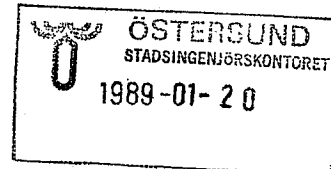


1988-12-08

Pl 2384/87

Anna-Kristina Annerstedt  
Höglandsvägen 42  
871 00 HÄRNÖSAND



Överklagande i fråga om stadsplan inom Östersunds kommun

---

Länsstyrelsen i Jämtlands län fastställde den 16 november 1987 ett förslag till stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun, (Härkeområdet, stadsägan 1214 m.fl.).

Anna-Kristina Annerstedt har överklagat beslutet.

Härke-Hov Vägsamfällighetsförening har den 9 juni 1988 kommit in med en skrivelse och begärt att regeringen upptar besvaren till omedelbar prövning.

---

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (1987:10), som trädde i kraft den 1 juli 1987, skall äldre bestämmelser tillämpas vid ärendets prövning.

Anna-Kristina Annerstedt har anfört att planförslaget inte innebär några fördelar för henne utan tvärtom medför nackdelar i form av störningar och ökad trafik och att de uppkomna nackdelarna skall betalas med avsevärt belopp.

Hon yrkar därför att ärendet återförvisas till länsstyrelsen för en översyn av planförslagets ekonomiska följder i jämförelse med de för- och nackdelar förslaget innebär.

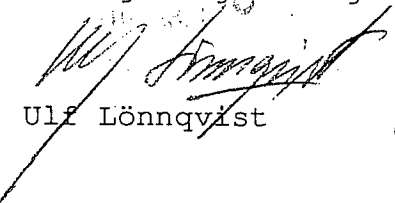
Regeringen gör följande bedömning:  
Gatukostnadsersättnings storlek för olika fastighetsägare fastställs inte genom planförslaget

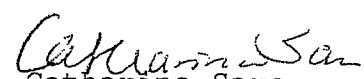
utan prövas i annan ordning. Sådana kostnader skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Regeringen finner att planförslaget kan godtas. Överklagandet skall därför avslås.

---

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

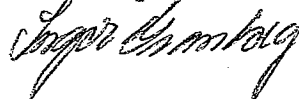
  
Ulf Lönngvist

  
Catharina Sars

Kopia till

plan- och bostadsverket  
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten ✓  
Härke-Hov Vägsamfällighetsförening, Forellvägen 1,  
832 00 FRÖSÖN

Kopians överensstämmelse  
med originalet bestyrkes.



LÄNSSTYRELSEN  
Jämtlands län  
Planeringsavdelningen  
Planenheten

Datum

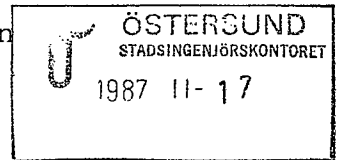
1987-11-16

Dnr (anges vid skriftväxling)

11.082-1931-87

Sökande

Östersunds kommun



Förslag till stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun (Härkeområdet, stadsägan 1214 m fl)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning samt illustrationskarta har upprättats den 7 oktober 1986 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson.

I samband med utställningen har Lars-Göran och Maj-Gun Johansson, ägare av stadsägan (stg) 1214, framfört synpunkter på dispositionen av byggrätt på fastigheten stg 1215 och på flyttning av "tomtskaftsväg".

Anders Jonsson, ägare av stg 1202, har framfört synpunkter på planerad nybyggnad på den angränsande fastigheten stadsägan 1207.

Erik Olsson, delägare av stg 1211, har framfört önskemålet att få rusta befintlig förrådsbyggnad till gäststuga eller liknande.

Gabriella Önstad och Kjell Olofsson, ägare av stg 1215 och 1215A, har framfört synpunkter bl a på dispositionen av byggnadsrätten inom stg 1215 och på planens avgränsning, Kjell Olofsson har dessutom önskemål att fler byggnadsrätter bör komma till stånd inom området.

Yttrandena från Lars-Göran och Maj-Gun Johansson, Anders Jonsson, Erik Olsson, Kjell Olofsson och Gabriella Önstad berör gatukostnadsutredningen. Yttrandet från Anna-Kristina Annerstedt, ägare till stg 1212, berör de planekonomiska frågorna.

Kommunfullmäktige angot planförslaget den 21 maj 1987. Anmärkningarna avvisades av fullmäktige.

De som anmärkt på planförslaget har fått tillfälle att yttra sig över kommunens bemötande. Även Olof Petterssons dödsbo, ägare till stg 1177, som inte tagits med i fastighetsförteckningen har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har kommit in.

**LÄNSSTYRELSEN**

Jämtlands län

Planenheten

1987-11-16

11.082-1931-87

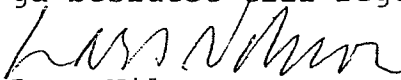
Planens syfte är att medge förtätning av området.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av de anmärkningsskrivelser som kommit in under utställningstiden. Inga anmärkningar från sakägarna har framförts i länsstyrelsens beredning av ärendet.

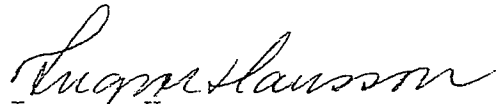
Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Den som är missnöjd med länsstyrelsens beslut och som tidigare framfört anmärkningar i ärendet kan överklaga beslutet till regeringen, se bilaga.

./.



Lars Nilsson  
länsarkitekt



Ingvor Hansson  
förste byråsekreterare

RK

*Agneta Jonasson*  
[Agneta Jonasson]  
kommunsekreterare

Förslag till  
stadsplan för del av  
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN  
(Härkeområdet, stg 1214 m fl)

---

## BESTÄMMELSER

---

### 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

#### 1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat mark får användas endast för bostads-  
ändamål.

#### 2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för  
transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

### 2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas

b) Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast  
med uthus, garage och dylika gårdsbyggnader.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som  
hindrar framdragande och underhåll av underjordiska all-  
männa ledningar.

### 4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som  
uppföres fristående.

## 5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 250 kvadratmeter.

## 6 § EXPLOATERING AV TOMT

### Antal byggnader

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

### Byggnadsyta

2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 250 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 100 kvadratmeter.

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

## 7 § BYGGNADS UTFORMNING

### Våningsantal


a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

b) På med I och II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 respektive 7,2 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

c) På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

- d) På med siffra i triangel betecknat område skall byggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett gradtal i intervallet som siffrorna anger.

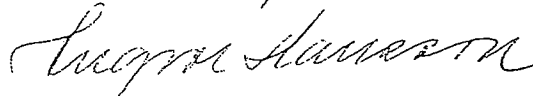
Östersund den 7 oktober 1986

  
Kjell-Ove Eskilsson  
Planarkitekt

Östersunds kommunfullmäktiges

1986

Behandling 16/11 1987



**BESKRIVNING**

Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund  
beslut den 21/5 1987 § 64 betygat

**HANDLINGAR**

*Anneta Johansson*  
(Anneta Johansson)  
kommunsekreterare

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget bifogas illustrationskarta och gatukostnadsutredning.

**PLANDATA**

Lägesbe-  
skrivning

Planområdet är beläget ca 500 meter sydväst om Frösö kyrka, mellan Arnjotlägden och Peterson-Bergers väg.

Markområdet, som omfattar ca 8,0 ha, är i huvudsak i privat ägo.

**PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Befintliga  
planer

Planförslaget ingår i den områdesplan för Härke som kommunfullmäktige antog den 28 oktober 1982, § 218, och som behandlar kompletteringsbebyggelse, jordbrukets utveckling, militära intresseområden (F4), säkerställande av rekreationsområden, kulturminnesvård och landskapsvård samt planering för nya trafikleder och broar.

Planområdet angränsar även en äldre avstyckningsplan vilken godkändes den 17 juli 1936 och berörs av förordnanden enligt 86 § byggnadslagen och 20 § natuvårdslagen som infördes i samband med upprättande av områdesplanen. I övrigt gäller utomplansbestämmelser.

Kommunala  
ställnings-  
taganden

Kommunen har i och med områdesplanens antagande angett riktlinjerna för markanvändningen inom Härke-området. Område B8, planområdet, finns också omnämnt i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1986 - 1989.

Befintliga  
förhållanden

Planområdet ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Frösön, med fornlämningar, odlingslandskap med 1000-årig hävd samt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.



Terrängen är förhållandevis brant och med jämn sydvästsluttning ner mot Storsjön. Från vissa partier har man en hänförande utsikt över hela Storsjöbygden med Oviksfjällen och Areskutan i fonden. De inslag av träddungar och alléer som finns i området är viktiga faktorer för att bevara upplevelsen av kulturlandskapet.



Utsikt från STG 1216

Av länsmuséets fornlämningsinventering framgår att det finns ett par fornlämningar (odlingsrösen) i den nedre delen av området stg 1217. I Storsjöbygdens järnåldersområden är det inte ovanligt att odlingsrösen täcker järnåldersgravar. Rösena jämte skyddsområden är skyddade enligt 3 § fornminneslagen. Någon byggnadsrätt på den del av fastigheterna som skyddas av fornminneslagen är inte möjlig.

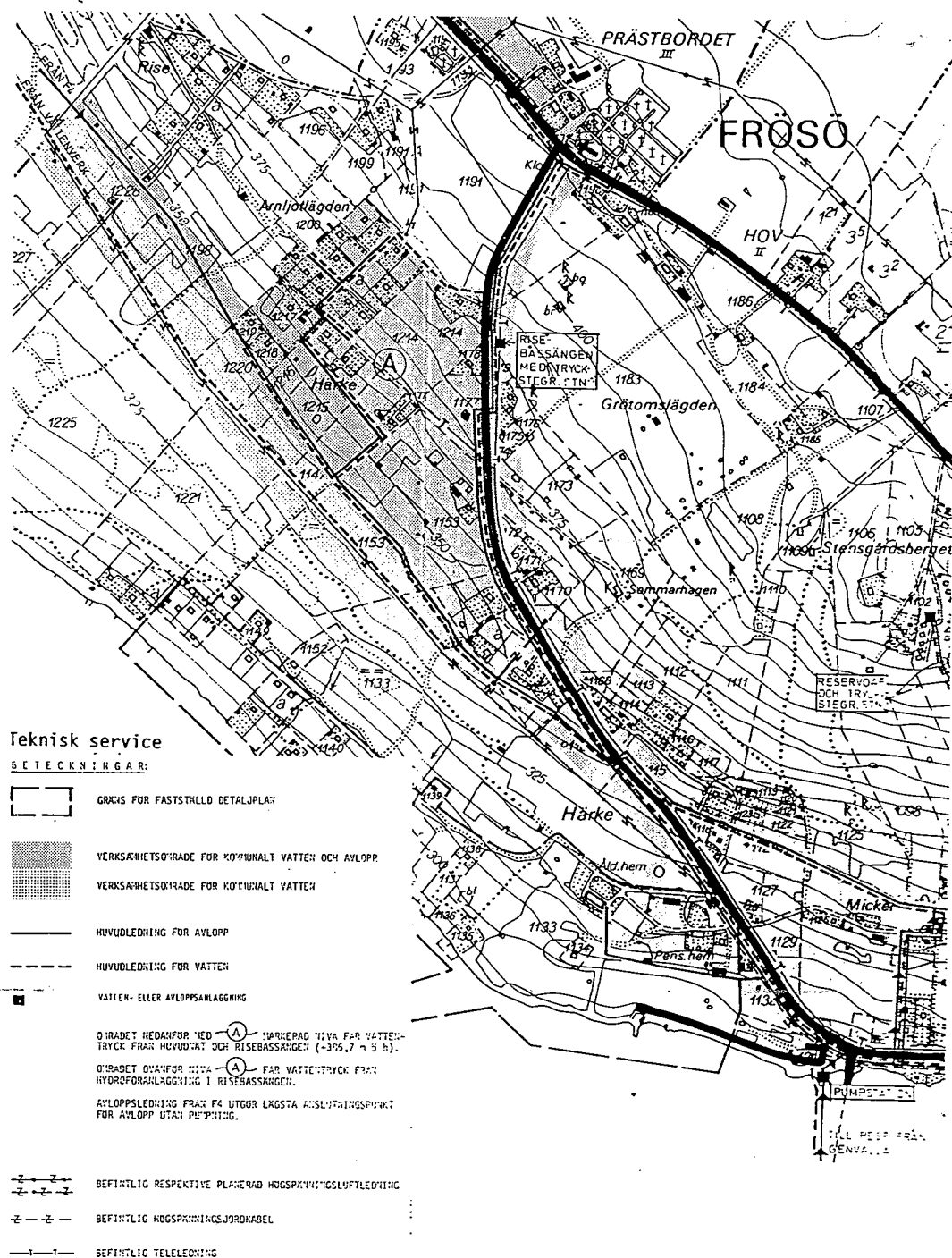
Befintlig bebyggelse utgöres av sju permanentbostäder samt 11 fritidsbostäder. Med något enstaka undantag är byggnaderna i gott skick.

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts. Erfarenheter från tidigare byggande får utgöra referens för att goda grundläggningsförhållanden gäller. I den radonundersökning som K-konsult låtit utföra åt kommunen framgår att marken kan klassificeras till normal radonmark och på sådan mark bör hus uppföras radonskyddande. Vid grundläggning i eller nära bergöverytan bör byggnader utformas radonsäkra.

Tillfarten sker från Peterson-Bergers väg in på en ca fyra meter bred grusväg vars underhåll och drift ombesörjes av Härke - Hovs vägsamfällighet.

Området är anslutet till kommunens va-system. Befintliga ledningar ligger delvis sydväst om området och dels i befintliga vägar inom området. Vattenkapaciteten är god.

Avloppsledningen från F4 genom Härkeområdet utnyttjas till ca 25 %.



## PLANFÖRSLAG

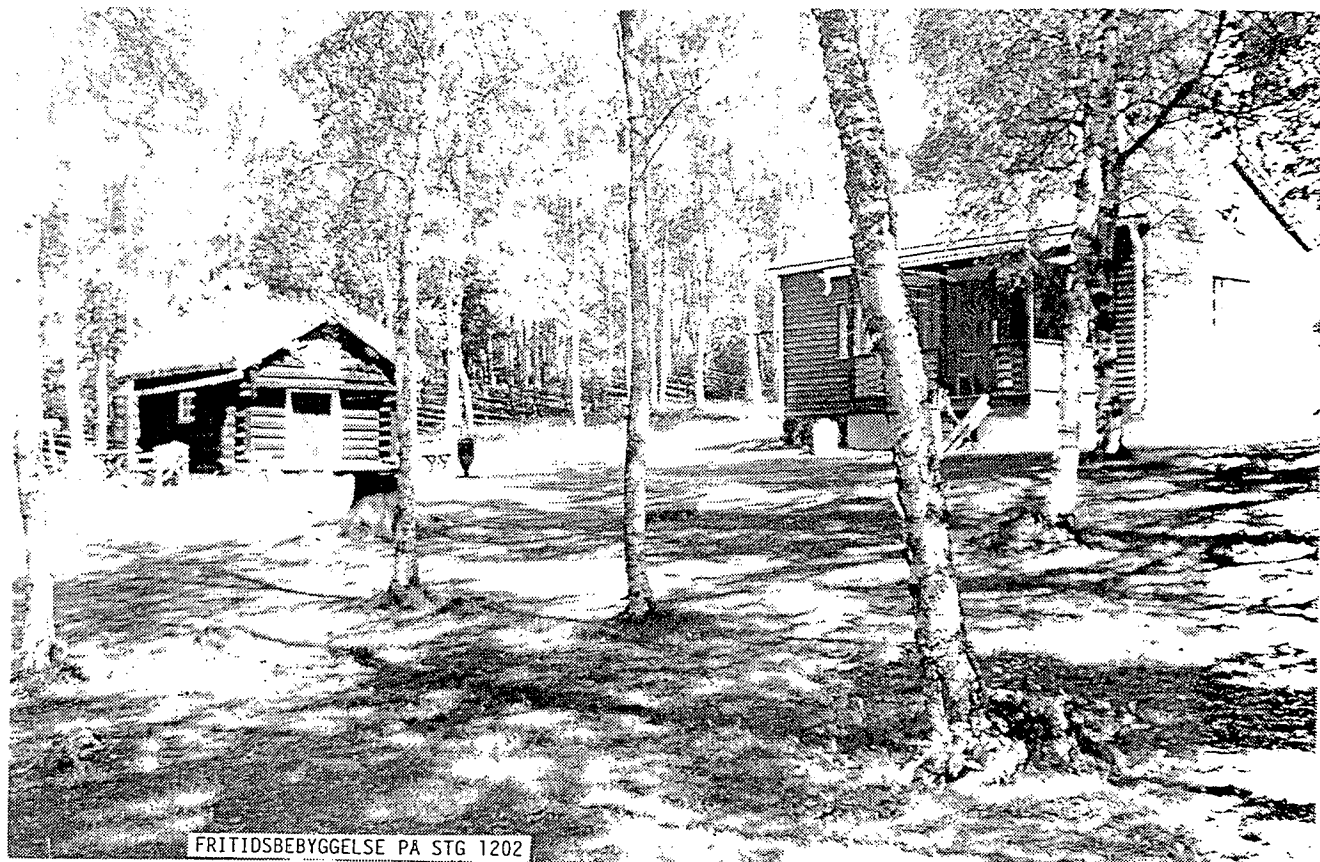
Föreliggande planförslag har upprättats för att förverkliga intentionerna i områdesplanen. Kommunstyrelsens bostadsutskott har prioriterat detta område i arbetsprogrammet för 1986.

Bebyggelse-  
områden

Principen för stadsplanearbetet har varit att tillåta en viss förtätning, dock med bibehållande av den glesa och grönskande karaktären som området har idag. Permanentning av fritidshusen tillåts genom erforderliga om- och tillbyggnader eller genom ersättande av äldre fritidshus med ny permanentbostad.

Bebyggelsen skall ansluta till den lokala byggnadstraditionen och hänsyn bör tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som omger hela Härkeområdet. Särskild omsorg skall ägnas såväl placering som utformning av bostadshusen invid Arnjotlägden.





FRITIDSBEBYGGELSE PÅ STG 1202

Totalt kan 11 nya permanentbostäder tillkomma. Tillsammans med en eventuell permanentning av de 11 fritidshusen medför det ett tillskott av sammanlagt 22 permanentbostäder.



FRITIDSHUS PÅ STG 1219, SOM FÖRVÄNTAS ERSÄTTAS MED PERMANENTHUS

Planområdets behov av service tillgodoses närmast vid Valla Centrum. Vägavståndet dit är ca 3 km. Där finns daghem, låg- mellan- och högstadieskola, livsmedelsbutik, post, bank, bibliotek samt församlingsgård. Skolan har f n inte kapacitet för att klara någon ytterligare bostadsbebyggelse. Skolkontoret räknar med en brist på klassrum under hela 1980-talet.

Planområdet ingår inte i kommunens skyddsrumspan.

#### Friytor

Riklig och artrik vegetation, vacker utsikt, närheten till markområden för motion och rekreation, kulturstigar, skidspår, ridvägar etc är särskilda egenskaper som utmärker planområdet. Förutsättningarna för en fin närmiljö är mycket goda. I övrigt hänvisas till den antagna områdesplanen som på inventeringskartor och i text belyst landskapets kvaliteter.



#### Vägar och trafik

En följd av stadsplaneläggning är att kommunen övertar ansvaret för väghållningen. Gatunätets utformning förutsätts få en något lägre standard än brukligt. För den genomgående vägslingan föreslås att vägområdet ökas till 8 meters bredd för att ge plats för diken, snöupplag m m. Själva vägbanan breddas inte. Ett par mötesplatser anläggs. Intrycket av gammal byväg skall bestå och vegetationen så långt möjligt bevaras.



GENOMGAENDE VÄGSLINGA, VY MOT SYDVÄST

Målsättningen har varit att bibehålla, förbättra och förstärka de angöringsvägar som idag nyttjas.

Planförslaget omfattar hela den enskilda vägen (vägslingan) fram till Peterson-Bergers väg. På så sätt blir det en huvudman för gatuunderhållet för denna väg.

Samtliga åtgärder medför en viss fastighetsinlösen.

Tillfarten till Arnjotlägden söderifrån medför, under en kort period under sommaren, tillfälliga angörings- och parkeringsproblem. Dessa problem är emellertid av tillfällig karaktär och bedöms kunna talas av närbelägna fastigheter.



Angöring till stadsägorna 1201, 1205, 1219 och de föreslagna nya tomtplatserna från 1217 och 1214 kan regleras via servitutsavtal eller med gemensamhetsanläggning.

Trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder bör vidtagas vid planområdets norra anslutning mot Peterson-Bergers väg, bl a siktröjning i innerkurvan norr om anslutningen och förbättring av vilplan.

Gång- och cykeltrafik får bedrivas på gatorna, vilka ansluter naturligt till de värdefulla naturområdena som omger planområdet.

Reguljär busstrafik går mellan Östersund och Vallsundet, linje 4 och en ringlinje Östersund-Frösö kyrka-F4-Frösö flygplats-Vagled-Östersund linje 3. Mellan Vallsundet-Frösö kyrka går bara en tidig morgontur och två sena kvällsturer. Gångavståndet till hållplatserna för linje 4 och linje 3 är ca 1500 meter respektive 700 meter.

Behovet av parkeringsplatser avses att tillgodoses på egen tomtmark.

Immissioner Mätning av flygbullernivån vid Östersunds flygplats i maj 1979 visade att den totala bullernivån med flygplansstarter

(fpl 37 Viggen) och skjutvarv sammantagna kommer att understiga 55 dB (A) söder om Frösö kyrka och bebyggelse i Rise, se bilaga 2 i områdesplanen.

#### Teknisk försörjning

All bebyggelse skall anslutas till de kommunala vatten- och avloppssystemet. Inga planer finns för utvidgning eller uppbyggnad av va-nätet inom området. Vatten- och avloppsledningar för tillkommande bebyggelse kan därför behöva dras över privat tomtmark vilket bör regleras med gemensamhetsanläggning eller servitutsavtal markägarna emellan. Kostnaderna för dessa tillkommande va-ledningar svarar de enskilda markägarna för.

Civilflygstationens tillkomst, vilken får sin vattenmatning från huvudledningen vid Härkeområdet, har medfört att området kring kyrkan och Stocketitt ibland blir utan vatten p g a för lågt vattentryck. Därför erfordras en vattenreservoar i området vid kyrkan för civilflygstationen. Kostnaderna kommer inte att belasta Härkeområdet.

Nybebyggelse bör undvikas intill att nämnda vattenreservoar byggts och förbindelsepunkter för va-anslutningen klargjorts.

Individuella uppvärmningsanordningar förutsätts.

Särskilt Es-område har föreslagits på stg 1205.

#### Övrigt

Bebyggelsen skall ansluta till den lokala byggnadstraditionen och hänsyn bör tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som omger hela området. Särskilt bör materialval, färgsättning, byggnadens volym och proportion, takvinkel och övrig detaljutformning beaktas. Tegel- och plåtfasader, platta tak bör inte få förekomma inom planområdet.

Med hänsyn till områdets karaktär, dvs stora tomter och relativt rymliga hus där vind får inredas, föreslås stadsplanebestämmelser som tillåter inredande av två lägenheter per hus.

Byggnadslovsprövning skall föregås av samråd med länsmuséet, området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö (BS 38 §).



## PLANGENOMFÖRANDE

Området avses att exploateras i privat regi. I bostadsför-sörjningsprogrammet för åren 1986 - 1989 finns Härkeområdet medtagit med första byggstart 1987.

Kommunens exploateringskostnader för stadsplanens genomförande måste finansieras. Fastighetskontoret har därför upprättat en gatukostnadsutredning som visar gatukostnadsersättnings storlek för varje berörd fastighet samt de betalningsvillkor som skall gälla.

För att berörda fastighetsägare skall kunna ta ställning till planförslaget och de därmed följande ekonomiska konsekvenserna samordnas remissarbetet och utställning för planförslag och gatukostnadsersättning.


För att uppnå en rättvis fördelning av gatukostnaderna fastig-heterna emellan är det av största vikt att den byggrätt som varje fastighet erhåller i stadsplaneförslaget är så tydligt avgränsad att några ytterligare byggnadsrätter inte beviljas efter företagen kostnadsfördelning.

## SAMRÅD

Representanter för Härke-Hovs vägsamfällighet har under våren och hösten 1986 informerats om gatukostnadsutredningen och stadsplanearbetet.

Särskild samrådsredogörelse biläggs planförslaget.

Östersund den 7 oktober 1986

  
Kjell-Ove Eskilsson  
Planarkitekt

Östersund den 16.11.1987

