

Akt nr:

2380K-P2007/4

AU\$2380K-P2007/4



ÖSTERSUND

Datum
2007-04-02

Dnr Ädh	2239/2005
Dnr planmodul:	P 05/0023

Detaljplan för
HÄSTGÅRDAR
Del av Frösö-Berge 21:195
Östersunds kommun

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har den 27 juni 2006, § 172 att antagit detaljplan för HÄSTGÅRDAR, del av Frösö-Berge 21:195 i Östersunds kommun.

Detaljplanen är upprättad den 2006-04-26.

Miljö- och byggnämndens beslut överklagades.

Länsstyrelsen i Jämtlands län beslutade den 23 maj 2003 att avslå överklagandena.

Länsstyrelsens beslut överklagades.

Överklagandena på länsstyrelsens beslut sändes av länsstyrelsen till regeringen den 8 september 2006.

Regeringen beslutade den 22 mars 2007, M2006/3806/F/P, att avslå överklagandena.

Miljö- och samhällsnämndens beslut att anta detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den 22 mars 2007.

Lars Tideman

Lars Tideman
Planarkitekt

Ingrid Ericsson

Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering & Boende, 831 86 Östersund
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Teknisk förvaltning, Fastighetskontoret, Lena Näslund
Frösö Djurpark, att Åke Netterström, 832 96 Frösön

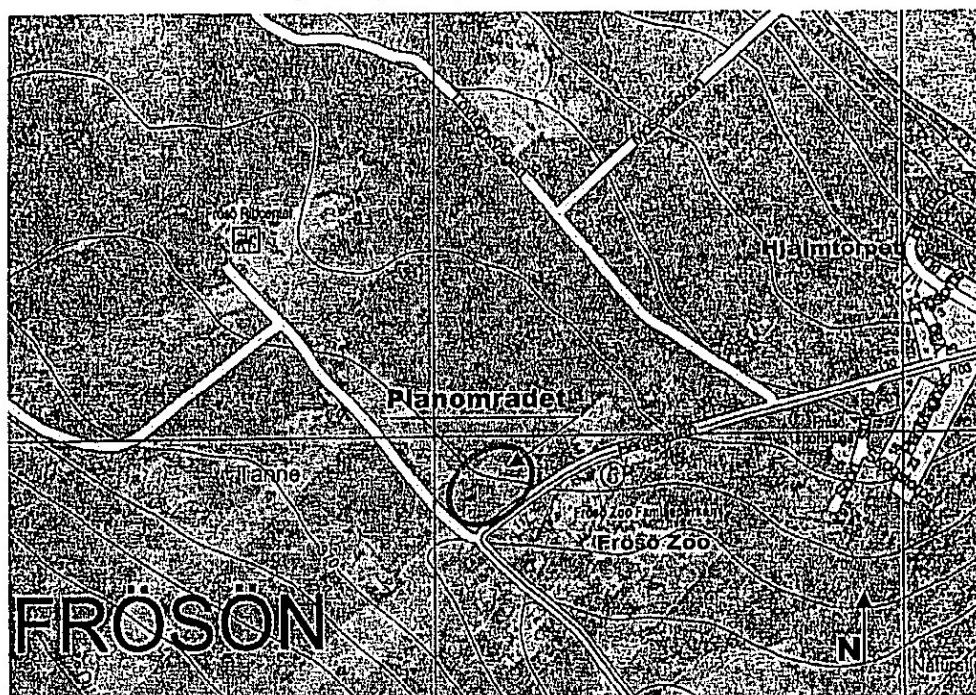
Aktbeteckning: 2380K-P2007/4

Detaljplanenr: F139



Detaljplan för
HÄSTGÅRDAR
del av Frösö-Berge 21:195 m fl
Östersunds kommun

Översiktskarta som visar läget för nya hästgårdar vid avtagsvägen till ridskolan vid Tanne.



mot Hornsberg

mot Frösötornet

ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Samhällsbyggnad 2006-04-26

Antagen av miljö- och samhällsnämnden 2006-06-27, §172



Detaljplan för **HÄSTGÅRDAR** del av Frösö-Berge 21:195 m fl Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplankarta med planbestämmelser och illustration. Till förslaget hör plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning daterad den 2006-05-09 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Frösö-Berge 21:195 har begärt planläggning av området för att kunna stycka av tomter för tre nya hästgårdar. Bostadshusen föreslås placeras nära vägen mot Tanne ridskola (hädanefter benämnd Tannevägen) och tillhörande stall i nordöstra delen av de nya tomterna. Däremellan avsätts mark för rasthagar. I planområdet ingår även fastigheten 21:216 där ett stall nyligen byggts med tillhörande rasthagar.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Området för hästgårdarna är beläget norr om korsningen mellan Bergsgatan, Byvägen och Tannevägen och sträcker sig utmed Bergsgatan.

Planområdets totala areal är ca 2,6 ha. All mark är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av det vidsträckta riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Motivet är förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet. Området kännetecknas av ett öppet jordbrukslandskap med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar. En del av planområdet närmast Tannevägen är kulturhistoriskt värdefull enligt Jämtlands läns museum, se Bilaga 1.

Gällande översiktsplan för området är Östersunds Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 1991. Den anger att bebyggelse som inte hör till jordbruksdrift eller annan platsbunden verksamhet skall föregås av detaljplan. Särskild hänsyn skall tas till landskapsbild samt friluftslivets och flygets intressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare planlagt.

Program för planområdet

Något eget program finns inte upprättat för planområdet. Området ingår i *Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ-BERGE, Underlag vid bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, december 2005* (markerat som nr 1 på sidan 5). I programmet anges att:

- Av hänsyn till jordbrukets intressen, områdets rika natur- och kulturvärden bör tillkommande bebyggelse föregås av detaljplan.
- Nya byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljön vad avser form, material, färg etc.
- Tillkommande bostadsbebyggelse eller anläggningar för djurhållning skall lokaliseras enligt de principer som anges i kommunens policy, "Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse".

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har 2005-11-23 beslutat att detaljplan skall upprättas med inriktning mot 3-4 hästgårdar. Planen skall även omfatta befintligt stall med rasthagar i området.

Miljö- och samhällsnämnden har 2006-04-26 beslutat att godkänna det bearbetade planförslaget som underlag för utställning, se protokollet § 107.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet för hästgårdarna är idag öppen gräsmark med några träd-bevuxna åkerholmar i västra delen. Främst björk och någon gran växer i dessa dungar. Längs nordvästra gränsen finns en ridå av unga aspträd. Marken sluttar åt nordost.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd utmed tre linjer parallella med Bergsgatan med 40 m mellanrum och med totalt 15 provpunkter. Jordtäcket domineras av finkornig morän, främst siltmorän som hör till tjälfarlighetsklass 4, "Mycket tjällyftande jordarter". Avståndet till berg i de undersökta punkterna varierar mellan 0,9 och 3,3 m, mestadels mellan 1,3 och 1,8 m. Grundvattenytan bedöms normalt ligga ca 2 m under markytan.

Undersökningen omfattar även mätning av markradon i tre punkter. Radonvärdena ligger över gränsvärdet för högradonmark. Byggnader skall därför ha radonsäker konstruktion.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Området för hästgårdarna ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullernivåer.

Minsta tomtstorlek är 5000 m² d.v.s. området för hästgårdarna får högst delas upp i tre tomter för enbostadshus. Bostadshusen får ha två våningar med föreslagen största bruttoarea 200m²/tomt (totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida). Källare tillåts inte.

Byggnaderna bör placeras/orienteras så att solljuset på bästa sätt kan nyttjas ur energiekonomisk synpunkt.

Inom planområdet gäller följande skyddsavstånd i enlighet med Östersunds kommuns policy "Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bebyggelse" daterad 2003-10-22 (se sidan 26 i *Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ-BERGE*, december 2005):

- Avståndet mellan stall och bostadshus utanför planområdet skall överstiga 100 meter. Avståndet avser ej Frösö-Berge 21:113, 21:196, 21:197 som bedöms utgöra personalbostäder till Frösö djurpark.
- Avståndet mellan stall och bostadshus inom planområdet skall överstiga 50 meter.
- Avståndet mellan rasthage och bostadshus utanför planområdet skall överstiga 50 meter. Avståndet avser ej Frösö-Berge 21:113, 21:196, 21:197 som bedöms utgöra personalbostäder till Frösö djurpark.
- Avståndet mellan rasthage och bostadshus på angränsande fastighet inom planområdet skall överstiga 25 meter.

Uthus

Uthus skall uppföras fristående från huvudbyggnad med största byggnadsyta 60 m² och högst två våningar utan vind. Del av uthus får inredas som kontor, ateljé. Högst ett uthus per tomt får uppföras.

Stall

Ett stall för högst 2 hästar tillåts på varje ny hästgård. Stallet får ha största bruttoarea 60 m² och högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Placering och utformning

Byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan samt i enlighet med skyddsbestämmelserna ovan. Med hänsyn till kulturmiljön föreslås att placeringen av byggnaderna skall efterlikna traditionella gårdsbildningar i trakten och att ny bebyggelse skall utformas utifrån följande krav.

Taknock skall ha samma riktning som husets långsida. Största tillåtna gavelbredd är 8,0 m. Byggnaderna skall ha sadeltak med lutningen 24-32 grader. Takmaterialet skall vara ickereflekterande. Fasaderna skall vara av trä och färgsättningen harmoniera med omgivande bygds traditionella färgsättning.

Service

Från planområdet är det ca 2,7 km till Östbergsskolan. Till närmaste livsmedelsaffärer är det ca 3 km.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området bör inte innebära några problem att ordna en god tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Djurhållning

Rasthagar

Högst 2 hästar per hästgård tillåts.

Varje häst bör ha tillgång till en rasthage på minst 300 m². Rasthagarna skall vara välvårdade. Därför rekommenderas att matjordstäcket i hårt nyttjade rasthagar byts ut till ett väldränerat material och att rasthagarna mockas minst en gång per år. Vidare rekommenderas att hästgårdarnas rasthagar nyttjas gemensamt för att få större sammanhängande areal och möjlighet till växelvis användning vid hårt slitage. Stängsel skall vara väl uppsatt och underhållet samt i övrigt utformat och anordnat på sådant sätt att hästarna inte skadas. Se Djurskyddsmyndighetens föreskrifter och allmänna råd om djurhållning inom lantbruket 1 kap 29§ och 31§ samt 2 kap "Hästar".

Betesmark

För att tillgodose behovet av betesmark sommartid krävs tillgång på mark utanför hästgårdarna.

Friytor

Naturmiljö

Åkerholmarna inom planområdet har ett generellt biotopskydd. Det innebär att åkerholmarna inte får tas bort eller förstöras. Eventuell dispens från det generella biotopskyddet söks hos Länsstyrelsen, se miljöbalken kap 11 och Förordningen om områdesskydd 1998:1252. Syftet med biotopskyddet är att bevara småbiotoperna vilka ger en variation i odlingslandskapet/tomtmarken.

Med hänsyn till landskapsbilden skall åkerholmarna vara trädbevuxna och trädridån bevaras mot fastighetsgränsen i nordväst. Trädbestånden får gallras och markvegetationen slås eller betas varsamt.

Gator och trafik

Vägenslutning, parkering

Plangränsen mot Bergsgatan har lagts så att utrymme finns för att i framtiden bygga en separat gång- och cykelväg utmed Bergsgatan.

De nya hästgårdarna ansluts till enskild väg, Tannevägen. Östersunds kommun ansvarar för driften av denna väg genom s.k. fritt väghållaransvar. Gemensamhetsanläggning bildas för körbar anslutning från stallen mot Bergsgatan. En anslutning mot Bergsgatan förutsätter ett vilplan för bil med släp.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av Tannevägens eller Bergsgatans utformning eller standard.

All parkering skall ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Planen medger att en allmän gång- och ridväg kan byggas utmed Tannevägen fram till busshållplatsen vid Bergsgatan nära Tanne vägsäl. Vägen är avsedd för gångtrafik samt för ridning och körning av hästar. Den är inte avsedd för cykeltrafik. Cykeltrafik skrämmer ofta hästar mer än biltrafik eftersom den är så tyst. Gång- och ridvägen blir enskild d.v.s. kommunen är inte huvudman för vägen.

Gemensamhetsanläggning bildas längs nordvästra gränsen för fastigheterna inom planområdet för gemensam ridväg från respektive stall till Tannevägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats ligger vid Bergsgatan intill korsning med Tannevägen inom 120 meter från hästgården som ligger längst bort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya hästgårdstomterna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Befintliga ledningar finns längs Bergsgatan. Nya ledningar föreslås i en skiljeremsa mellan den föreslagna gång- och ridvägen och Tannevägen. Dessa bör utformas så att de kan förlängas mot Tanne ridskola som saknar kommunal VA-försörjning.

Nivåerna i området gör att varje enskild hästgårdsfastighet skall anordna en pumpstation så att avloppsvattnet kan pumpas till kommunens avloppsledningsnät. Dagvattnet tas om hand på respektive fastighet.

Brandposter finns utmed Bergsgatan ca 50 m från Tanne vägsäl.

Värme

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från tomtgräns till borrhälsbrunn för värmepumpanläggning överstiga 10 meter.

Byggnaders placering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem.

El

Jämtkraft svarar för elförsörjningen till området. Nya fastigheter kan försörjas via befintligt kabelskåp i korsningen Tannevägen-Bergsgatan. Placeringen av kabelskåpet skall ske med hänsyn till bl.a. planerad gång- och ridväg och i övrigt ges en diskret placering med hänsyn till det öppna landskapet.

Tele

Teleledningar finns i övre delen av de blivande hästgårdstomterna. Finns det möjlighet bör dessa flyttas ut till övriga ledningar utmed Tannevägen.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall sker vid anvisad plats utmed Tannevägen.

Administrativa frågor

Enligt "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön" krävs inte tillstånd, inom detaljpanelagt område som avsatts för jordbruksändamål, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjäderfä (§2), vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (§4).

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall dock en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Störningar

Planområdet ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullervärden. Föreslagna områden för stall och rasthagar har de skyddsavstånd till bostäder som Östersunds kommuns policy rekommenderar.

Riksintresse för kulturmiljövården

Bebyggelse förslås i anslutning till befintliga träddungar/åkerholmar och exponeras därmed mindre i landskapet. Siktlinjen från Bergsgatan rakt västerut med utsikt mot fjällvärlden bevaras. Byggnaderna föreslås placeras i gårdsbildningar på respektive tomt och utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö.

Främja hållbar utveckling

De biotopskyddade åkerholmarna bevaras genom skyddsbestämmelser i detaljplanen. Vatten och avlopp kopplas till det kommunala nätet.

Ställningstagande

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan med föreslagen inriktning och hänsynstagande till landskapsbild och kulturmiljö samt iakttaga skyddsavstånd. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

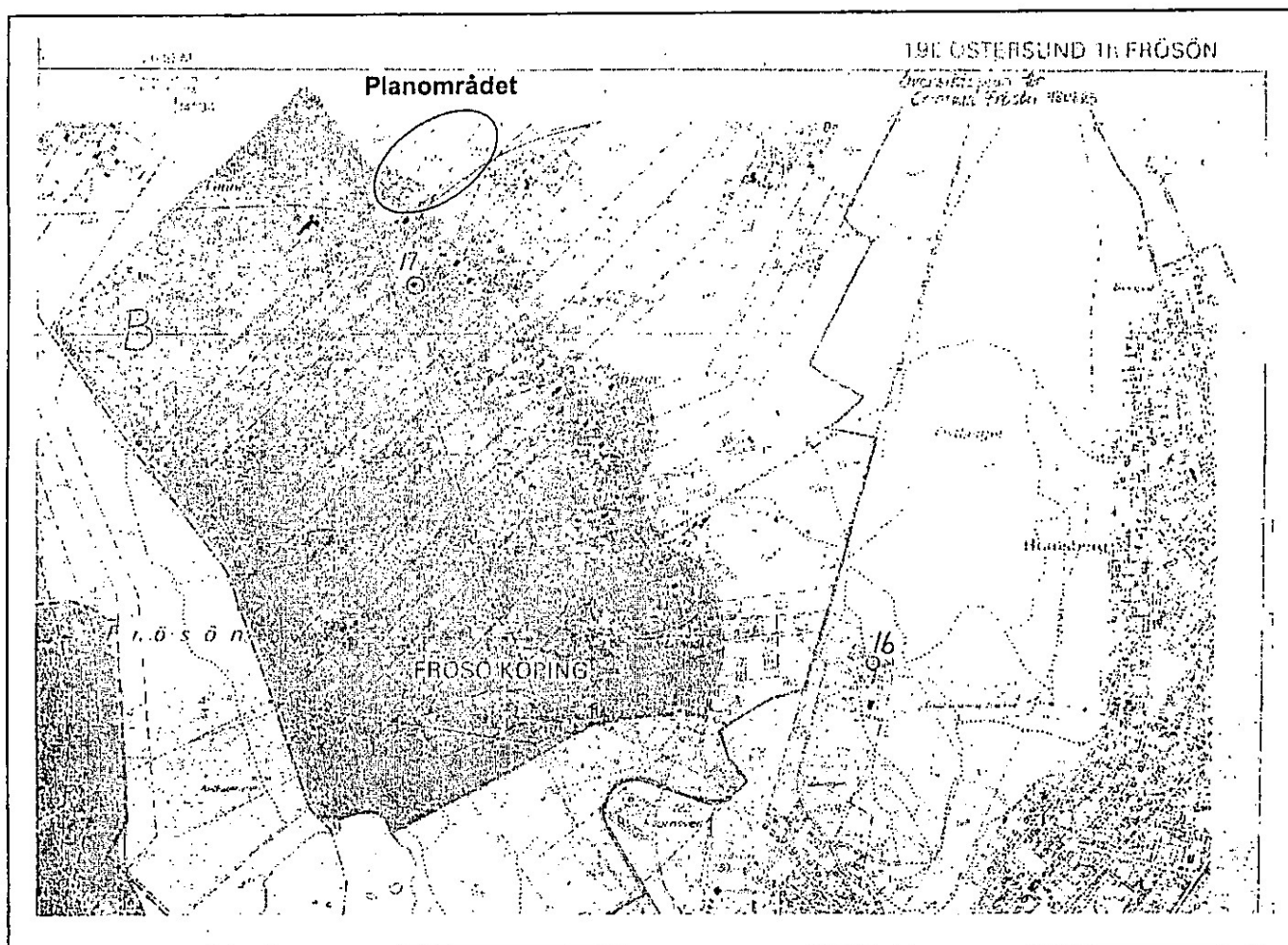
I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter i Östersund medverkat: Lars Tiderman och Håkan Genbäck Samhällsbyggnad, Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten, Sture Näslund, Vatten, Staffan Andersson, Renhållningen samt Björn Mossberg, Jämtkraft och Eva Agdler Suneson, arkitekt SAR/MSA, SWECO FFNS. Samtal har även förts med Kerstin Angantyr, Luftfartsverket, länsantikvarie Lillian Rathje, Veronica Olofsson, Jämtlands Läns Museum och Eva Näsman, Länsstyrelsen Jämtlands län.

Östersund den 2006-04-26



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA



De rasterade områdena är kulturhistoriskt värdefulla enligt Jämtlands läns museum.



Detaljplan för
HÄSTGÅRDAR
del av Frösö-Berge 21:195 m fl
Östersunds kommun

Dnr Ädh	2240/2005
Dnr planmodul:	P 05/0024

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att den ställs ut. Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 7 - 30 mars 2006. Utställningen pågår fyra veckor under maj-juni. Antagande av planen kan ske tidigast i slutet av juni.

Ett genomförande av planen sker därefter genom att tomterna säljs och bebyggs i den takt som fastighetsägarna bestämmer.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören, ägarna till Frösö-Berge 21:195, har ansvar för att de gemensamma delarna för de nya tomterna iordningsställs. Dessa delar är:

- Gemensam väg för in-/utfart mot Bergsgatan från de enskilda tomterna.
- Gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen.

Östersunds kommun ansvarar för VA-försörjningen fram till förbindelsepunkt till varje enskild ny fastighet och Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Föreningen Östersund/Frösö Ridklubb tillsammans med Frösö Stallägarförening förutsätts ansvara för utförandet av den allmänna gång- och ridvägen mellan busshållplatsen vid Bergsgatan och ridskolan vid Tanne i samordning med VA-dragningen till ridskolan.

Översiktlig geoteknisk undersökning - utredning är gjord för detaljplanens upprättande inklusive mätning av markradon (SWEKO VBB 2006-01-31).

Avtal

Östersunds kommun har upprättat avtal, daterat 2006-01-16, med ägarna till Frösö-Berge 21:195. Där regleras villkoren som åtagande och kostnad för planens upprättande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, anslutningar mm

I detaljplanen föreslås en indelning av hästgårdsområdet i högst 3 fastigheter med minsta tomtarea 5 000 m².

Det föreligger krav på gemensam utfart mot Bergsgatan i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning skall bildas för en gemensam lösning för anslutningsväg mellan de enskilda tomternas stallbyggnader och Bergsgatan (g₁ på plankartan). En anslutning mot Bergsgatan förutsätter ett vilplan för bil med släp.

En gemensamhetsanläggning bildas för en gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen längs nordvästra fastighetsgränsen (g₂ på plankartan).

Servitut bildas för respektive hästgårds in-/utfart till Tannevägen.

De nya fastigheterna ansluts till vatten/avlopp och el vid anslutningspunkter som anvisas av Östersunds kommun respektive Jämtkraft.

Exploatören skall söka tillstånd hos väghållaren, Östersunds kommun, för väganslutning mot Bergsgatan.

Mark utanför plangränsen längs Bergsgatan är tänkt att överföras från fastigheten, Frösö-Berge 21:216 (befintlig stallanläggning), till Östersunds kommun för att göra det möjligt i framtiden att skapa en separat gång- och cykelväg utmed Bergsgatan.

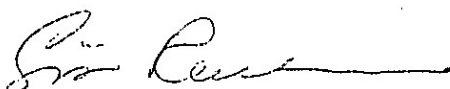
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar de gemensamma delarna för de nya tomterna d.v.s. gemensam väg för in-/utfart mellan Bergsgatan och de enskilda tomterna samt gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten och Lars Tideman, Samhällsbyggnad.

Östersund den 2006-04-26



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA



Detaljplan för HÄSTGÅRDAR del av Frösö-Berge 21:195 Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 12 maj – 9 juni 2006.

Utställningen annonserades i ortstidningarna den 11 maj 2006.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning 2006-05-09.

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

Under utställningstiden har 13 yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen muntligt yttrande 2006-06-15: Ingen erinran.

*Luftfartsstyrelsen/Per Wickenberg (2006-06-09):
Inget att invända mot detaljplanen.*

*Polismyndigheten i Jämtlands län/Reinhold Lundblad (2006-06-01):
Inga synpunkter.*

Kommunala förvaltningar och bolag

Trafik och Park/Jan Asplund (2006-05-26): Ny utfart från planerade stallanläggningar mot Bergsgatan måste gå att samordna med befintlig utfart från Frösö-Berge 21:216. Om ny utfart ska ordnas så krävs att anslutningens vilplan klarar bil med släp.

Kommentar: Planförfattaren har diskuterat Trafik och Parks förslag med berörda sakägare som dock inte anser att förslaget lämpligt. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras istället så att det tydligt framgår att ny anslutning ska utformas för bil med släp.

Övriga organisationer, företag och enskilda

Östersunds kommungrupp av LRF/Arne Jonsson (2006-05-30):

LRF:s uppfattning från samrådet kvarstår, dvs att det överhuvudtaget inte finns plats för fler hästgårdar eftersom åkermarken behövs för redan befintliga lantbruk i området. LRF hänvisar vidare till sitt yttrande under samrådet.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Frösö socialdemokratiska förening/ Tomas Frank, Sture Olsson, Lennart Håkansson (2006-06-05):

Delar helt och hållet handläggarnas uppfattning att begränsa exploateringen till två (2) större hästgårdar, eftersom markslitaget oflast blir större än beräknat. Vi tror att det är bättre med större gårdar, det ger mer utrymme för gödsel o s v. Två hästgårdar räcker.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Frösö LRF/Sven-Erik Eriksson (2006-06-03):

Har tagit del av den utställda planen och finner att den inte har ändrats i önskad riktning. LRF motsätter sig att planen antas i nuvarande skick.

Kommentar över Netterströms yttrande om åkermarken, ... "Att det är dåligt fodervärde och att gräset inte är något att använda".

LRF konstaterar att det blir konsekvensen om man inte sköter marken, det är ju inget fel på jorden. Med växtföljd och gödsling så växer det lika bra som på annan mark i området. LRF hänvisar till sitt yttrande under samrådet (20060329)

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Anders Lundin och Lotta Engquist (2006-06-09):

Detaljplanen redovisar Hästgårdar på Frösö-Berge 21:195 detta trots restriktioner enligt kommunens policy (skyddsavstånd) och att marken är av riksintresse för kulturmiljövården.

Vi anser det olämpligt att använda jordbruksmark till hästgårdar. Marken bör bevaras så att det finns möjligheter till en levande landsbygd även i framtiden.

Vi är inte emot en utveckling men anser att det måste finnas lämpligare mark/områden, som inte är ypperlig jordbruksmark, där hästgårdar kan ordnas.

Hur stor ska en tomt/gård vara för att kallas "Hästgård"?

Miljö- och samhällsnämndens ordf lovade att undersöka hur Frösö Djurpark planerar att utveckla verksamheten. Vi har inte fått denna information.

Enligt ordf finns inga sakliga skäl att inte tillåta hästgårdar. Vi undrar vilka argument det finns för att tillåta hästgårdar på produktiv jordbruksmark och mark av kulturhistoriskt intresse.

Om planen går igenom kommer det att bli ett prejudikat som många kommer att använda för att kunna uppföra "hästgårdar" i Tanne och berge.

Den unika möjligheten att nå en lantbruksmiljö med en promenad från Östersunds centrum måste vara intressant att bevara för Östersunds och Frösös framtida utveckling

Kommentar: Samhällsbyggnad delar uppfattningen att det är viktigt att värna om jordbrukets intressen och den, stadsnära, lantliga miljön som Frösö-Berge representerar.

Detaljplanen har utformats enligt de riktlinjer som anges i kommunens policy – skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder.

Samhällsbyggnad har inte funnit några klara riktlinjer/rekommendationer som anger hur stor en hästgård ska/bör vara. Ett mått på rasthagarnas storlek som nämns är ca 300m²/häst. Omsatt till denna plan, 3 stall x 2 hästar/stall, innebär det att rasthagarna tillsammans bör ha en yta på minst 1800m². I detaljplanen utgör den totala ytan som reserverats för rasthagar (inkl. stallbyggnader) endast ca 1100m², vilket föranledde samhällsbyggnad att föreslå nämnden att inför utställning av planen reducera antalet hästgårdar till två.

Kurt Eriksson (2006-06-12): Vidhåller den erinran mot detaljplan för hästgårdar som tidigare framställts i gemensam skrivelse, dat 2006-03-29, från boende och markägare i Tanne, Berge m fl.

Ställer frågan vad som är djurparkens resp Netterströms privata intressen, eftersom Frösö Djurparks betydelse för kommunen tydligen använts som påtryckningsmedel.

Borde det inte ligga i djurparkens intresse att bevara det vackra landskap som omger djurparken istället för att ringa in djurparken med ytterligare bostadsbebyggelse som dels innebär risk för klagomål om lukt och buller, dels begränsar djurparkens möjlighet till framtida expansion.

Åkermark på Frösön är en bristvara, det vore rimligt att låta någon jordbrukare få ta över och bruka marken, om Djurparken inte längre behöver den.

Om detaljplanen vinner laga kraft kommer den att bli prejudicerande vid liknande önskemål om byggnation på åkermark. Anat vore svårt att hävda om alla ska vara lika inför lagen. Detta skulle på sikt leda till att en del markägare hellre vill tjäna snabba pengar på tomtförsäljning framför intäkter från arrenden.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Sven-Erik Eriksson (2006-06-03): Finner att planen inte ändrats efter samrådet. Motsätter sig att planen antas med nuvarande utformning. Hänvisar till yttrande, dat 2006-03-29, under samrådet.

Kommentar till Netterströms yttrande att "det är dåligt fodervärde och att gräset inte är något att använda". Det blir konsekvensen om man inte sköter marken, det är ju inget fel på jorden. Med rätt växtföljd och gödsling så växer det lika bra som på annan mark i området.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Jan-Erik Jönsson (2006-06-03): Motsätter sig planförslaget. Arealen är för liten för tre hästgårdar. Beteshagarna kommer att bli söndertrampade.

Netterström anser att det inte växer något på åkermarken, - plöjer man aldrig upp marken, gödslar och sår om åkermark kan det inte heller växa något.

Vi har tidigare brukat åkermark så vi vet att det kan växa där.

Hänvisar till yttrande under samrådet, dat 2006-03-28.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Doffan Nordquist (2006-05-29): Är mycket negativ till planerna på exploatering på jordbruksmark. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den öppna jordbruksmarken och landskapsbilden bör därför värnas och bevaras.

Har tidigare till miljö- och samhällsnämnden anfört olägenheter gällande gödselhantering och damm från intilliggande stall och vill därför inte ha fler

Handwritten signature/initials

stallar/hästar i närheten. Anser att området är nog belastat av de verksamheter som bedrivs redan idag.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

Leif Magnusson (2006-05-16): Vidhåller de synpunkter som framfördes i gemensam skrivelse från boende i Tanne, Berge. Delar även den uppfattning som framförts av LRF/Arne Jonsson.

Det aktuella området ägdes tidigare av Ivar Hofberg. Hofberg sålde området till kommunen men fick löfte om att bruka det även fortsättningsvis. Efter något år tog Kurt Jönsson över brukandet av marken fram till dess att fastigheten såldes till Netterström. Kurt Jönsson som brukat marken blev dock aldrig erbjuden att köpa fastigheten. Ett exempel på hur Frösö Djurpark har favoriserats på bekostnad av jordbrukets intressen.

Det är inte utan betydelse hur kommunen agerar mot etablerade jordbrukare inom Tanne-Berge.

Den mark som Djurparken – Netterström - köpte av Pelle och Artur Hallström och senare bebyggt med villor brukades av mig tidigare. Först för hö och spannmål, senare som hagmark för hästar i mitt stall. När fastigheten såldes blev jag inte tillfrågad trots att den var av stor betydelse för mig, utan den såldes till Djurparken/Netterström. I detta fall var det lantbruksnämnden som ansvarade för försäljningen.

Även den del som idag är parkering brukades av mig, köptes av kommunen för att säljas vidare till djurparken. Skulle ha uppskattat om kommunen kontaktat mig, nu blev jag anmodad att lämna marken trots att den var nysådd. Har dock inga invändningar mot själva parkeringen utan förstår att den behövs.

Kommunen kanske inte stöttat djurparken med pengar men väl på andra sätt och på jordbrukarnas bekostnad.

Kommentar: Se sammanfattande kommentar

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Vid samrådsmötet redovisades de två aktuella detaljplanerna inom Frösö-Berge 21:195, dels detaljplan för "Hästgårdar" dels för "Småhus". Efterföljande frågor och diskussion kom framförallt att kretsa kring planen för "Hästgårdar". Under utställningen har invändningar framförts över den exploatering för bostadsändamål som föreslås på brukningsvärd åkermark belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Vidare ifrågasätts om inte de föreslagna exploateringarna kan komma att begränsa djurparkens expansionsmöjligheter inom den egna fastigheten. Framtida arealbehov skulle därmed inte kunna tillgodoses annat än genom att ex vis angränsande jordbruksmark tas i anspråk. Djurparkens "influensområde" skulle därmed breda ut sig ytterligare och kunna begränsa markanvändningen/exploateringsmöjligheterna i området. Tillämpningen av kommunens "Policy" /riktlinjer avseende avstånd mellan de föreslagna hästgårdarna och befintliga bostäder ifrågasätts

Kvarstående synpunkter i sammandrag

- Tillämpningen av rekommenderade skyddsavstånd mellan verksamheter, specifikt Hästgårdar och Djurparken, och bostadsbebyggelse ifrågasätts.



- *Arealbehov för resp. risk för överetablering av hästgårdar ifrågasätts. Tre hästgårdar + ett separat stall på endast två hektar åker ger för små och söndertrampade rasthagar.*
- *Ägarhistorik. Det påstods att djurparkens ägare gör egen vinning på att exploatera mark som kommunen sålt/överlåtit till djurparken för foderproduktion.*
- *Krav på ökad trafiksäkerhet med trottoar/separat gc-väg efter Bergsgatan och Byvägen. Fartbegränsning respekteras inte.*
- *Kollektivtrafiken måste förbättras.*
- *Hästgårdar vid Frösö Djurpark är att kringgå reglerna – svepskäl för att kunna bygga villor. Kan man ställa krav på att det ska finnas hästar? Samma regler måste gälla för alla, dvs. möjlighet att bygga hästgårdar. Tillåts hästgårdar på jordbruksmark och i ett område av riksintresse för kulturmiljön blir beslutet "prejudicerande".*
- *Den föreslagna exploateringen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenserna blir att jordbruksarealen på sikt minskar och därmed tillgänglig areal för foderproduktion och gödselspridning. Detta leder till ökade kostnader för transport av gödsel och foder vilket försvårar – och på sikt äventyrar - förutsättningarna att bedriva aktivt jordbruk.*
- *Ett avsteg i kommunens restriktioner mot bebyggelse på åkermark kan bli prejudicerande för ytterligare bebyggelse på åkermark*

Se vidare samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Ägarna av Frösö Djurpark, önskar avstycka tre sk "Hästgårdar" för att frigöra kapital att använda i utvecklingen av djurparken.

I översiktsplanen för Östersund sägs om området där Frösö djurpark ligger: *Förutsättningarna för en framtida utveckling av verksamheten vid Frösö Zoo bör uppmärksammas.*

Djurparkens ägare avser att utveckla sin verksamhet på Frösön, dock utan att expandera dvs. utöka djurparkens areal. Samhällsbyggnad har fått en beskrivning av djurparkens planer, något behov av att förvärva ytterligare mark föreligger inte.

Samhällsbyggnad anser dock att det föreligger en risk för konflikt mellan boendeintressen och djurparkens verksamhet vilket kan leda till begränsningar av djurparkens verksamhet och fortsatta utveckling

Ägarhistorik

Kommentar:

Tidigare ägoförhållanden saknar betydelse för samhällsbyggnads bedömning av exploaterings lämplighet.

Handwritten signature and initials.

Exploatering på Jordbruksmark - Hästgårdar**Kommentar:**

Samhällsbyggnad anser att de speciella natur- och kulturvärden som Långåker – Tanne- Berge - området innehar ska behandlas varsamt om inte dessa värden ska gå förlorade.

En viktig utgångspunkt i programmet för Frösö-Berge är att säkerställa jordbrukets intressen.

Generellt ska exploateringar underordna sig befintliga gårdsstrukturer och öppna jordbruksmarker.

För miljö- och samhällsnämnden återstår, efter samråd resp. utställning av detaljplanen för Hästgårdar på del av Frösö-Berge 21:195, att göra sin bedömning av vad som framkommit och inför ev. beslut att anta planen göra avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen.

Samhällsbyggnad anser inte att miljö- och samhällsnämndens beslut att pröva en exploatering på jordbruksmark blir prejudicerande. Varje lokalisering prövas utifrån den verksamhet/åtgärd som planeras, platsens lämplighet med avseende på markförhållanden, landskapsbild, kulturhistoriska hänsyn etc.

Skyddsavstånd, Buller**Kommentar:**

Utgångspunkten är att detaljplanen utformats för ett boende i en tätortsnära landsbygd för människor med ett intresse för hästar och som själva vill kunna hålla häst. Stall och rasthagar har placerats på de avstånd från planerade och befintliga bostadshus som samhällsbyggnad bedömt lämpliga med avseende på olägenheter i form av lukt, allergener etc. för att undvika risker för hälsa och hygien. (rekommenderade avstånd enligt kommunens policy).

Beträffande störningar från djurparken hänvisar djurparkens ägare till kommunens bullermätning. Bullermätningen, utförd 1996-07-16, är dock inte tillämplig. De mätningarna utfördes inom djurparken med syfte att avgöra om bullernivåer från djurparkens nöjesaktiviteter, cirkus, bilbana etc. hade någon störande inverkan på djuren.

Någon mätning av buller från djurparken på angränsande bostadsfastigheter har inte genomförts.

Djurparken – Utvecklingsmöjligheter**Kommentar:**

Djurparkens ägare har beskrivit att de avser att utveckla sin verksamhet på Frösön, dock utan att expandera, dvs. utöka djurparkens areal. Något behov av att förvärva ytterligare mark föreligger inte. Det sk "bakhägnen" kommer att utvecklas för en publik verksamhet men utan djurhållning. Vidare pågår en utbyggnad av djurparkens parkering.

Samhällsbyggnad anser dock att den planerade exploateringen kan komma att begränsa djurparkens fortsatta utveckling genom att olägenheter kan uppstå för de boende.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under utställningen har inte tillkommit några ytterligare uppgifter eller sakförhållanden som föranleder några väsentliga ändringar av planen. Samhällsbyggnad föreslår att planförslaget förtydligas enligt följande;

317
16 VAA

- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras så att det tydligt framgår att ny anslutning från stallarna mot Bergsgatan ska utformas för bil med släp.

Miljö- och samhällsnämnden föreslår anta den nya detaljplanen för HÄSTGÅRDAR, del av Frösö-Berge 21:195, Östersund upprättad den 2006-04-26. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

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

Jan-Erik Ingvar Jönsson, Tanne 121, 832 96 FRÖSÖN
 Svensson Göran, Tanne 205, 832 96 FRÖSÖN
 Nyström Bosse, Tannetorp 105, 832 96 FRÖSÖN
 Engqvist Anncharlotte, Tanne 105, 832 96 FRÖSÖN
 Nordkvist Doffan, Tanne 104, 832 96 FRÖSÖN
 Lundin Anders, Tanne 105, 832 96 FRÖSÖN
 Sellström Stig, Frösö-Berge 170, 832 96 FRÖSÖN
 Sellström Calise, Frösö-Berge 170, 832 96 FRÖSÖN
 Gabrielsson Kjell, Frösö-Berge 150, 832 96 FRÖSÖN
 Gabrielsson Ketty, Frösö-Berge 150, 832 96 FRÖSÖN
 Eriksson Sven-Erik, Vagle 135, 832 96 FRÖSÖN
 Eriksson Gunnar, Vagle 135, 832 96 FRÖSÖN
 Magnusson Birgitta, Frösö-Berge 135, 832 96 FRÖSÖN
 Andersson Anna Kristin, Frösö-Berge 156, 832 96 FRÖSÖN
 Andersson Jan-Erik, Frösö-Berge 156, 832 96 FRÖSÖN
 Eriksson Kurt, Frösö-Berge 175, 832 96 FRÖSÖN
 Hansson Karl Göran, Tanne 125, 832 96 FRÖSÖN
 Magnusson Leif, Frösö-Berge 195, 832 96 FRÖSÖN
 Östersunds kommungrupp av LRF,
 att Arne Jonsson, Smedsta 205, 830 30 Lit
 Frösö socialdemokratiska förening,
 att Tomas Frank, Gunhilds v. 9, 832 55 FRÖSÖN

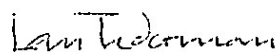
För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Samhällsbyggnad
 Trafik och Park
 Affärsverken Vatten
 Kommunala Lantmäterimyndigheten
 Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende
 Frösö Djurpark, att Åke Netterström, 832 96 Frösön
 Luftfartsstyrelsen, 601 73 Norrköping

Östersund den 2006-06-12



Sven-Olof Gustafsson
 Förvaltningschef



Lars Tideman
 Planarkitekt

