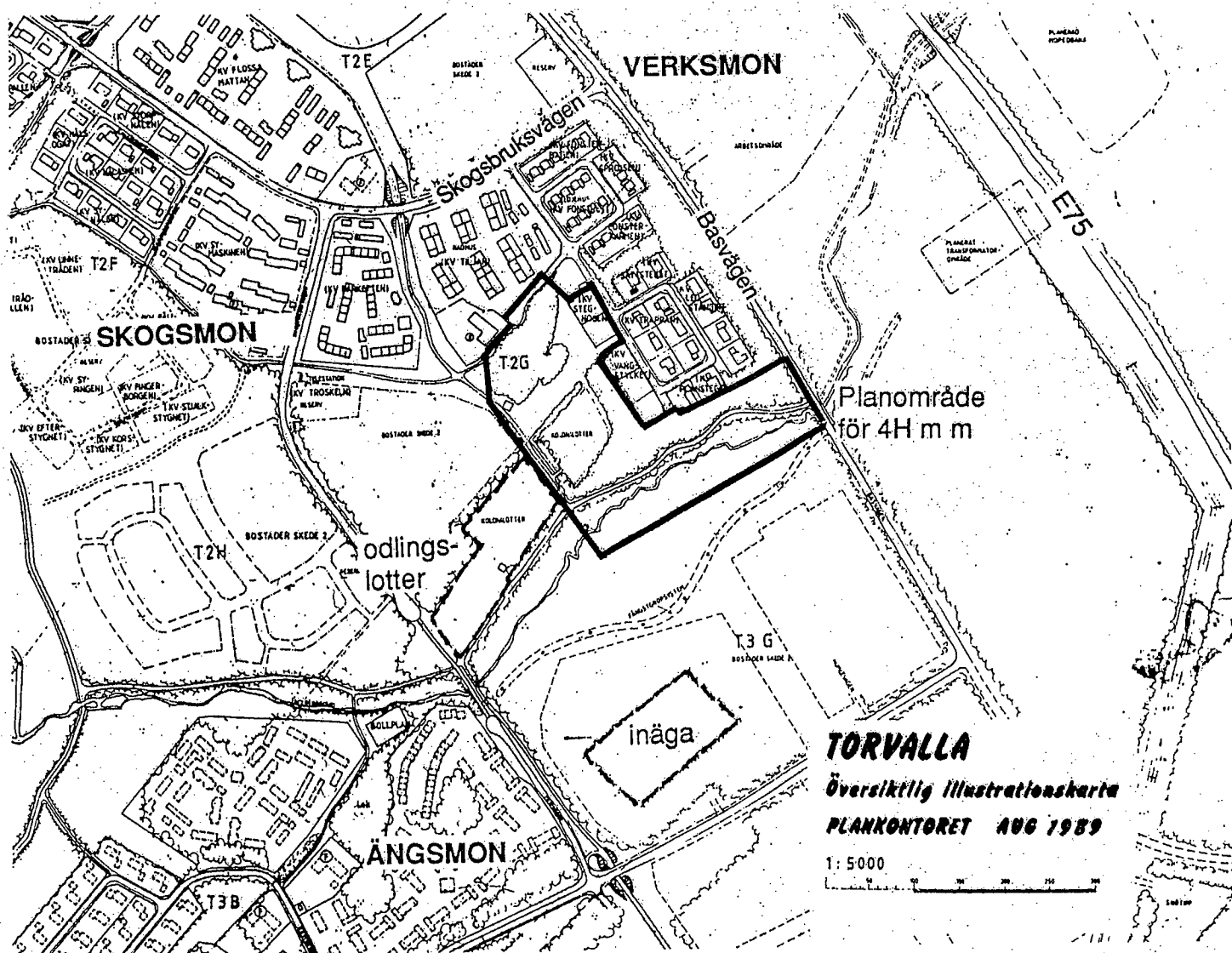
En mindre samlingslokal kan uppföras i anslutning till djurstallet. Förslagsvis placeras den i vinkel mot djurstallet som en gårdsbildning, se illustrationskartan.

Verksamheten förutsätts bli organiserad så att olägenheter ej uppstår för omkringboende med allergiska besvär eller liknande.

4H-området bör kunna fungera som en del av rekrea-
tionsområdet. Inhägnader bör anordnas så att det blir
möjligt för omringboende att passera genom 4H-
området.

Vid anläggandet av 4H-gården är det viktigt att till-
se att Torvallabäcken inte förorenas. Miljö- och
hälsoskyddsnämnden har särskilt påpekat att det finns
en fiskodlinganläggning i bäckens nedre del som inte
får störas.

Beteshagar kan anordnas inom den del som överförs
från område för odlingslotter, se illustrations-
kartan. Under en övergångstid (till dess att skede 2
i Ängsmon skall byggas ut) finns dessutom möjlighet
att odla foder på en inäga i skogen ca 300 m söder om
4H-området, se utdrag ur "Översiktlig illustrations-
karta" nedan.



FRIYTOR

4H-området bildas av parkmark i gällande plan (0,7 ha) och område för odlingslotter (ca 0,4 ha).

Natur-
miljö

Planområdet omfattar all planlagd parkmark (naturområde) omkring det föreslagna 4H-området.

Som kompensation för den parkmark som tas i anspråk för 4H-gården läggs de två obebyggda tomterna Torvalla 8:51 och 8:52 till naturområdet. Detsamma sker med två ledningsområden i södra och östra delen av planområdet. Den planerade högspänningsledningen har byggts i annan sträckning.

Lek och
rekrea-
tion

Enligt översiktsplanen skulle en s k "kvarterslekplats med bollplan" anläggas i parkområdet ungefär där 4H-gården blir placerad. Lekplatsen föreslås istället på den öppna ytan uppe mot Kolvedsvägen, se illustrationskartan. En grusplan 25 x 40 m bör kunna fungera både för bollspel sommartid och som isbana vintertid. Planen bör placeras så att återstående gräsytor blir så sammanhängande och användbara som möjligt.

Odlings-
lotter

Mark för odlingslotter har avsatts i översiktsplanen både i Fjällmon (T1-området, ca 1.2 ha), Skogsmon (T2, ca 1.6 ha) och Ängsmon (T3, ca 1.3 ha). Ingetdera av områdena har ännu tagits i bruk. Efter 10 års utbyggnad finns endast ett tillfälligt upplåtet område för odlingslotter beläget invid närcentrum i Fjällmon.

I Skogsmon är odlingslotterna lokaliserade till två inägor invid Torvallabäcken, se utdrag ur "Översiktlig illustrationskarta" sid 10. Med hänvisning till den förhållandevis låga efterfrågan på odlingslotter bedöms den övre inägan (0,4 ha) kunna tas i anspråk för 4H-gården. Återstående område på ca 1.2 ha bör vara tillräckligt för behovet av odlingslotter i Skogsmon.

Gator och trafik

Tillfart till 4H-gården förutsätts ske från Kolvedsvägen via en smal grusväg genom naturområdet. Vägen sammanfaller delvis med en äldre körväg.

Parkering för 4H-gårdens behov kan ordnas inom området, se illustrationskartan.

GC-vägar

Del av huvudleden för gång- och cykeltrafik mellan Ängsmon - Skogsmon ingår i planområdet (sydvästra sidan).

Teknisk försörjning

Vatten
och av-
lopp

En huvudledning för vatten och avlopp är byggd genom det tänkta 4H-området. En extra grov dagvattenledning (diameter 600 resp 1000 mm) ingår i ledningen. På detaljplanen undantas u-områden för ledningen.

Anslutning av 4H-gården bör kunna göras direkt på huvudledningen.

Värme De små volymer som ska värmas upp mot motiverar knappast kostnaderna för anslutning till fjärrvärme. Frågan om värmeslag bör diskuteras direkt mellan byggherren och värmedistributören.

Avfall Förutsättningar torde finnas att få avsättning för gödsel i det närbelägna området för odlingslotter. Övrigt avfall måste transporteras bort via den föreslagna körvägen se ovan under rubriken "Gator och trafik".

Administrativa frågor

Genomför- Detaljplanen förutsätts bli genomförd inom fem år
andetid från det att planen vunnit laga kraft.

Östersund den 23 oktober 1990


Jonas Björs
Planingenjör

DETALJPLAN för
 4H-GÅRD i Skogsmon
 (del av Torvalla 8:38 i Brunflo,
 Östersunds kommun)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet är inriktat på att detaljplanen skall kunna föras fram till antagande i början av 1991.

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

Byggstart bör kunna ske våren 1991.

Genomför-
andetid

Genomförandetiden föreslås bli fem år räknat från att detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars-
fördelning

HSB Jämtlands län har initierat projektet och planändringen. I skrivelse 1990-04-26 från HSB till olika intressenter förutsätts HSB Jämtlands län bli byggherre för 4H-gården. Där föreslås vidare att ett "lagårds-kooperativ" bestående av HSB, Jämtlands läns landsting, Östersunds kommun, LRF och Jämtlands läns museum övertar anläggningen och avtalar med markägaren (kommunen) om arrende av erforderligt markområde.

Verksam-
heten

Lagårdskooperativet förutsätts i skrivelsen från HSB teckna avtal med 4H om verksamhetens omfattning och drift m m.

Verksamheten vid 4H-gården skall organiseras så att olägenheter ej uppstår för omkringboende med allergiska besvär och liknande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighets-
bildning
m m

4H-området bör utgöra en fastighet.

Vägservitut eller avtal i annan form kan bli aktuellt för tillfartsvägen till 4H-gården genom naturområdet.

Fastighets-
plan

Fastighetsplan bedöms ej behövas inom planområdet.

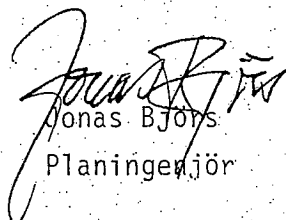
Ekonomiska frågor

Planekonomi

I skrivelsen från HSB 1990-04-26 anges att HSB och Östersunds kommun gemensamt skall bekosta byggandet av 4H-gården och att kommunen och Jämtlands läns landsting tar huvuddelen av driftskostnaderna.

Exploateringskalkyl är ännu ej upprättad för planområdet. Av samrådsyttrandet framgår dock att planändringen medför visst inkomstbortfall jämfört med tidigare kalkyl för området (två villatomter utgår). Den planerade verksamheten /4H-gården/ kan knappast beräknas bära dessa kostnader.

Östersunds kommun den 23 oktober 1990


Jonas Björns
Planingenjör

DETALJPLAN för 4H-GÅRD i Skogsmon (del av Torvalla 8:38 i Brunflo, Östersunds kommun)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsför- farande

Ett förslag till planändring benämnt Detaljplan för del av SKOGSMON i TORVALLA, ÖSTERSUNDS KOMMUN, 4H-GÅRD, har varit utsänt för samråd under tiden 17 augusti - 24 september 1990. Samrådshandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning upprättade den 26 juni 1990.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls den 13 september i kvarterslokalen "Skogsmogården" (Torvalla 8:60). Inbjudan till mötet gjordes samtidigt som samrådshandlingarna sändes ut.

Sammanfatt- ning av sam- rådet

Anförda synpunkter har beaktats i den mån de påverkar detaljplanens utformning. Påpekanden av genomförandekaraktär har delgivits berörda förvaltningar och/eller HSB i egenskap av påtänkt byggherre.

Samråds- mötet

Vid samråds- och informationsmötet den 13 september framkom bl a önskemål om att parkeringen för besökande vid 4H-gården skulle flyttas till ett läge sydväst om Tjärvedsvägens vändplan. Därigenom sparas värdefull vegetation och natur längs gatan samtidigt som parkeringen skulle kunna nyttjas även av besökande vid förskolan. Dock påtalades förekommande smittrafik på GC-nätet och risken för ökad biltrafik där med den föreslagna planutformningen. Handikapporganisationerna ifrågasatte möjligheterna att nå anläggningen ifall tillfarten stängs med låst bom.

Härutöver efterlystes hastighetsnedsättande vägbulor i nordvästra delen av Kolvedsvägen. Odlingslotter skulle troligen efterfrågas i högre grad om de boende visste om möjligheterna.

Kommentar: Detaljplanen har omarbetats vad gäller tillfarten till 4H-gården och parkeringen, se kommentar till Tekniska kontorets yttrande nedan. Frågan om vägbulor i Kolvedsvägen har vidarebe-
fordrats till tekniska kontoret och trafiknämnden. Fritidskontoret och Parkförvaltningen har under-
rättats om påpekandet angående efterfrågan på odlingslotter.

Samråds-
yttranden

Under samrådet har ett 20-tal yttranden inkommit. Flertalet har innebörden "ingen erinran" eller detaljpåpekanden som har med genomförandet att göra. Dessa yttranden refereras i sammandrag. Några yttranden bifogas som bilagor till redogörelsen, se parentes efter referaten.

Länsstyrelsen bedömer att riskerna för allergi-
problem och trafikstörningar blir måttliga och
tillstyrker planändringen (yttrandet bifogas som
bilaga till redogörelsen).

Kommentar: Detaljplanen har omarbetats vad gäller tillfarten till 4H-gården m.m., se kommentar till Tekniska kontorets yttrande nedan. I den omarbetade planen är risken för fordonstrafik på GC-vägnätet och trafikstörningar vid förskolan borta.

Vägverket i länet, Länsmuseum, Televerket, Jämtkraft och AB Jämtlandsbuss har ingen erinran mot planändringen. Jämtkraft förutsätter dock att byggherren tar kontakt i tidigt skede ang. uppvärmningsbehovet.

Bostadsrättsföreningarna Tiljan och Fönstret föreslår att besöksparkeringen flyttas mot sydväst, nedanför Tjärvedsvägens vändplats, så att befintlig skog längs gatan kan bevaras. Vidare påpekas att Torvalla Folkets Park-förening vill ha förrådsutrymme i den befintliga ladan för nedmonterad dansbana samt att kvartersgården tills vidare upplåts endast till medlemmarna i föreningarna.

Kommentar: Detaljplanen har omarbetats vad gäller tillfarten till 4H-gården och parkeringen, se kommentar till Tekniska kontorets yttrande nedan. Frågan om förrådsutrymme i ladan och disponering av kvartersgården får lösas genom överenskommelse direkt mellan parterna.

Hyresgästföreningen, Trafiknämnden, Konsumentkontoret och Fritidsnämnden har ingen erinran mot

planändringen.

DHR förutsätter att 4H-gården inte medför olägenheter för närboende allergiker. **Jämtbygdens Astma- och Allergiförening** och **HCK-Östersund** utgår från motsvarande förutsättning och påpekar dessutom att anläggningen skall vara handikappanpassad vad gäller tillfart, utformning och utrustning.

Kommentar: Verksamhetens organisation med hänsyn till allergiproblemen är särskilt poängterade i plan- och genomförandebeskrivningarna. Handikappanpassningen bevakas vid bygglovprövningen.

Fastighetskontoret påpekar att planändringen medför ett visst inkomstbortfall genom att två villatomter utgår. Innan ny detaljplan antas bör beslut ha fattats om finansiering och ansvarsfördelning (yttrandet bifogas som bilaga).

Kommentar: Finansierings- och ansvarsfrågorna förutsätts bli lösta innan planärendet förs upp till antagandebeslut.

Stadsingenjörskontoret påpekar att detaljplanens rubrik bör ändras så att det framgår att den ligger inom Brunflo jordregisterområde.

Kommentar: Detaljplanehandlingarna har kompletterats i samråd med stadsingenjörskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att Torvallabäcken inte får förorenas. Nämnden förutsätter vidare nytt samråd ifall den föreslagna parkeringen flyttas till annat läge i förhållande till förskolan.

Kommentar: De sanitära anläggningarna vid 4H-gården förutsätts bli ordnade så att Torvallabäcken inte blir förorenad. Detaljplanen har omarbetats vad gäller tillfart och parkering, se kommentar till Tekniska kontorets yttranden nedan. Miljö- och hälsoskyddskontoret har efter särskilt samråd godkänt planutformningen efter omarbetning.

Tekniska kontoret och **Tekniska nämnden** avstyrker biltrafik på GC-nätet. Istället föreslås en separat tillfartsväg genom naturområdet och parkeringsplatser inom 4H-området. Vidare föreslås att bollplanen utföres som grusplan för att kunna användas som isbana vintertid. Slutligen påvisas möjligheten att ordna en mindre hoppbacke på kullen söder om Torvallabäcken.

Kommentar: Detaljplanen har omarbetats i samråd med Tekniska kontoret och Parkförvaltningen vad gäller

tillfarten till 4H-gården och parkeringen. Som tillfart föreslås en smal, enkel grusväg från Kolvedsvägen sydost om transformatorn (Torvalla 8:53) och Skogsmogården (Torvalla 8:60). Tillfartsvägen dras sedan i samma

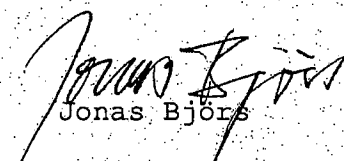
sträckning som en befintlig ägoväg invid och genom skogsområdet fram till den tänkta 4H-gården. Utrymme finns för 8-10 parkeringsplatser på tillfartsvägens västra sida inom 4H-området, se illustrationskartan. Erforderliga körytor/vändytor i övrigt bör kunna ordnas i anslutning till 4H-gården.

Bollplanen föreslås bli sidoordnad ifall den ska utföras som grusplan. Därigenom blir återstående gräsytor större och mer sammanhängande och användbara för lek och spel. Frågan om eventuell hoppbacke vidarebefordras till Fritidskontoret.

Socialnämnden påpekar att särskild hänsyn bör tas till allergiproblemen vid planläggning av skede 2-bebyggelsen invid 4H-gården. Vidare ifrågasätts lösningen med låsbar bom på tillfartsvägen med tanke på rörelsehindrades behov att kunna köra ända fram till 4H-gården.

Kommentar: Vid planläggningen av skede 2-området kommer hänsyn att tas till den intilliggande 4H-gården och de problem som kan uppstå därav. Detaljplanen har omarbetats vad gäller tillfarten till 4H-gården och parkeringen för denna, se kommentar till Tekniska kontorets yttrande ovan.

Östersund den 23 oktober 1990


Jonas Björns
Planingenjör

Östersunds kommun
stadsarkitektkontoret
planavdelning
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret/planavd.
Ark 1990 -09- 2 1

Samråd rörande ändring av detaljplanen för del av Skogsmon i Torvalla, (4 H-gård), Östersunds kommun
Samrådshandlingar daterade 1990-06-26

Förslaget avser ändring av detaljplan (stadsplan) fastställd av länsstyrelsen den 27 augusti 1987 och gränsar mot en tidigare ändring av denna plan antagen av byggnadsnämnden den 28 juni 1988.

Förslagets huvudsyfte är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att anlägga en 4 H-gård. I övrigt anpassas planen till de nya respektive aktuella förhållandena innebärande att två obebyggda bostadstomter och två inaktuella ledningsområden återförs till naturmark. Ett område för odlingslotter, som bedöms obehövt, skall ingå i området för 4 H-gård.

Syftet med planen utgör ett avsteg från de översiktliga planintentioner som ligger till grund för utbyggnaden av Torvallaområdet eftersom verksamhet av detta slag inte förutsetts.

Frånsett riskerna för allergiproblem och trafikstörningar av körslor till och från 4 H-gården borde den kunna bli ett intresseväckande tillskott till området. Störningsriskerna bedöms dock vara måttliga varför förslaget tillstyrks.

Prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms inte bli aktuell.


Lars Nilsson
länsarkitekt