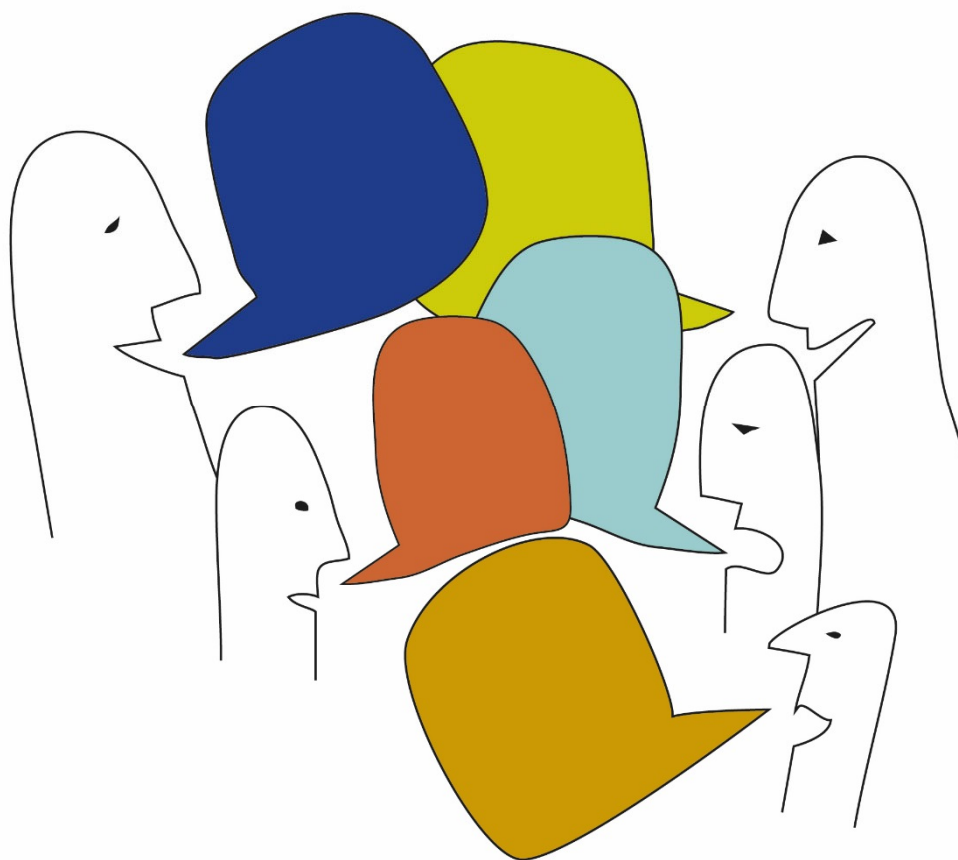




Detaljplan för del av Torvalla 2:21 m fl  
SMÅHUSBEBYGGELSE I  
TORVALLA BY  
Östersunds kommun

Dnr MSN:	1423-2018
Dnr ByggR:	P 2018-16



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad av Samhällsbyggnad den 14 april 2021

Samråd pågick mellan 6 juli – 24 augusti 2020

SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....	3
RESULTATET AV SAMRÅDET .....	3
Lista över yttranden.....	3
Ändringar i planförslaget efter samråd .....	5
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda .....	6
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	6
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET .....	7
Länsstyrelsen.....	7
Jordbruksmark .....	8
Bebygg inte jordbruksmarken .....	9
Lagstiftning .....	9
Tidigare kommunala ställningstaganden .....	10
Långsiktighet .....	10
Klimatförändringar.....	11
Självförsörjning och grön omställning.....	11
Påverkan på kringliggande jordbruk .....	13
Övrigt, kopplat till jordbruket .....	14
Grönytor .....	16
Utblickar .....	16
Rekreation.....	17
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster .....	18
Trafik .....	20
Utfart mot Opevägen.....	20
Gång- och cykelvägar .....	21
Hälsa och säkerhet .....	22
Omgivningsbuller .....	22
Elektromagnetiska fält.....	24
Exploateringsgrad .....	24
Övergripande planering .....	25
Kulturmiljö.....	28
Dagvatten.....	29
Övrigt .....	30
UNDERSÖKNING OM PLANEN KAN LEDA TILL BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	33
BILAGA SAMRÅDSYTTRANDE.....	35

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna i samrådsredogörelsen och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden finns sin helhet längst bak i samrådsredogörelsen.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att planområdet ska kunna kompletteras med ny småhusbebyggelse. Avsikten är att cirka ett 20-tal tomter ska kunna skapas och läggas ut till försäljning via den kommunala tomtkön. För att möjliggöra variation och flexibilitet medger planförslaget även att kvartersmark för bostadsändamål i vissa delar kan bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Då det idag pågår viss verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på en av de byggda fastigheterna är avsikten att även framöver tillåta detta. Detaljplanen säkerställer också anpassning till landskapsbild och kulturmiljö, samt tillräckligt skydd för människors hälsa, med avseende på trafikbuller och elektromagnetisk strålning.

## RESULTATET AV SAMRÅDET

26 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Några av yttrandena är i form av upprop med flera undertecknande. Totalt har 39 privatpersoner, varav 21 är bedömda som sakägare, inkommit med synpunkter på planförslaget.

### Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och organisationer		
<i>Polisen</i>	<i>22 juli</i>	<i>Övrigt</i>
<i>Länsstyrelsen</i>	<i>25 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Grönytor, Hälsa och säkerhet, Övergripande, Kulturmiljö, Dagvatten, Övrigt</i>

Kommunala förvaltningar och bolag		
<i>Kommunala lantmäterimyndigheten</i>	<i>6 aug</i>	<i>Vägsamfällighet</i>

Övriga organisationer och företag		
<i>Postnord</i>	<i>17 juli</i>	<i>Övrigt</i>
<i>Skanova</i>	<i>30 juli</i>	<i>Övrigt</i>

<i>BRF Östersundshus 26, Saffransbullen 1</i>	<i>14 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Grönytor, Trafik, Övergripande, Hälsa och säkerhet, Övrigt</i>
<i>Hushållningssällskapet i Jämtlands län</i>		<i>Jordbruksmark</i>
<i>Jämtkraft</i>	<i>20 aug</i>	<i>Övrigt</i>
<i>LRF Östersunds Kommungrupp</i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Kulturmiljö</i>
<i>Kamomillens Samfällighetsförening</i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Trafik, Hälsa och säkerhet, Övergripande</i>

<i>Privatpersoner, bedömda sakägare</i>		
<i><b>Privatperson 2, Saffransbullen 1</b></i>	<i>6 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Grönytor, Hälsa och säkerhet</i>
<i><b>Privatperson 12, Saffransbullen 1</b></i>	<i>21 aug</i>	<i>Trafik</i>
<i><b>Privatperson 13, Torvalla 9:86</b></i>	<i>21 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Trafik, Övrigt</i>
<i><b>Privatperson 14, Torvalla 9:5</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Exploateringsnivå, Hälsa och säkerhet, Övrigt</i>
<i><b>Privatperson 15, Saffransbullen 1</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Grönytor</i>
<i><b>Privatpersoner 20–21, Torvalla 2:268, Torvalla 2:269, Torvalla 9:85, Privatperson 27, Torvalla 1:4, Privatperson 28, Torvalla 1:3, Privatpersoner 29–30, Torvalla 1:5 Privatpersoner 33–34, brukar marken inom Torvalla 9:7 (8 av 19 undertecknande av gemensamt upprop: markägare och/eller brukar mark inom eller i direkt anslutning till planområdet)</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Hänvisar till LRF och Hushållnings- sällskapet yttranden: Jordbruksmark, Kulturmiljö</i>
<i><b>Privatpersoner 29–30, Torvalla 1:5</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark</i>
<i><b>Privatperson 33, brukar marken inom Torvalla 9:7</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Hälsa och säkerhet</i>
<i><b>Privatperson 34, brukar marken inom Torvalla 9:7</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Hälsa och säkerhet</i>
<i><b>Privatpersoner 37–38, Torvalla 3:6</b></i>	<i>24 aug</i>	<i>Jordbruksmark, Grönytor, Trafik, Hälsa och säkerhet, Exploateringsnivå, Övergripande, Kulturmiljö, Övrigt</i>

Privatpersoner, övriga		
<b>Privatperson 1 (Frösön)</b>	8 juli	Jordbruksmark
<b>Privatpersoner 3–10</b> (8 undertecknande av gemensamt upprop, närboende)	17 aug	Jordbruksmark
<b>Privatperson 11 (närboende)</b>	20 aug	Jordbruksmark, Trafik
<b>Privatpersoner 16–19, Privatpersoner 22–26,</b> (11 av 19 undertecknande av gemensamt upprop: närboende och/eller lantbrukare i Torvalla/Ope)	24 aug	Hänvisar till LRF och Hushållnings- sällskapets yttranden: Jordbruksmark, Kulturmiljö
<b>Privatpersoner 24–25 (närboende och lantbrukare i Torvalla/Ope)</b>	24 aug	Jordbruksmark
<b>Privatpersoner 35–36, (närboende, avser att i framtiden arrendera Torvalla 2:268, Torvalla 2:269, Torvalla 9:85)</b>	24 aug	Jordbruksmark, Trafik
<b>Privatperson 39 (Östersund)</b>	24 aug	Jordbruksmark, Grönytor

**Privatpersoner, bedömda sakägare** = de som finns i fastighetsförteckningen inklusive boende på fastigheter som finns med i fastighetsförteckningen

**Privatpersoner, övriga** = anonyma, ej fullständiga uppgifter eller boende som inte finns med i fastighetsförteckningen

## Ändringar i planförslaget efter samråd

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under samrådet har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Genomföra en lokaliseringsprövning i förhållande till brukningsvärd jordbruksmark samt redogöra för på vilket sätt bebyggelsen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse
- Förtydliga konsekvensbeskrivningen med avseende på omgivande lantbruk
- Anpassa planförslaget för att undvika skada på skyddade småbiotoper
- Genomföra en naturvärdesinventering och vid behov anpassa planen till resultatet av utredningen
- Förtydliga beskrivning av ekosystemtjänster och inarbeta övriga slutsatser från undersökning av betydande miljöpåverkan i planbeskrivningen
- Gång- och cykelvägen som ansluter till gårdsgatan genom kvarteret Saffransbullen stryks ur planförslaget

- Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att all eventuell hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet
- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbyggden (Z25), förtydligas i planbeskrivningen
- Dagvattenutredningen och därmed sammanhängande avsnitt i planbeskrivningen kompletteras
- Planbeskrivningens avsnitt om riksintressen förtydligas
- Planbeskrivningen förtydligas angående befintliga ledningar
- Planbeskrivningen förtydligas utifrån synpunkter från kommunala lantmäterimyndigheten

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Planen anpassas för att möjliggöra LSS-boende
- Avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark, Natur och Gata, justeras marginellt för bättre åtkomst till naturmarken, bättre förutsättningar för dagvattenhantering, samt bättre trafiksäkerhet

### Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Avbryt planarbetet och bebygg inte området överhuvudtaget
- Bebygg inte jordbruksmarken
- Spara en bredare remsa skog mellan de nya tomterna och kvarteret Saffransbullen
- Stryk de 4–5 tomterna i nordöstra delen av planområdet (på fastigheterna Torvalla 3:26 och Torvalla 9:1) för att bättre bevara rekreativstråken
- Undanta Torvalla 9:3 från bebyggelse
- Förlägg utfarten mot Storfjällvägen i stället för mot Opevägen
- Nedre delen av planområdet borde inte bebyggas (på grund av trafikbuller)
- Radhusbebyggelse borde inte medges i området
- Bebygg områdets norra del vid gränsen mellan Torvalla 9:1 och Torvalla 9:9 (i stället för Torvalla 2:21 och Torvalla 9:7)
- Lägg ut prickmark på delar av fastigheten Torvalla 9:6, längs gränsen till Torvalla 9:5

### SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden den 6 juli till och med den 24 augusti. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar, samt hyresgäster och andra boende/verksamma inom eller i direkt anslutning till planområdet. Information fanns också på kommunens hemsida, där en nyhet om samrådet publicerades den 7 juli. Under

samrådstiden fanns detaljplaneförslaget tillgängligt digitalt på kommunens hemsida och i pappersform på Länsbiblioteket.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utredningar:
  - Geoteknisk utredning
  - Dagvattenutredning
  - Trafikbullerutredning

Under samrådstiden ordnade kommunen öppet hus den 20 augusti. Under två timmar fanns representanter för Samhällsbyggnad och Mark och exploatering på plats, centralt inom planområdet, för att svara på frågor och ta emot synpunkter. Information om öppet hus gick ut tillsammans med information om samrådet.

Vid öppet hus deltog ca 25 personer. De synpunkter som framkom har bakats ihop med övriga synpunkter i sammanställningen nedan.

## SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om jordbruksmarken inom och i anslutning till planområdet. Flera yttranden handlade också om trafik, grönytor, samt hur tätt det är rimligt att bygga i den här delen av Östersund. Utöver detta kom det också synpunkter som rör dagvatten, kulturmiljö, människors hälsa och säkerhet (buller och elektromagnetiska fält). I texten nedanför följer en ämnesvis sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

### Länsstyrelsen

#### Synpunkter enligt länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskning behöver ta hänsyn till synpunkter kopplade till dagvattenhantering. Vad gäller de andra ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget och med hänsyn till nu kända förhållanden inte kommer att prövas.

De synpunkter som ändå framförs gällande länsstyrelsen särskilda bevakningsområden, samt råd och allmänna synpunkter, har ordnats in i den ämnesvisa sammanfattningen nedan.

## Jordbruksmark

En stor majoritet av de yttranden som kommit in från privatpersoner (alla yttranden utom tre) lyfter jordbruksmarkens betydelse utifrån olika synvinklar. Även länsstyrelsen och ett flertal organisationer lyfter frågan.

**Länsstyrelsen** påpekar att det sedan samrådshandlingen upprättades har kommit nya avgöranden i mark- och miljööverdomstolen som avviker från tidigare praxis. Enligt de nya avgörandena kan fastighetens taxering inte enskilt läggas till grund för en bedömning av om mark utgör brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ny praxis att en del av den mark som föreslås tas i anspråk utgör brukningsvärd jordbruksmark och att miljöbalken 3 kap 4 § därför är tillämplig. Utifrån detta menar länsstyrelsen att kommunen inför granskningen behöver redogöra för på vilket sätt bebyggelsen som detaljplanen medger behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och genomföra en lokaliseringsprövning för att visa på att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Frågan om vilken betydelse fastighetens taxering ska tillmätas togs även upp under **öppet hus**, med hänvisning till de nya domsluten i mark och miljööverdomstolen. Vid det tillfället påpekades också att domsluten visserligen har tillkommit efter det att planförslaget togs fram, men innan beslut om samråd togs i miljö- och samhällsnämnden.

Flera yttranden efterlyser bättre konsekvensbeskrivning i planhandlingarna och några menar att konsekvensbeskrivning helt saknas.

Många av de som har synpunkter på förslaget utifrån jordbruksmarken, däribland **LRF Östersunds Kommungrupp** och **Hushållningssällskapet i Jämtlands län**, samt **ett flertal privatpersoner**, är av uppfattningen att planområdet inte bör bebyggas alls, grundat huvudsakligen på hänsyn till jordbruket. Några yttranden från privatpersoner menar att området borde kunna bebyggas i mindre omfattning, så länge jordbruksmarken med nödvändiga buffertzoner kan sparas.

Samtliga som yttrat sig kring jordbruksmarken anser att fastigheten Torvalla 9:7, som idag brukas för vall, inte borde bebyggas, utan sparas som jordbruksmark. Flera menar att detsamma gäller för den öppna delen av Torvalla 2:21, som idag är en äng ner mot Opevägen, men som åter skulle kunna tas i produktion i framtiden om den inte bebyggs. Många skriver även om påverkan på intilliggande jordbruk. Nedan följer en sammanfattning av de argument som framförs, uppdelat enligt två huvudkategorier, baserat på om frågan gäller den jordbruksmark som föreslås bebyggas, eller påverkan på kringliggande jordbruk. Synpunkter som inte entydigt passar in i någon av huvudkategorierna har samlats under rubriken *Övrigt, kopplat till jordbruket*.



## *Bebygg inte jordbruksmarken*

### Lagstiftning

Brukningsvärd jordbruksmark är en resurs av nationellt intresse och får enligt miljöbalken 3 kap 4 § som regel inte tas i anspråk för andra ändamål. Brukningsvärd jordbruksmark får 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. Flera yttranden menar att marken inom Torvalla 9:7 uppfyller miljöbalkens definition av brukningsvärd jordbruksmark och några yttranden menar att det även gäller ängen inom Torvalla 2:21. Det framhålls att det finns bättre platser att förtäta staden på och att kommunen behöver redogöra för vilka alternativa platser för bebyggelse som har utretts. Några yttranden pekar ut specifika områden som kunde vara ett alternativ:

- Kommunen äger till exempel skogsmark längs Riksväg 87 – varför inte bebygga den?
- Varför inte bygga i Håkansta i Brunflo istället? Där har kommunen köpt in mark och det finns en färdig detaljplan sedan länge.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunens ställningstagande inför samråd baserade sig på två huvudsakliga omständigheter. Dels ligger marken inom det område som på markanvändningskartan i översiktsplanen Östersund 2040 definieras som den befintliga staden, vilket innebär att ”*förtätning eller komplettering på eventuell brukningsvärd jordbruksmark att betrakta som godtagbar*”. Dels är marken som tas i anspråk inom Torvalla 2:21 och Torvalla 9:7 taxerad som industrimark, vilket vid tiden för bedömningen entydigt innebar att definitionen av brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalken 3 kap 4 § inte gällde den här marken. I ljuset av den ändring av praxis som följer av mark och miljööverdomstolens senaste avgöranden (P 8347-19, P 10437-19 och P 7885-19, samtliga från den 9 juni 2020), behöver den bedömningen revideras. Kommunen behöver därmed redogöra för på vilket sätt den tillkommande bebyggelsen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och varför behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk – det vill säga göra en bredare lokaliseringsprövning. En sådan prövning ska göras och redovisas i planhandlingarna vid granskningsutskicket.

Angående de konkreta förslagen på var kommunen i stället borde skapa tomter, så utgör de 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 har i dagsläget 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.

#### Tidigare kommunala ställningstaganden

Förslaget är inte i linje med kommunens egna riktlinjer och planeringsstrategier. Här pekar några yttranden på kommunens översiktsplan Östersund 2040, där det bland annat framgår att ”*Arealen brukningsvärd jordbruksmark i kommunen ska inte minska, utan bör i stället kunna utökas*”. Ett yttrande hänvisar också till *Plan för naturvård och park* från 2013, där det framgår att kommunen avser att ”*varsamt ta hänsyn till den mosaik av naturmiljöer som finns i jordbrukslandskapet när det handlar om att bevilja bygglov i anslutning till åkermark. För att undvika en exploatering av jordbruksmarkernas naturmiljöer styr kommunen ny bebyggelse bort från dessa övergångszoner till redan påverkad produktionsskog*.” Man menar att förslaget inte stämmer med dessa tidigare ställningstaganden och att åkermarken generellt i kommunen naggas i kanten, en bit här, en bit där.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Förslaget är i linje med kommunens tidigare ställningstaganden, eftersom det ligger inom den befintliga staden: ”*Inom den mark som på markanvändningskartan benämns som befintliga staden är förtätning eller komplettering på eventuell brukningsvärd jordbruksmark att betrakta som godtagbar då det ligger inom dagens stadsutbredning*.” Översiktsplanen anger också att ”*Den brukningsvärda jordbruksmarken (gul på markanvändningskartan) får mycket hög prioritet. Huvudlinjen är att brukningsvärd jordbruksmark inte ska bebyggas eller minska i areal*.” Inom planområdet finns ingen mark som pekats ut som brukningsvärd jordbruksmark i översiktsplanens markanvändningskarta. Att översiktsplanen på en övergripande nivå anger att jordbruksmarken i stort i kommunen inte ska minska, utan i stället bör kunna utökas, ändrar inte det specifika ställningstagandet för den befintliga staden. Det stycke i *Plan för naturvård och park* som hänvisas till gäller bygglov och förhandsbesked utanför planlagt område och är inte relevant vid planläggning.

Planområdet ingår också 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 angav att 15–20 nya bostadstomter skulle kunna inrymmas i området, vilket förutsatte att åker- och ängsmarken exploateras.

#### Långsiktighet

Flera organisationer och privatpersoner påpekar att det tar mycket lång tid att få fram bra jordbruksmark och en exploatering är oåterkallelig. Eftersom marken kring Storsjöbyggden är ovanligt god bör all redan bruten åkermark i möjligaste mån undantas från bebyggelse. Angående de marker som inte odlas idag påpekas att allt jordbruk är beroende av arealer att växla mellan och att det borde vara upp till jordbrukarna att avgöra hur och när de bäst

använder marken. Ett par privatpersoner uttrycker att det är vansinne att exploatera marken i fråga och en privatperson menar att det kommer bli ”*en skamfläck att man så sent som 2020 inte förstod att 1000 årig åkermark inte går att återskapa med några tangent tryck*”.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planläggning av aktuell mark innebär en konflikt mellan två långsiktiga allmänna intressen – behovet av att ta tillvara redan bruten jordbruksmark respektive behovet av bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsbehovet behöver lösas i form av en hållbar stadsstruktur som utnyttjar den infrastruktur vi redan investerat i, vilket är god resurshushållning, och bygger staden och tätorterna inåt, vilket ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service. Samhällsbyggnad finner i enlighet med ställningstaganden i översiktsplanen att bostadsförsörjningsbehovet i det här fallet väger tyngre än intresset att bevara jordbruksmarken.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna gör att jordbruksmark i Sverige kommer bli allt viktigare och mer värdefull, i takt med att tillgången till och kvaliteten på jordbruksmark minskar i många andra länder, till följd av till exempel torka, extremväder, ökenspridning, stigande havsvattennivåer och stor befolkningstillväxt. Bland annat hänvisas till en framtidspaning från The European Environment Agency (EU:s motsvarighet till Naturvårdsverket). Enligt den kommer mark i södra Europa värderas till mindre än 80% av dagens värde år 2100, medan jordbruksmarkens värde i Jämtland kommer vara över 69% högre än idag. Runt Storsjön ligger några av landets bästa åkerarealer och det är troligt att klimatförändringarna kommer att ge de norrländska jordbruken en fördel jämfört med sydligare delar av landet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad håller med om att det är sannolikt att jordbruksmark i Sverige och i synnerhet i Norrland i framtiden kommer bli allt viktigare och mer värdefull. Samtidigt finns ett starkt behov av nya bostäder och det är särskilt hög efterfrågan på småhusomter. Av bland annat klimatskäl är det positivt om en stor andel av dessa bostäder kan tillkomma inom dagens stadsutbredning, med god tillgänglighet till kollektivtrafik och gena gång- och cykelvägar, så att befintlig infrastruktur kan nyttjas i så stor utsträckning som möjligt och behovet av privatbilism minimeras.

Självförsörjning och grön omställning

Det finns behov av ökad nationell, regional och lokal självförsörjningsgrad, vilket blivit extra tydligt i samband med pågående Covid-19 pandemi, som visat på möjliga sårbarheter i försörjningskedjorna för livsmedel. Det hänvisas bland annat till statistik som visar att Sverige idag har en historiskt låg andel åkermark per person och att detta behöver ändras. Några yttranden lyfter också särskilt upp den nationella livsmedelsstrategin och flera påpekar värdet av ökad lokal livsmedelsproduktion.

Behovet av grön omställning gör det än viktigare att bevara brukningsvärd jordbruksmark, särskilt av så här hög kvalitet och nära staden. Eftersom marken inom området har brukats enligt traditionella odlingsmetoder är den lämplig för ekologisk odling. Närheten till staden kan gynna satsningar på lokalproducerade livsmedel och närodlade råvaror. Korta transporter bidrar till en hållbar miljö och en klimatsmart utveckling. Värdet av produktiv mark i en framtida cirkulär ekonomi borde vara odiskutabelt.

Att avhjälpa underskottet på jordbruksmark kräver investeringar av de som ska bruka marken, och en stor utmaning inom de gröna näringarna är lönsamhet. I det sammanhanget påpekas att det i Torvalla by, Ope och Optand bedrivs aktivt jordbruk där flera generationsskiften har genomförts och ett antal är nära förestående. Att bebygga ytterligare en bit åkermark ger ett märkligt budskap till alla dem vill satsa på ett företagande inom de gröna näringarna: ”Satsa gärna, men inte här!?”.

Det uppmärksammas att behovet av jordbruksmark ökar när den också behövs till annan produktion än livsmedel, som ersättning för råvaror med fossilt ursprung.

Det framhålls också att det lokala jordbruket har en pedagogisk funktion för den urbana befolkningen, som enligt yttrandet helt tappat anknytningen till jordbruket. Östersunds kommun borde uppmärksamma och stötta jordbruket med stolthet och hjälpa till med kunskapspridning, i stället för att bit för bit avveckla jordbruket.

Några yttranden uttrycker på olika sätt att kommunen behöver ändra synsätt. Det borde kallas lantbruksnära stadsbebyggelse, inte stadsnära jordbruk. Att kunna bedriva ett fungerande jordbruk så nära staden är på sitt sätt lika intressant som att vi är en stad så nära en flygplats.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad håller med om att det sannolikt kommer uppstå ett behov av ökad nationell, regional och lokal självförsörjningsgrad, samt att samhället i stort behöver ställa om i grön riktning. Det är dock inte nödvändigtvis detsamma som att åkermark ska finnas inne i staden. Att planera den fysiska strukturen i våra samhällen är en komplex process, där många svåra avvägningar behöver göras och där syftet är att marken ska användas för det eller de ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Den här planeringen är en kommunal angelägenhet där översiktsplanen har en central roll i att formulera strategier för en långsiktigt hållbar utveckling. I det här fallet är översiktsplanen tydlig och samhällsbyggnad har inte sett något skäl att frångå den. Även om översiktsplanen inte är bindande, så är den kommunens mest heltäckande vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Avvägningen mellan allmänna intressen är i allt väsentligt redan gjord i översiktsplanen och i den undantogs de områden som avses i meningen ”*Brukningensvärd jordbruksmark enligt markanvändningskartan i Ope-Torvalla ska bevaras som jordbruksmark*” från att inkluderas i det område som visar den befintliga stadens utbredning.

### *Påverkan på kringliggande jordbruk*

Ny bebyggelse i området kommer påverka möjligheten att bedriva jordbruk på omgivande jordbruksmark negativt och öka konfliktytorna. Flera yttranden pekar på att det redan idag finns konflikter mellan möjligheten att bedriva jordbruk och närboendes behov av att röra sig i naturen, vilket bland annat märks genom nedtrampade grödor, olovlig terrängkörning, samt nedskräpning på åkrarna. Beroende på typ av skräp kan det senare leda till exempelvis nödslakt av djur, om glas och strimlade tomburkar hamnar i foder, eller i vissa fall sönderkörda redskap. **LRF Östersunds Kommungrupp** undrar hur kommunen avser att minska risken för ökande skador från det rörliga friluftslivet?

Några hänvisar även till de lukter och annat som kan uppfattas som störningar av kringboende och pekar särskilt på att närheten till bostadsbebyggelse försvårar möjligheten att bedriva jordbruk med animalieproduktion. I det sammanhanget påtalar **Privatpersoner 35-36**, som vid en framtida generationsväxling avser att bruka marken direkt söder om Opevägen, att möjligheten att i framtiden anpassa jordbruket efter vad som efterfrågas och är lönsamt skulle försvåras. Det faktum att bebyggelsen i Sjömon redan inskränker möjligheten att etablera nya brukningscentra i området bör inte tas till intäkt för ytterligare inskränkningar, menar **Privatperson 39**. Att på det sättet ta bit för bit kommer till slut leda till att det inte finns något jordbruk alls kvar mellan Östersund och Brunflo, men det kanske är den långsiktiga agendan? **Privatpersoner 24-25** efterlyser en konsekvensbeskrivning som utgår från jordbrukets perspektiv.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Det lantbruk som bedrivs i anslutning till planområdet medför både positiva och negativa effekter för omgivningen. Boende i en lantlig miljö är något som aktivt efterfrågas av många. Den som söker sig till den typen av miljö för att bo där permanent måste vara medveten om både för- och nackdelar och se dessa som en del av de givna förutsättningarna. Det finns också redan bostäder lika nära eller närmare jordbruksmarken både inom och i närheten av planområdet. Pågående jordbruk i närheten borde rimligtvis inte vara mer störande för boende i de nya bostäderna än för nuvarande närboende. Miljö och samhällsnämnden antog 2014 riktlinjer med rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter. För kategorin Betesdjur / Odlad mark anger riktlinjerna: ”*Inget skyddsavstånd. Betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.*”

Gällande att etablera nya brukningscentra i närheten av planområdet så är den möjligheten, som anges i planbeskrivningen, redan starkt begränsad på grund av befintlig bostadsbebyggelse. Det är ett faktum och inte ett argument för att bit för bit bebygga all jordbruksmark från Östersund till Brunflo. Någon sådan agenda finns inte, utan kommunens avsikter för markanvändningen uttrycks i översiktsplanen.

Angående störningar för jordbrukets drift, kopplade till att människor som bor i närheten rör sig i naturen, så bedömer samhällsbyggnad att det finns en risk för att dessa störningar ökar något i omfattning, dock inte i den

utsträckning att det finns anledning att avbryta planarbetet. Frågan kan heller inte lösas genom en annan utformning av detaljplanen.

Sammantaget ser samhällsbyggnad inte någon avgörande risk för ökning av mängden framtida konflikter kopplade till lantbruket söder om Opevägen vid ett genomförande av planförslaget. Samhällsbyggnad ser dock över och förtydligar konsekvensbeskrivningen i planhandlingarna inför granskning

### *Övrigt, kopplat till jordbruket*

Under den här rubriken samlas övriga yttranden som rör jordbruket, men som inte entydigt hör hemma under någon av rubrikerna ovan.

### **Privatperson 13**

Jag tror att man med vissa "buffertzoner" dvs trädgräns, diken mm, skulle kunna bevara åkermarken även om viss bebyggelse sker i området.

### Samhällsbyggnads kommentar:

I teorin borde det gå, men i praktiken är det i det här fallet mycket svårt att få till en ändamålsenlig struktur som är genomförbar, utan att ta åkermarken i anspråk.

### **Öppet hus**

Underlaget är bristfälligt. Det saknas konsekvensbeskrivning, både vad gäller jordbruksmarken inom området och i förhållande till kringliggande jordbruk. Vad blir utfallet? Hänsyn tas till stenrösen och liknande, men risken är att det blir konflikter i framtiden. Varför har inte konsekvenser för verksamheter och livsmedelsförsörjningen utretts/lyfts mer?

### Samhällsbyggnads kommentar:

Konsekvensbeskrivningen ses över i det fortsatta planarbetet.

### **LRF Östersunds Kommungrupp**

Jordbrukare i Jämtland påverkas idag i allt högre utsträckning av hur deras mark exploateras på olika vis när övriga samhället breder ut sig. Detta är hämmande faktorer som oundvikligen bidrar till en negativ utveckling av det gröna näringslivet i vår kommun och vårt län.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Det är en viktig synpunkt, men främst en fråga för översiktsplaneringen. I det aktuella planförslaget har samhällsbyggnad förhållit sig till det regelverk som finns och till tidigare politiska ställningstaganden. Se även svar under avsnittet *Påverkan på kringliggande jordbruk* högre upp.

### **LRF Östersunds Kommungrupp**

I samrådshandlingarna lyfts gränsdragningen mellan stad och land fram som avgörande. Det lyfts också fram som att landsbygd och stad är motstående i samhällets utveckling. Att anse att stad och land inte kan samexistera och

samverka är dyster läsning. Stadens utveckling ska inte bygga på att jordbruket och landsbygdens möjligheter krymper. Denna motsättning är inte ett naturgivet faktum som det ofta kan framstå som i dessa typer av samråd.

Samhällsbyggnads kommentar:

Avgränsningen av den befintliga staden är av stor betydelse eftersom ett grundläggande ställningstagande i översiktsplanen hänger samman med den avgränsningen, nämligen ställningstagandet till hur eventuell exploatering av brukningsvärd jordbruksmark ska betraktas. Samhällsbyggnad har aldrig uttryckt att stad och land inte kan samexistera, utan framhåller tvärtom i planbeskrivningen att det är angeläget att jordbruket söder om Opevägen kan fortgå även efter ett genomförande av planförslaget, samt att det bedöms som möjligt. Se även svar under avsnittet *Påverkan på kringliggande jordbruk* högre upp.

**Privatperson 39**

Visa nu att ni faktiskt står för att Östersunds kommun vill ha mångfald, inte bara genom nationaliteter, utan även i verksamheter. Där jordbruket är den mest grundläggande och viktigaste verksamheten vi har. Och ja, vi andra får acceptera att det låter och luktar från jordbruk, ibland till och med riktigt mycket. Det är ett billigt pris för att få svensk och allra helst lokalt producerad mat!

Samhällsbyggnads kommentar:

Se svar ovan.

**Privatpersoner 24–25**

Vi arbetar som företagare inom näringen men möts av oförstående tjänstemän och kommunpolitiker.

Det omkringliggande lantbrukslandskapet utgör en fin inramning av staden Östersund för bilister, cyklister och fotgängare längs väg 605. Detta är och borde vara en del i Östersunds profil: att här är vi stolta över den lokala livsmedelsproduktionen – som kan utföras av lantbrukare nära dig.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad beklagar om dess representanter upplevs som oförstående. Det är i det här fallet samhällsbyggnads uppfattning att det omgivande landskapet även efter ett genomförande av planförslaget kommer utgöra en fin inramning av Opevägen och att det lokala lantbruket även fortsatt kommer ha en framträdande plats i landskapet.

**Privatperson 39**

Att det redan är bostadsbebyggelse runt om det aktuella planområdet, samt ökad efterfrågan, kan inte väga tyngre än bevarande av jordbruksmark.

Samhällsbyggnads kommentar:

Bostadsbebyggelsen runtomkring är en del i bedömningen, så tillvida att den har betydelse för vilka konsekvenser ytterligare bebyggelse kan tänkas få för jordbruket, men det är helt riktigt att det inte ensamt kan läggas till grund för avvägningen. Se även svaren under rubriken *Bebygg inte jordbruksmarken* och *Påverkan på kringliggande jordbruk* högre upp, för mer om den samlade avvägningen.

**Privatperson 39**

Jordbruksmark som endast används till vall eller som ängsmark har lika stort brukningsvärde, som marken där exempelvis vete odlas. Vall används till foder, om ni inte visste det. Att ängsmark inte skulle göra jordbruksmarken brukningsvärd är ett märkligt resonemang från er sida. Ni har i sommar gått ut och berättat att ni inte klipper alla gräsytor fullt ut som tidigare, ni sparar partier för att främja pollinerande insekter. Ni vill alltså ha mer ängsmark. Vilket är jättebra! Eftersom jordbruket också är beroende av pollinerande insekter. Det gör Torvalla 2:21 precis lika brukningsvärd som annan jordbruksmark.

Samhällsbyggnads kommentar:

Det hävdas inte i planförslaget att ängsmark inte kan vara brukningsvärd jordbruksmark, utan det konstateras bara att marken inte brukas idag och att fastighetens taxering gör att den vid det tillfället för upprättande inte var att betrakta som brukningsvärd i miljöbalkens mening. Det har sedan dess kommit ny praxis – se svar under avsnittet *Bebygg inte jordbruksmarken: Lagstiftning* längre upp. Gällande gräsytor och pollinerande insekter så föreslås ungefär halva ängen sparas som allmän platsmark natur, vilket innebär att den även i framtiden kommer skötas på samma sätt som idag.

**Grönytor***Utblickar***Privatperson 2**

Jag/vi är boende i kvarteret Saffransbullen, med vardagsrum, balkong och sovrum gränsande till den vackra skogsdungen strax bortanför kraftlinjen. Det största skälet till valet av denna bostad var utsikten från nämnda rum och balkong. Det skulle vara synnerligen negativt att träden togs bort och ersattes med huskroppar. Förslag att spara ett trädbevuxet område mellan den nya bebyggelsen och kraftledningen – skulle gynna både boende i grannkvarteret och nya boende inom planområdet. Gäller i synnerhet fastigheten Torvalla 9:3.

Samhällsbyggnads kommentar:

Ambitionen i planförslaget är att skapa ett lummigt område som även efter att det bebyggs kommer vara trevligt att se ut över. Planförslaget innebär att en remsa naturmark sparas mellan kvarteret Saffransbullen och de nya tomterna. För att få plats med den mängd tomter som behövs för att få en genomförbar plan blir remsan relativt smal och det kan därför vara svårt att



behålla befintliga träd. Detta på grund av den stormkänslighet som uppstår när stödet från omgivande skog försvinner. Remsan är dock tillräckligt bred för att medge att nya träd så småningom växer upp. Torvalla 9:3 är till stora delar en öppen yta idag, eftersom det tidigare stått ett hus här. En ny villa skulle alltså endast i begränsad mån ändra på utsikten åt det hållet. Samhällsbyggnads bedömning är att påverkan på utblickarna ligger inom det som får tålas i en tätort.

### ***BRF Östersundshus 26***

I samrådshandlingen på sidan 12, näst sista stycket står det: ”*Det är också önskvärt att kunna behålla en trädridå mot kraftledningsgatan i den utsträckning detta är möjligt*”. Vi anser inte bara att det är önskvärt utan att det är nödvändigt. Vi vill att en så bred trädridå som möjligt ska sparas, bredare än den som är föreslagen.

Till skillnad från analysen i ”*Undersökning av betydande miljöpåverkan*” sidan 11 anser vi att våra hus som ligger närmast kraftledningsområdet i allra högsta grad påverkas av ”*utblickar*” och inte i ringa omfattning som det står i texten. Tack vare den här gröna korridoren så försvinner kraftledningskablarna in i den gröna ridån och blir inte lika påtagliga för våra boende som om området skulle sakna eller ha en för smal trädridå.

#### *Samhällsbyggnads kommentar:*

Se föregående kommentar.

### ***Privatperson 39***

Bevara området för att främja livskvalitet och psykisk hälsa för de kringboende och övriga kommuninvånare som passerar. Ni vet att öppna gröna ytor och skogspartier ger positiva effekter på hälsan för alla, inte bara den som äger eller brukar marken. Det ger en känsla av att inte leva trångt, instängt och utan kontakt med naturen. Man behöver inte beträda en sådan grön yta för att få den känslan, det räcker att se ut över den eller att passera den dagligen.

#### *Samhällsbyggnads kommentar:*

Förtätning har flera fördelar jämfört med att bygga utanför nuvarande stadsutbredning. Samtidigt innebär det utmaningar i att till exempel kunna behålla tillräckligt med grönytor. Av den anledningen sparas betydande områden som allmän platsmark natur i planförslaget, så att bland annat de hälsoaspekter som lyfts upp i yttrandet kan gynnas.

### ***Rekreation***

#### ***Privatperson 15***

Området är ett väldigt väl använt rekreativsområde som inramas av kraftledningen på två sidor och Opevägen på en sida. Det vore därför att föredra att det ges möjlighet att på sommaren promenera en runda i området utan att beträda Opevägen. När man går från Sadelmakeriet upp mot den

föreslagna gång- och cykelvägen som leder till Storfjällsvägen så finns där är ett uppskattat område med massor av "vitsippor" vid/på den sista tomten på höger sida. Förhoppningsvis är det bland annat därför ett område på den tomten är markerad så att inga byggnader får placeras där. Vore att föredra att, om möjligt, området med blommorna bevaras för allmänheten också.

Samhällsbyggnads kommentar:

Det kommer även fortsättningsvis vara möjligt att promenera i området utan att beträda Opevägen. Flera befintliga stigar föreslås sparas och en ny gång- och cykelväg föreslås byggas. Området med vitsipporna är utlagt som prickmark för att få tillräckligt avstånd till kraftledningarna från nytt bostadshus, men det är naturligtvis positivt om det även medför att vitsipporna kan finnas kvar. Det är dock inget som detaljplanen reglerar.

**Privatpersoner 37–38**

I området finns trevliga, lummiga skogsstigar, strövområden. Dessa måste behållas. Går bl a nedan 3:24, 9:3 genom 9:9/9:1 vidare i dess övre del och ovan 3:26 samt på planområdets gräns i öster – sammantaget en trevlig slinga att ströva på i olika varv. Det behövs även dessa oasfalterade stigar för den som "bara" vill gå i skogen och flertalet försvann vid tillkomsten av området kring Falkfångarvägen. De planerade 4–5 tomterna 3:26 och ovan (9:1) ska då inte bebyggas. Den lilla skogen mellan stig och cykelväg försvinner samt att den nya vägen och vändplatsen i området skär av stigen. Det händer att de nyttjas för ridning (från Djur o- kul gården?)

Samhällsbyggnads kommentar:

Se föregående kommentar. Gällande området ovan Torvalla 3:26 och vidare österut så anger planbeskrivningen att "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". Det är samhällsbyggnads bedömning att planförslaget ger goda möjligheter att röra sig genom området, omväxlande via stigar och via de nya vägarna.

**Biologisk mångfald och ekosystemtjänster**

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen tolkar planbeskrivningen som att någon form av naturinventering har utförts inom planområdet. Det är dock oklart vilken typ av inventering som har utförts och vad resultaten visade, bland annat vilka arter som hittades och var de finns.

Kommunen borde redogöra för detta för att kunna avgöra om exempelvis fridlysta arter kan påverkas negativt av planen. Om en naturvärdesinventering inte har gjorts kan inventering behöva utföras och Länsstyrelsen anser att man särskilt behöver titta på naturvärden och arter knutna till gräsmarker och kalkbarrskogar. Inventeringen behöver genomföras under de tider på året och under de väderförhållanden som arterna går att inventera med lyckat resultat. Finns det skyddsvärda och/eller

fridlysta arter i området kan detaljplanen behöva arbetas om. Kommunen måste i sådant fall redovisa vilken hänsyn och vilka anpassningsåtgärder som planeras för att förhindra/minimera skador på arterna och deras livsmiljöer.

#### *Biotopskydd*

Enligt Länsstyrelsen omfattas aktuellt odlingsröse av biotopskyddsbestämmelserna och kommunen behöver förtydliga detta i planbeskrivningen.

Av planbeskrivningen framgår att marken där odlingsröset finns är planlagt som kvartersmark för bostäder. Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskning behöver utreda om det går att anpassa planen för att undvika skada på odlingsröset som aktualiserar biotopskyddsdispens.

#### *Grön infrastruktur och ekosystemtjänster*

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen beskriver hur exploateringen kan påverka den gröna infrastrukturen och hur detaljplanen har eller skulle kunna utformas för att förstärka den gröna infrastrukturen.

Länsstyrelsen ser även att man borde lyfta områdets ekosystemtjänster, som beskrivs i undersökningen men saknas i planbeskrivningen, och beskriva vilken hänsyn som tagits i samband med planarbetet för att begränsa påverkan på ekosystemtjänsterna.

#### *Samhällsbyggnads kommentar:*

Med anledning av länsstyrelsens och andras påpekanden har en naturvärdesinventering på detaljnivå (enligt SIS-standard) tagits fram inför granskning. Utredningen påvisade inte några höga naturvärden eller naturvårdsarter, men fann fler småbiotoper som omfattas av generellt biotopskydd. Samhällsbyggnad har inför granskning utrett hur planen kan anpassas för att undvika skada på dessa småbiotoper. Resultatet redovisas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras även med undersökningens beskrivning av ekosystemtjänster, samt hur hänsyn till dessa påverkat planförslagets utformning.

#### ***BRF Östersundshus 26***

För att trädridån inte ska ”naggas i kanten” bör inte den obebyggda tomten Torvalla 9:3 bebyggas. Att i stället behålla och förstärka den gröna korridoren förstärker i sin tur den biologiska mångfalden och gynnar flera olika ekosystemtjänster samt samverkar i allra högsta grad med kommunens miljöpolicy: ”Kommunen skall i all sin verksamhet sträva efter att minimera sin negativa inverkan på människors hälsa och på omgivningen.”

#### *Samhällsbyggnads kommentar:*

Planförslaget har utformats på ett sådant sätt att betydande grönytor sparas som allmän platsmark, natur, både längs kraftledningsgatan och på andra platser i området. Behovet av en god bostadsförsörjning har i det här fallet bedömts väga tyngre än den påverkan på naturvärden som planförslaget

innebär. Se även föregående kommentar, samt svar under *Grönytor, Utblickar* längre upp.

### ***Privatpersoner 37–38***

Hur har man tänkt över hur djurlivet påverkas? I området finns gott om rådjur som har sitt "stråk" här mellan skogen och sjön – vid vägen är viltvarningsskyltar uppsatta. Vi har räva, hermelin, ekorre, uggla samt fladdermus som är fridlyst, de har svårare och svårare att hitta mörka områden att bo i. Främja skog till djuren – verkar i förslaget inte berört alls.

### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Se föregående kommentar.

## **Trafik**

### ***Utfart mot Opevägen***

#### ***Öppet hus***

Flera frågor kopplade till utfarten mot Opevägen lyftes:

- Olämplig placering – folk kör fort på rakan
- Kommer hastigheten sänkas till 40?
- Redan köbildning i rusningstid – blir värre med mer bebyggelse
- Utfarten borde placeras upp mot Storfjällvägen istället

### ***Privatperson 11***

Det är mer trafik på Opevägen i dagsläget. Utfart ner mot Opevägen skulle skapa trafikchaos och en stor säkerhetsrisk. Utfart borde vara uppåt istället.

### ***Privatperson 13***

En dålig lösning att ansluta ytterligare en väg till "gamla E75"an som redan har en besvärlig trafiksituation. Anslutningen borde vara mot Storfjällsvägen för det ev nya området.

### ***Privatpersoner 35–36***

En utfartsväg mitt emot marken ökar faran för att olyckor kan inträffa när stora maskiner samt persontrafik blandas. Ökad trafikmängd försvårar även dagliga verksamheten/transporter mellan gård och åkrar.

### ***Privatpersoner 37–38***

Opevägen är starkt trafikerad, troligen mer än vad som framgått. Här kör personbilar, motorcyklar, epor, bussar traktorer m fl jordbruksfordon. Köbildning förekommer. Ytterligare utfarter mot Opevägen är inte bra. Här är en raksträcka där farten ofta är i överkant, ofta omkörningar. Det skulle dessutom bli ännu en korsning över cykelvägen.

### ***Kamomillens Samfällighetsförening***

Oro för utfart mot Opevägen då det är hög hastighet där med ökade köbildningar. Detta påverkas både då man ska köra ut från området samt göra vänstersväng av Opevägen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Utfartens läge har valts eftersom det underlättar för ett effektivt markutnyttjande inom planområdet och för att många av de som bosätter sig i området sannolikt kommer vilja ta sig ut på Opevägen. Utfart mot Storfjällvägen skulle i stället ha givit en ökad belastning på Fäbodleden, då alla från planområdet skulle behöva passera där, oavsett om de ska in mot centrum, ut mot Brunflo eller ut mot Verksmon. Fäbodleden är liksom Opevägen relativt hårt trafikerad och kan med framtida utbyggnader i Torvalla komma att få ytterligare belastning. Förutsättningarna för en trafiksäker ny utfart mot Opevägen bedöms som tillfredsställande, vilket beskrivs i avsnittet *Gator och trafik, Utfarter*, i planbeskrivningen.

Det finns i dagsläget inga planer på att sänka hastigheten förbi planområdet till 40 km/h.

***Gång- och cykelvägar******Öppet hus***

Flera personer lyfte fram att det är orimligt med cykelväg in genom bostadsområdet Saffransbullen. Det finns en lekplats intill den interna gårdsvägen och den höga hastigheten hos cyklister gör cykeltrafik genom området olämplig.

***BRF Östersundshus 26***

Det finns förslag på gång- och cykelväg för planområdet, denna ska enligt förslaget i ”*Illustrationen av gatunät och kommunikationer efter genomförande*” anslutas till vår förenings gårdsväg. I illustrationen markeras vår gårdsväg som en gång- och cykelväg. Vad är era tankar och vad gäller?

***Privatperson 12***

Det står att en gång- och cykelväg ska anslutas till min förening Saffransbullens gårdsväg och den markeras som gång-cykelväg. Det är en gårdsväg som barn springer över när de ska till och från lekplatsen som ligger mellan husen. Vägen används också vid färdtjänst, osv. Vi har t.o.m. farthinder utlagda för att det inte ska köras för fort då lekplatsen ligger alldeles bredvid. Detta förslag måste ändras så vår förenings barn kan fortsätta använda sin lekplats.

***Privatperson 13***

Den gång- och cykelväg som går i övre delen av planen, anser jag vara mycket viktig då den ansluter alla gång- och cykeltrafik från Torvalla by, Ope, Brunflo mot nedre delarna av "Nya torvalla" med skolor, service, mm. Den får inte ändras utan måste skyddas och bevaras som idag.

***Privatpersoner 37–38***

Cykel-/gångväg – bra att kunna nå cykelväg vid Storfjällsvägen och busshållplatser med en anslutning som går mellan Saffransbullen och 9:3. Helst av samma karaktär som naturstigarna i området, som den nedan 3:24. Cykelväg genom Saffransbullen är mindre bra – känner inte att den tillför något.

Samhällsbyggnads kommentar:

Avstickaren från den nya gång- och cykelvägen till den så kallade gårdsgatan stryks ur planförslaget. Gårdsgatan genom Saffransbullen ska enligt gällande detaljplan hållas tillgänglig för allmän gångtrafik och kan idag nås från planområdet via en stig. Gårdsgatan blir fortsatt möjlig att nå via befintlig stig. Gång- och cykelvägen upp mot busshållplatsen föreslås utföras asfalterad för god tillgänglighet och möjlighet att snöröja. Angående den cykelväg ”i övre delen av planen” som nämns av *Privatperson 13: om yttrandet avser den cykelväg som går parallellt med kraftledningen, strax nordost om planområdet, så påverkas den inte av planförslaget.*

**Hälsa och säkerhet*****Länsstyrelsen***

Länsstyrelsen vill upplysa om att all hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälso-skydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan sanering påbörjas.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen.

***Omgivningsbuller******Länsstyrelsen***

En bullerutredning har tagits fram enligt två möjliga alternativ med olika avstånd från Opevägen. Utredningen visade att det var möjligt att klara riktvärden vid fasad men att riktvärden för uteplatser klaras endast med hjälp av lokal skärmning (till exempel med avskärmande komplementbyggnader eller/och bullerskärmar). Kommunen har utformat planen med kvartersmark för bostäder som klarar riktvärdena vid fasad och har även infört en planbestämmelse f<sub>3</sub> gällande avskärmning av uteplatser.

Länsstyrelsen bedömer hanteringen av buller i detaljplanen som tillfredsställande.

***Öppet hus***

Flera frågor kopplade till bullernivåerna lyftes:

- Områdets nedre del kommer bli mycket bullerutsatt och ett framtida problem trots utredning. Det kommer behövas framtida dyra kompensationsåtgärder (bullerplank eller vall).
- Det kommer bli bullrigare i framtiden och det är högre nivåer idag på området än vad kommunen tror eller utredningen visar. Det har hänt mycket med trafiken sedan 2018 när trafiken räknades senast. När trafiken faktiskt räknades senast ifrågasätts också.
- Ingen kommer vilja bo där!

***Privatperson 14***

Enligt trafikbullerutredningen riskerar nybyggnationerna för hög ljudnivå mot vägtrafiken på huvudvägen (Östersund-Ope) och bullerplank rekommenderas. Bullerutredningen saknar redogörelse för den skillnad som befintliga boende får utifrån ökad trafik till de nya fastigheterna inom området vid en utbyggnad av flerbostadshus i norra/nordvästra området.

***Privatperson 34 och 35***

Det som har framkommit efter ert samrådsmöte förra veckan är att de som köpte och byggde hus på de första tomterna ni sålde, Mickel Ers 6 m.fl. redan är så påverkade av bullernivåerna från vägen att de har ansökt om att få en bullervall. Den är tydligen redan beslutad och är ute på remiss bland närliggande fastighetsägare...detta "glömde" de som var på samrådsmötet för kommunen att informera om! Genom denna lilla teknikalitet så kommer det naturligtvis bli för få och små tomter, projektet går inte i lås ekonomiskt.

***Privatpersoner 37–38***

Verifierar att sträckan är bullerutsatt – det är i princip aldrig tyst när man är ute på tomtens del mot vägen.

***Kamomillens Samfällighetsförening***

Att bygga så nära Opevägen kommer ofelbart att leda till upplevt buller med risk för att bullerplank/skydd måste byggas. Sådana kommer direkt att förändra landskapsbilden på ett negativt sätt. Detta diskuterades på mötet och vi har förstått efter mötet att bullerskydd nu ska bekostas för redan bebyggd fastighet längs Opevägen.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Den trafikbullerutredning som gjorts visar att gällande riktvärden vid fasad klaras, medan riktvärden för uteplats blir svåra att klara. Riktvärden för uteplatser klaras endast med hjälp av lokal skärmning – det vill säga att uteplats placeras så att bostadshus och/eller komplementbyggnader fungerar avskärmande, eventuellt i kombination med lokala bullerskyddsskärmar. Av den anledningen införs en planbestämmelse (f<sub>3</sub> på plankartan), 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.

Att planförslaget inte utformats med bullerskyddsvall eller bullerskyddsskärm beror på att det skulle innebära betydande investeringar och samtidigt innebära en negativ inverkan på landskapsbilden. Nyttan skulle i det här fallet också vara begränsad, med hänsyn till de fysiska förutsättningarna på platsen. För att vara effektivt bör ett bullerskydd placeras så nära bullerkällan som möjligt och inte ha några öppningar för till exempel utfart. Mellan körbanan och kvartersmarken finns idag en cykelväg och ett dike. Ett plank mellan cykelvägen och diket bedöms inte lämpligt

med hänsyn till landskapsbilden och en vall får inte plats. En vall eller ett plank innanför diket skulle endast ge en begränsad effekt på bullernivåerna och bedöms därmed inte som en rimlig åtgärd. Det finns samtidigt ingenting i planförslaget som hindrar en enskild fastighetsägare att ansöka om bygglov för ett bullerskydd på den egna fastigheten, men det är då värt att ha i åtanke att effekten skulle bli begränsad, särskilt om åtgärden bara görs på en enstaka tomt.

### *Elektromagnetiska fält*

#### **Länsstyrelsen**

Inom och i anslutning till planområdet finns det kraftledningar som genererar elektromagnetiska fält. Kommunen beskriver förutsättningar för elsäkerhet och överväganden kring lämpliga skyddsavstånd på ett bra sätt.

Minsta avståndet mellan ledning och möjlig placering av komplementbyggnad blir 6 meter från kraftledningen. Med tanke på kraftledningens spänning, att luftledningarna är reservkraftledningar som inte alltid används och att komplementbyggnader inte innebär en permanent vistelse bedömer Länsstyrelsen att utformningen av planen kan accepteras.

#### **Öppet hus**

Vikten av att kommunen tar ordentlig hänsyn till elektromagnetisk strålning lyftes upp. Är kraftledningen verkligen en reservkraftledning?

#### **Privatperson 2**

Förslag att spara ett trädbevuxet område mellan den nya bebyggelsen och kraftledningen – skulle minska eventuella rädslor för magnetfältet som omger kraftledningen.

#### **BRF Östersundshus 26**

Kommunens miljöpolicy anger att: ”Kommunen skall i all sin verksamhet sträva efter att minimera sin negativa inverkan på människors hälsa och på omgivningen.” Något som har bäring på denna text är avsnittet elsäkerhet och strålning, sidan 25 och framåt i samrådshandlingen. Med bäring på försiktighetsprincipen bör exponeringen för strålning minimeras vid nybebyggelse, alltså ska man hålla minst skyddsavstånden.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Planförslaget innebär att gällande rekommendationer kring elektromagnetisk strålning följs.

## Exploateringsgrad

#### **Öppet hus**

Synpunkter framfördes om att radhus inte borde medges i planen, eftersom det skulle innebära att det blir för mycket folk i området som nyttjar grönytor, stigar m.m.



***Privatperson 14***

Kommunen är i behov av fler bostäder och att detaljplanen tas fram för att skapa förtätning i ett redan bebyggt område kan jag som fastighetsägare inte ha direkta synpunkter på. Det jag som befintlig fastighetsägare i området vill säkerställa är att den boendemiljö och trafiksituation som finns och skapas är så bra som möjligt både för oss redan boende i området och för tillkommande fastighetsägare och hyresgäster i eventuella nybyggnationer.

Den generella trafiksituationen i området riskerar att bli väldigt svår om förslaget med flerbostadshus tillåts. Som ägare av en fastighet med direkt anslutning till genomfartsvägen så riskerar både min boendemiljö och min trafiksituation bli påtagligt sämre, vilket gör att jag vill förorda förslaget med småhusbebyggelse på hela området.

Bullerutredningen saknar redogörelse för den skillnad som befintliga boende får utifrån ökad trafik till de nya fastigheterna inom området. En utbyggnad av flerbostadshus i norra/nordvästra området riskerar att avsevärt påverka befintliga fastigheter, så som min, klart negativt. Vid en utbyggnad av småhus bedöms bullerproblemet märkbart men på en acceptabel nivå.

***Privatpersoner 37–38***

Kommunen nämnde [vid ett tidigare möte med fastighetsägare i området] att det var fråga om max 15–20 tomter – att då senare planera för upp till 40 bostäder är vilseledande och missvisande! Radhus på denna lilla yta är uteslutet. Det blir för mycket av allt – byggnader, bilar, boende och husdjur med allt vad det innebär.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Huvudsyftet med att ta fram en ny detaljplan i området är att kunna stycka av och sälja småhustomter. Beroende på vilket konjunkturläge som råder när detaljplanen vinner laga kraft kan dock förutsättningarna för detta se väldigt olika ut. Av den anledningen har sökanden, det vill säga Östersunds kommun, Mark och exploatering, under planarbetet kommit fram till att det vore önskvärt att detaljplanen blir tillräckligt flexibel för att även medge annan typ av bebyggelse. Samhällsbyggnad har bedömt det som lämpligt både i förhållande till landskapsbild och avseende påverkan på befintliga fastigheter.

**Övergripande planering*****Länsstyrelsen***

Kommunen anser att planförslaget har stöd i Östersunds kommuns översiktsplan 2040 då nya bostäder skapas genom förtätning av den befintliga staden och med god tillgång till kollektivtrafik. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Öppet hus**

Flera frågor kopplade till den översiktliga planeringen i kommunen lyftes:

- Förtätning i området tar bort lantligheten/ursprungstanken med den genomtänkta planeringen av Torvalla. Hur har vi hamnat i den här snuttifierade planeringen? Det här är en dum förtätning.
- Många har flyttat hit för närheten till landet/natur. Det är styrkan för området.
- Landsbygden kommer i kläm eller bortprioriteras i kommunens planering.
- Var ska alla gå i skola?
- Kommunen gör inte som dom sagt eller lovat i den här typen av projekt:
  - o Barnens projekt i Torvalla (i samband med att planen för Fjällmon togs fram) upplevs ej ha blivit korrekt tillgodosett
  - o Väg byggts i Kamomillen som inte skulle byggas
  - o Fjällmon blev inte som det var tänkt
  - o När Saffransbullen byggdes ska kommunen ha lovat att området intill inte skulle bebyggas
  - o Oro om att åsikter inte hörs och att ingen lyssnar

### Samhällsbyggnads kommentar:

Frågorna hanteras på översiktsplanenivå och kan inte lösas i en enskild detaljplan. Samhällsbyggnad beklagar om det uppfattas som att kommunen inte lyssnar, samt om det i samband med tidigare planering uppfattats som att löften avgivits som sedan inte hållits. Planering är en ständigt pågående process där våra samhällen och städer utvecklas och handlar om att väga olika intressen – både enskilda och allmänna – mot varandra.

### **BRF Östersundshus 26**

När Torvalla byggdes på 80-talet satsades det mycket på att innevånarna skulle trivas och må gott. De som planerade behöll skogsområden, ängar och gröna korridorer mellan de olika områdena och byggde ett stort nät av gång- och cykelvägar. Det finns även en närhet till skidspår som kan nyttjas året om för motion och rekreation. Dessutom satsades det mycket på offentlig konst som man finner längs promenad- och cykelstråk, vid skolor, ute på ängar, inne i skogspartiet, m.m.

Många väljer idag Torvalla för att kunna bo lite mer ”på landet” med tillgång till det ovan nämnda mervärden som skapades en gång i tiden av mycket framsynta planerare. Samtidigt har vi relativt nära in till stadskärnan och de aktiviteter som denna erbjuder. Många invånare har prioriterat det förstnämnda men vill ändå ha en nära möjlighet till det sistnämnda.

Nu är vi inne i en ny tid när det allmänna mantrat i samhällsetablissemanget är förtätning av staden, det är i och för sig inte något nytt fenomen utan mer att själva ordet har blivit ett ”modeord”. Det är synd att Östersunds kommun inte mer planlägger ur ett vidgat helhetsperspektiv och utnyttjar de stora mervärden som är unika för Östersund, utsikten mot fjällen, Storsjön, närheten till skog och mark. Ingen annan stad i Sverige kan leva upp till allt detta!

I skriften ” Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter” från Boverket finner man mycket intressant läsning i ämnet förtätning bl.a.; ”Förtätning handlar inte bara om att bygga bostäder utan också om att skapa en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden. Kompletteringar ska bidra till att skapa ett mervärde samtidigt som befintliga värden och kvaliteter tas tillvara.”

Torvalla är ett mycket stort område till ytan, det borde finnas möjlighet till en annan strategi än nuvarande förtätningsstrategi, en strategi som bygger på uniciteten i Torvalla och dess särart. Det finns mycket litteratur som på olika sätt tar upp betydelsen av skog och gröna stråk som t.ex. det mänskliga välbefinnandet, olika ekosystemtjänster m.m. Däri ligger en del av Torvallas särart och möjligheter.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen arbetar för närvarande med en fördjupad översiktsplan för stråket Torvalla-Odensala-Söder. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att beskriva hur förtätning av de ingående stadsdelarna bäst kan göras. Det nu aktuella planområdet har dock varit aktuellt för bostadsbebyggelse sedan många decennier. Det var med som reservområde för bostäder i den ursprungliga dispositionsplanen för Torvalla från 1978 och har studerats närmare vid flera tillfällen och i olika sammanhang under åren som gått. Att detaljplanera för nya bostäder här medför därför inget behov av ytterligare översiktlig planering. Planförslaget innebär att ytor sparas som naturmark och bygger på det sättet vidare på Torvallas särart. Planförslaget reglerar även den tillkommande bebyggelsen med syfte att den ska harmoniera med det omgivande kulturlandskapet. Vid ett genomförande av planförslaget är det samhällsbyggnads uppfattning att området kan bli väl anpassat och utgöra en bra komplettering till den äldre bebyggelsestrukturen, på samma sätt som området Kamomillen strax sydost om planområdet.

#### **Privatpersoner 37–38**

Kommunen ser på området ur fel ”vinkel”. När man tar sig ut ur stan längs Opevägen mot Brunflo så byter staden karaktär vid ”Mickel-Ers”/vägen mot Sjömon och blir lantlig – bevara den brytningen. Gäller alltså längs vägen och upp mot cykelvägen till Furuparken likväl som neråt mot sjön. Området ska inte byggas ihop med Torvalla/Fjällmon – det ska inte byggas alls. Det tillhör Torvalla By inte Torvalla.

Det finns anledningar till att man valt att bosätta sig här, vill bo lite lantligt, enskilt med goda avstånd till grannar. Vill man bo i villaområde har man flyttat till ett sådant.

Förtätningen som pågår tenderar att förstöra Östersund. Naturliga områdesdelare, grönytor mm blir färre och färre.

Vidhåller synpunkter i antagandehandlingen från 25/1 2006 ”Översiktligt program för nya bostadstomter i Östersund”. [Invände då mot exploatering generellt, med hänsyn till landskapsbilden och det faktum att området är en del av ett större sammanhängande område på båda sidor om Opevägen, med glesare bebyggelse kopplad till lantbruket, i synnerhet öster om Torvalla

9:2. Invände även mot att området kallades Fjällmon, eftersom det tillhör Torvalla by.]

Samhällsbyggnads kommentar:

Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan och området har varit aktuellt för förtätning under lång tid. Staden har behov av att växa och det innebär ett effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur att förtäta inom det som översiktsplanen pekar ut som den befintliga staden.

Samhällsbyggnad förstår att inte alla håller med om de gränsdragningar som gjorts, men översiktsplanen är framtagen i en lagstyrd demokratisk process och utgör kommunens viktigaste planeringsunderlag. Se även föregående svar.

**Kamomillens Samfällighetsförening**

I förslaget diskuteras kring att ”utöka staden” – här bör man istället bevara det lantliga och låta t ex turister få åka in mot Östersund genom ett landskap där även lantbruk får plats.

Vi som valt att bygga inom samfälligheten har gjort det för att det är ”lite på landet” och detta har redan markant påverkats av byggnationerna som gjorts ovanför vårt område där det tidigare var skog.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se föregående två svar.

## Kulturmiljö

**Länsstyrelsen**

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z 25 enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB) (1998:808). Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan ha en viss negativ påverkan på riksintresset, men inte i den omfattningen att det kan bli en påtaglig skada på riksintresset. Detta utifrån uttrycket *Öppet jordbrukslandskap* som skyddas med riksintresset.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad delar Länsstyrelsens uppfattning. Planbeskrivningen förtydligas.

**LRF Östersunds Kommungrupp**

Menar att föreslagen bebyggelse kommer att leda till skada på riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25), genom påverkan på landskapsbilden. ”Utifrån kommunens beskrivning så görs bedömningen [att riksintresset för kulturmiljövården inte påverkas negativt] i ljuset av att planområdet ligger inom den befintliga staden’ och att landskapsbilden kommer att behållas likt nuvarande typ. LRF finner här det motsägelsefullt

*att anse att jordbruksmarken skulle ligga inom staden eftersom det idag är jordbruksmark. En byggnation skulle direkt förändra markanvändningen och också strida mot riksintresset. Att bebygga området skulle förtäta området och förflytta gränserna för den s.k. "staden". Gränsdragningen blir således oklar och framtida expansion av bebyggelse är möjlig om kommunen väljer att ständigt töja på gränserna. I längden skulle därför riksintresset helt försvinna. Därav ska inget bebyggas nu på åkermarken och inte heller i framtiden för att bevara Riksintresset för kulturmiljövård."*

Samhällsbyggnads kommentar:

Planförslaget innebär inte att kommunen töjer på gränserna, utan förhåller sig till den gränsdragning som redan är gjord i översiktsplanen. Riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbyggden (Z25), gäller över stora delar av Östersunds stad, även delar som är bebyggda enligt helt andra mönster än det som riksintresset ska skydda. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset, men tillstår att det innebär viss negativ påverkan på karaktären av öppet jordbrukslandskap i västra delen av planområdet. Planförslaget reglerar därför den tillkommande bebyggelsen med syfte att den ska harmoniera med det omgivande kulturlandskapet. Vid ett genomförande av planförslaget är det samhällsbyggnads uppfattning att området kan bli väl anpassat och utgöra en bra komplettering till den äldre bebyggelsestrukturen, på samma sätt som området Kamomillen strax sydost om planområdet.

**Privatpersoner 37–38**

Vid tidigare inledande möte med kommunen sades att det inte var fråga om bostadsområden i "rut-verk" utan anpassning till befintlig bebyggelse med stora tomter. Hur kan man anse att rad-/kedjehus är en sådan anpassning? I området – med cykelvägen Storfjällsgränd – Furuparken som gräns norrut finns inga radhus utan småhus – det är varken anpassning eller harmonisering! Man förutsätter ju att man avser en anpassning inom området och inte mot grannområden!

Samhällsbyggnads kommentar:

Planförslaget medger endast friliggande småhus i den nedre delen av planområdet, med hänsyn till behovet av anpassning till omgivningarna. Uppe i de delar av planområdet som idag huvudsakligen är skog bedöms radhus kunna få plats, utan att påverkan på landskapsbilden eller på befintlig bebyggelse blir oacceptabel.

## Dagvatten

**Länsstyrelsen**

En effektiv dagvattenhantering är viktig för att bland annat undvika negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för Storsjön (vattenförekomst och fisk- och musselvatten) och på Storsjön som även utgör dricksvattentäkt.

Länsstyrelsen bedömer att det är viktigt att få en komplett bild av dagvattenhantering och ser positivt på att kommunen inför granskning

kommer att utreda vidare fördröjning av 20-årsregn för del av fastigheter i planens nordöstra del.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att nödvändiga ytor för dagvattenåtgärder för fördröjning och rening av dagvatten finns inom allmän platsmark och att åtgärderna fastställs genom planbestämmelser i plankarta.

Planområdet ligger delvis inom primär och sekundärskyddszone för vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt, som även framgår av planbeskrivningen. Länsstyrelsen förutsätter att planens genomförande skapar goda förutsättningar för att beakta aktuella föreskrifter.

*Samhällsbyggnads kommentar:*

Dagvattenutredningen kompletteras inför granskning. Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering, samt möjlighet att beakta gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet.

## Övrigt

### **Länsstyrelsen**

#### *Totalförsvaret*

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret utifrån påverkansområde för civil flygplats enligt 3 kap. 8 § MB samt påverkansområde väderradar enligt 3 kap. 9 § MB. Enligt kommunen bedöms planens genomförande inte påverka riksintresset negativt. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning.

Enligt Länsstyrelsen borde varje riksintresse få en egen rubricering i och med de hänvisar till olika paragrafer i miljöbalken och faller under olika statliga myndigheters ansvarsområde. Länsstyrelsen ser därför att kommunen i planbeskrivningen kan förtydliga att det är riksintresse för totalförsvaret som berörs av detaljplanen.

#### *Terränganpassning*

Planbestämmelsen n<sub>1</sub> har införts för att anpassa bebyggelsen till platsens naturliga terräng, vilket är positivt. Intentionerna är tydliga men enligt Länsstyrelsen kan bestämmelsen bli ännu tydligare om kommunen reglerar höjdläge eller marklutning med stöd av 4 kap. 10 § eller 4 kap. 16 § PBL.

*Samhällsbyggnads kommentar:*

Planbeskrivningens avsnitt om riksintressen förtydligas enligt länsstyrelsens förslag. När det gäller terränganpassningen är det samhällsbyggnads bedömning att planbestämmelsen är tillräckligt tydlig för att vara ett bra stöd i genomförandet, samt att en reglering av höjdläge eller marklutning i det här fallet kan innebära större hinder och svårigheter i genomförandet än vad som är motiverat med hänsyn till intresset av tydlighet.

### **Kommunala lantmäterimyndigheten**

Marksamfälligheten Torvalla s:1 borde tas med i beskrivningen av markägoförhållandena på sidan 4 i planbeskrivningen. Den är samfällad för

22 delägande fastigheter. Den borde även finnas med bland de illustrationer som visar mark i privat ägo som planläggs som allmän platsmark i stycket *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*. Ändra benämningen av samfälligheten i stycket *Konsekvenser för respektive fastighet*.

*Samhällsbyggnads kommentar:*

Synpunkterna noteras och planbeskrivningen förtydligas. Samhällsbyggnad bedömer dock att genomförandedelen är tydlig nog utan att samfälligheten får en egen illustration.

***Postnord***

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

*Samhällsbyggnads kommentar:*

Synpunkten noteras.

***Polisen***

Utryckningsfordons framkomlighet ska beaktas. I övrigt ingen erinran.

*Samhällsbyggnads kommentar:*

Synpunkten noteras.

***Skanova***

Skanova har befintliga mark/luftförlagda teleanläggningar inom del av detaljplaneområdet, se karta nedan. Skanova har även möjlighet till fiber/bredbands anslutningar för det nya området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras och planbeskrivningen förtydligas med att exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av planläggningen. Där det finns ledningar som kan och behöver vara kvar efter ett genomförande läggs markreservat för allmännyttig ledning ut i planen. Rätten att ha ledningarna där idag tryggas i flera fall genom avtalsservitut. I de fall ledningarna behövs även efter ett genomförande blir det möjligt för ledningsägaren att i stället ansöka om ledningsrätt.

**BRF Östersundshus 26**

På flera ställen i samrådshandlingarna tas frågan om service upp, som exempel; ”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 dock underlaget för utbyggnad av kommersiell service.” Finns ytor avsatta för detta i Fjällmon? Hur ser planen ut för att förverkliga detta?

Samhällsbyggnads kommentar:

Det finns inga ytor avsatta för det i dagsläget, men det kan vara möjligt att åstadkomma genom planändring i framtiden, i den mån underlaget är tillräckligt för att det ska finnas ett kommersiellt intresse av det.

**Jämtkraft**

Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 5 m från en Nätstation. Skulle någon ej brännbar byggnad komma närmare än 5 meter från nätstationen så är det ok för Jämtkraft, men vi önskar ett fritt utrymme på 4 meter runt nätstationen där våra kablar går in för att anslutning av nätstationen, samt även kablar som matar till de olika kvarteren, samt fritt arbetsområde för att kunna betjäna nätstationen.

Beroende på typ av byggnation så kan området anslutas till fjärrvärmenätet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planförslaget säkerställer minst 6 meter till närmaste byggnad från elledningen. Läget för E-området (där en ny nätstation kan placeras) är sådant att tillräckligt avstånd till övrig möjlig bebyggelse kan uppnås.

**Privatperson 13**

Utefter tomt 9:9, samt i övre delarna i området borde det finnas plats för att göra småhustomter.

Samhällsbyggnads kommentar:

Möjligheten att tillskapa tomter där har undersökts. Det är svårt med hänsyn till kraftledningen och de topografiska förhållandena, samt i förhållande till



befintliga småhusfastigheter. Samtidigt är det av värde både för området och för närboende att en del av skogen med flera stigar sparas som naturmark.

#### ***Privatperson 14***

På grund av topografin bör prickmark läggas ut på delar av fastigheten Torvalla 9:6, så att byggnation inte kan ske för nära fastighetsgräns mot Torvalla 9:5. Marken är bitvis kraftigt kuperad och delvis eroderad idag.

#### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Samhällsbyggnad bedömer inte att det finns skäl att lägga ut prickmark på delar av Torvalla 9:6. I den delen av planen gäller att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än fyra meter och att komplementbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än två meter. Avstånden bedöms som tillräckliga. Det finns även en bestämmelse om terränganpassning. Det är sedan byggherrens ansvar att tillse att de valda tekniska lösningarna uppfyller kraven i detaljplanen, samt övriga krav på byggnadsverk och tomter enligt plan och bygglagen, med tillhörande förordningar och föreskrifter.

#### ***Privatpersoner 37–38***

Orimligt att ni inte tänkt skicka ut protokoll från mötet 20/8 – även kommunen har väl att förhålla sig till Förvaltningslagen?! Tack ändå för minnesanteckningarna.

#### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Den öppna sammankomsten hölls för att informera och för att ge möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter. Förvaltningslagen ställer krav på att en myndighet dokumenterar uppgifter som den får del av, om uppgifterna kan ha betydelse för ett beslut i ett ärende. Under sammankomsten fördes minnesanteckningar av två personer på Samhällsbyggnad. Anteckningarna skulle ha sammanställts oavsett om de hade skickats ut eller inte. För att kunna överklaga ett beslut om antagande av en ny detaljplan gäller att den som överklagar ska vara berörd av beslutet, samt skriftligen ha lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda, senast under granskningen. Det innebär att det måste vara möjligt att identifiera den som har meddelat en viss synpunkt, vilket vi informerade om vid sammankomsten. För att underlätta insamlingen av synpunkter hade vi ordnat med synpunktslappar, som vi uppmanade den som ville framföra en synpunkt att använda. Den möjligheten nyttjades endast av en person.

## **UNDERSÖKNING OM PLANEN KAN LEDA TILL BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

Samhällsbyggnad bedömer inte att betydande miljöpåverkan kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen. Samhällsbyggnad behöver därför inte ta fram någon miljökonsekvensbeskrivning.

Som underlag för bedömningen har bedömningskriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar använts.

Länsstyrelsens yttrande

Ett undersökningssamråd har genomförts i ett tidigt skede och kommunens slutsats var att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Efter en revidering av handlingarna har kommunen begärt nytt undersökningssamråd som mynnade ut i samma slutsats. I sitt samrådsyttrande den 25 mars 2020 delade länsstyrelsen kommunens uppfattning att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet har inga synpunkter kommit in som utgör skäl för en annan bedömning.

Östersund den 14 april 2021

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård  
Planarkitekt

## BILAGA SAMRÅDSYTTRANDEN