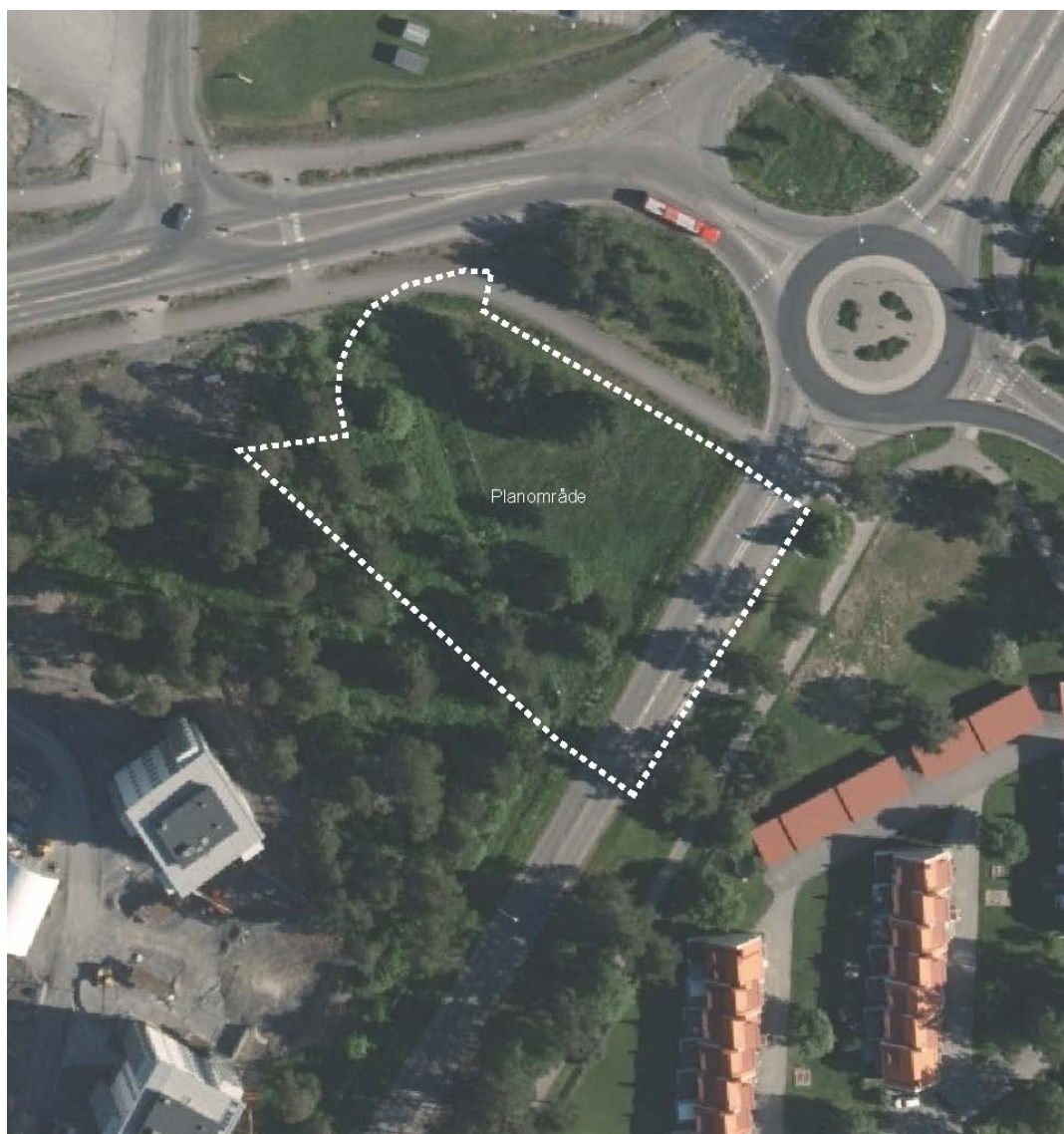




# Detaljplan för Tallåsen 2 FLERBOSTADSHUS Östersunds kommun

|            |          |
|------------|----------|
| Dnr Ädh    | 324/217  |
| Dnr ByggR: | P 2017-6 |



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 4 juni 2019  
Antagen av miljö och samhällsnämnden den 19 juni 2019  
Laga kraft den 16 juli 2019

## HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta med planbestämmelser  
Granskningsutlåtande

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |          |
|---|----------|
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                | <b>4</b> |
| SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                                   | 4        |
| PLANDATA .....  | 4        |
| Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....        | 4        |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                           | 4        |
| Översiktliga planer och program.....                        | 4        |
| Parkeringspolicy.....                                       | 5        |
| Handelspolicy.....  | 5        |
| Tillväxtplan för 2014-2020 .....                            | 5        |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....    | 6        |
| Behov av strategisk miljöbedömning.....                     | 6        |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB ..... | 6        |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.             | 8        |
| Naturmiljö .....  | 8        |
| Bebyggelse .....  | 9        |
| Service.....  | 9        |
| Friytor.....  | 10       |
| Gator och Trafik.....                                       | 10       |
| Teknisk försörjning .....                                   | 12       |
| GENOMFÖRANDE .....  | 13       |
| Tidsplan.....   | 13       |
| Genomförandetid.....  | 13       |
| Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....               | 13       |
| Huvudmannaskap.....   | 13       |
| Ledningar .....   | 13       |
| Konsekvenser för respektive fastighet .....                 | 14       |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....                                 | 14       |

## PLANBESKRIVNING

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

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra flerbostadshus inom ett område med naturmark. Fastigheten är idag planlagd för centrumverksamhet då intentionen tidigare var att inrymma en moské på platsen. Planen föreslår två byggnadskroppar i fem våningar med totalt cirka 48 lägenheter. Utöver dessa tillkommer komplementbyggnader och parkeringsplatser.

Planen handläggs med *PBL 2010:900 uppdaterad genom 2016:140*

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdel Norr strax norr om Östersunds centrum i korsningen Litsvägen/Pampasvägen

Planområdets totala area är ca 0,5 hektar.

Fastigheten är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplaner

Planområdet omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen Östersund 2040 som antogs av kommunfullmäktige den 20 mars 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som kan appliceras på det aktuella planförslaget.

- Vi ska fortsätta bygga inom den samhällsstruktur vi redan investerat i. Det är viktigt för framtiden att fortsätta skapa en stadsstruktur som innebär korta avstånd och som gör det möjligt att gå, cykla och åka kollektivt. Ny bebyggelse ska därför koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

- De nya byggnader som uppförs ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur
- Ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer ska så långt som möjligt tillämpas vid om- och nybyggnation av bostäder.
- Vid detaljplanering och bygglovgivning ska kommunen verka för att störningar från väg- och järnvägstrafiken i form av buller och vibrationer begränsas enligt gällande nationella riktvärden.

Planområdet omfattas även av en fördjupad översiktsplan för stadsdel Norr som antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2006. Planen föreslår en genomgripande omvandling med ny bebyggelse och viss service i området, samt att tallvegetationen bör tas till vara i bostädernas utemiljö.

#### Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

#### Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

#### Tillväxtplan för 2014-2020

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

Utmärkande för Östersunds är närheten till stadskärnan med ett myllrade kulturliv och god tillgång till butiker, caféer och restauranger samt närhet till lättillgängliga naturmiljöer och en unik sjö- och fjällutsikt. Att skapa förutsättningar för boendemiljöer i de lägen som är utmärkande för Östersund ska prioriteras genom att öka förutsättningarna för förtätning och omformning av befintliga fastigheter till bostäder.

Genom att människor flyttar mellan olika bostäder under olika faser i livet skapas en flyttkedja som ska beaktas vid planering av bostadsbyggande

både i stad och på landsbygd. Tillgång till attraktiva boenden ska finnas för livets olika skeden.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan 523 ”Norr 1:12, del av samlingslokal och centrumverksamhet, moské på Norr” (laga kraft 2013-02-19), detaljplan 545 ”Flerbostadshus på I5:s gamla motorområde” (laga kraft 2015-03-16), detaljplan 468 ”Handel och kontorsområde”(laga kraft 2008-06-19), detaljplan 457 ”Pampasvägen”(laga kraft 2007-05-27) och detaljplan 220 ”I5-området”(laga kraft 1975-05-13).

Större delen av området är idag planlagt för centrumverksamhet i form av lokaler för utbildning, samlingslokal och kontor, ej handel. Närmast Litsvägen finns i befintlig plan utrymme för parkeringsytor, samt i den sydvästra delen av området ett naturområde där träd ej får fällas.

### *Vattenskyddsområde Minnesgården*

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

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

## Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den xxx § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

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

***Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB***

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget ligger i ett redan exploaterat område i centrala Östersund. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

I kommunen är E 45 av riksintresse. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Litsvägen från E14/E45 vid trafikplats Rannåsen och vidare till Åre/Östersund Airport är även utpekad som riksintresse då den utgör en anslutning till en utpekad flygplats av riksintresse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

***Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB***

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Planförslaget förväntas innebära en ökad andel trafik till/från planområdet än vad befintliga verksamheter innebär. Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

### Vattenförekomst

För Storsjön gäller miljö kvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består idag av obebyggd naturmark, bevuxen med en skogsdunge bestående av höga tallar. Genom fastigheten går en gång- och cykelväg. Marken sluttar något västerut.

Södra delen av fastigheten ingår i detaljplan för Tallåsen 1 och är reglerad som skogsmark där träd ska bevaras.

Enligt den fördjupade översiktsplanen från 2006 ska tallvegetationen tas till vara i bostädernas utemiljö. Detta säkerställs genom att talldungen i planområdets västra del får bestämmelsen att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt att marklov krävs för fällning av träd.

En inventering av naturvärdesträd har genomförts bland träden inom och utom planområdet. Totalt påvisades 12 naturvärdesträd varav 1 bedömdes vara ett särskilt skyddsvärt träd. Inga naturvårdsintressanta arter noterades i området, och inga träd påvisade tecken på att vara boträd, då inga bohål eller fågelbon noterades.

Förekomsten av äldre träd i allmänhet är sannolikt viktiga för biologisk mångfald på landskapsnivå. I planförslaget skyddas samtliga av inventeringen utpekade träd utom tre.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

#### *Geotekniska förhållanden*

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



## Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning med bostäder i en oexploaterad del av ett större redan bebyggt område. Planen medger flerbostadshus med en bruttoarea på totalt 4500 kvadratmeter. Begreppet bruttoarea innebär den sammanlagda arean av mätvärda delar av alla våningsplan. Byggrätten motsvarar cirka 48 lägenheter.

### *Befintlig bebyggelse*

Fastigheten är idag obebyggd.

### *Ny bebyggelse*

Planförslaget medger att det kan byggas två nya byggnader i fem respektive fyra våningar i ett tidigare obebyggt område mellan Litsvägen och Pampasvägen. De nya byggnaderna kommer att inrymma cirka 48 lägenheter. Exakt antal lägenheter beror på hur stora lägenheterna blir. Planen medger en bruttoarea på 2500 respektive 2000 kvadratmeter inom två områden.

Höjden på byggnaderna regleras till +368 och +365 meter över nollplanet (RH2000) och en högsta takvinkel på 30 grader.

För området finns en bestämmelse om att utöver angiven bruttoarea får inglasning av balkonger ske. Anledningen till bestämmelsen är att öppna balkonger inte räknas in i bruttoaren medan inglasade balkonger gör det. Avsikten är att underlätta vid bygglovsprövningen om exempelvis byggnaderna till en början uppförs utan inglasade balkonger och det sedan sker en succesiv inglasning av balkongerna. Åtgärdens lämplighet ska dock prövas i bygglovet.

Intill den föreslagna byggnaden längs Litsvägen får komplementbyggnader uppföras till en högsta byggnadsarea av 60 kvadratmeter. Plankartan reglerar även att carportar får byggas över parkeringsplatser.

### *Gestaltning*

Planförslaget innebär en viss påverkan på stadsbilden då den högsta byggnaden föreslås bli +368 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 19 meter byggnadshöjd. Bakomliggande tallar har en totalhöjd på cirka +370 meter över nollplanet. Bestämmelsen innebär därför att byggnaderna inte kommer att sticka upp över tallarna.

För att begränsa byggnadsvolymerorna finns en bestämmelse om högsta bruttoarea om 2500 respektive 2000 kvadratmeter.

## Service

För planområdet är anvisad kommunal skola Norra Skolan (F-5), en knapp kilometer söder om planområdet. För årskurs 6-9 är Parkskolan, ca 1,5 km söder om planområdet, anvisad kommunal skola.

Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver erbjudas max 2 km för barn upp till åk 3.

För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. För boende inom planområdet behöver därför inte skolskjuts ordnas till anvisad skola.

## Friytor

### *Lek och utemiljö*

Utemiljöerna i anslutning till planerade byggnader ska utformas så att det finns tillräckligt stor friyta som blir lämplig för lek och utevistelse.

Utformningen av gårdarna bör ha som utgångspunkt att utemiljöerna ska kunna användas av olika åldersgrupper.

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten till grönområdet. Östersunds kommun har därför i utställningshandlingen för översiktsplan för Östersund 2040 som mål att tillämpa ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder. Samtliga byggnader inom planområdet ligger inom 50 meter från en grön miljö, antingen i form av den naturmark som bevarats inom området eller längs Litsvägen söder om planområdet.

Lämplig placering och utformning av friytor ska studeras i bygglovet.

## Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är god. I närheten av planområdet går också flera busslinjer med god turtäthet.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Planområdet ligger i zon 2, innerstaden. För flerbostadshus gäller följande tabeller:

#### Parkeringstal flerbostadshus

| Platser per<br>1000 m <sup>2</sup> BTA | Cykelparkering     |                                | Bilparkering |              |   | Max antal mark-<br>parkeringar |
|--|--------------------|--------------------------------|--------------|--------------|---|--------------------------------|
|  | Inomhus för boende | Utomhus för<br>boende/besökare | För boende   | För besökare |   |                                |
| Zon 1                                  | 20                 | 15                             | 5,2          | 0,8          | 6 |                                |
| Zon 2                                  | 20                 | 15                             | 7            | 1            | 8 |                                |
| Zon 3                                  | 20                 | 15                             | 8            | 1            | - |                                |
| Zon 4                                  | 15                 | 10                             | 9            | 1            | - |                                |

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer. Tillgången till brandposter bedöms i dagsläget vara tillräcklig för räddningstjänstens behov

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning och befintligt gatunät eller motsvarande inte ger erforderliga åtkomstmöjligheter ska särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet. (Boverkets byggregler) Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon.

### *Buller*

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder för att klara en god bebyggd miljö:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Tyréns har utfört en bullerutredning daterad 2018-08-04 för planerad bebyggelse för att se om gällande riktvärden för trafikbuller uppnås samt ge en översiktlig bedömning av åtgärdsbehov.

Utredningen har utgått ifrån trafikmängder från trafikmätningar på Litsvägen och Pampasvägen. Utredningen har utgått från att gällande hastighetsbegränsning (60 km/h för Pampasvägen och 40 km/h för Litsvägen) kvarstår.

Av beräkningarna framgår att den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger 60 dBA för byggnaden närmast Pampasvägen. Nivåerna har som högst beräknats mot Litsvägen och Pampasvägen till 57 respektive 63 dBA. Med avseende på byggnaden närmast Pampasvägen erhålls på gårdssida nivåer lägre än 55 dBA.

För Bebyggelsen inom planområdet är det inte aktuellt med några avsteg från bullerkraven. Utredningen drar slutsatsen att om bullerdämpande åtgärder vidtas finns goda möjligheter att uppföra bostäder på den aktuella

platsen och uppnå de villkor som anges i trafikbullerförordningen. Följande åtgärder föreslås:

- Lägenheter utförs genomgående från gata till gård för byggnad närmast Pampasvägen.
- En gemensam uteplats för en del av lägenheterna skapas på gården.

### *Förorenad mark*

För I5:s gamla kasernområde har Sweco Viak AB gjort en markmiljöbedömning, daterad 2007-03-05. Inom kasernområdet konstaterades 17 områden där den tidigare verksamheten har bedömts kunna utgöra föroreningsrisk för mark och grundvatten. Inget av de utpekade områdena ligger inom område för föreslagen detaljplan.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska därmed också anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

### *Dagvatten*

Dagvatten, såsom takvatten, dräneringsvatten, vatten från hårdgjorda ytor ska i första hand infiltreras inom fastigheten. Geoteknisk undersökning ska genomföras om det behövs för bedömning av markens infiltrationsförmåga. Om marken inte tillåter infiltration ska dagvattnet fördröjas och renas lokalt innan det förs vidare till recipienten. De fördröjningslösningar som föreslås ska innebära att avrinningen från planområdet inte ökar vid ett 20-årsregn, jämfört med 0-alternativ. Fördröjningsmagasin ska vid behov strypas och vara tömda inom 12 timmar för att kunna ta emot mer regn. Bebyggelse ska placeras så det inte blir skador vid höga flöden. För att undvika skador på bottenplanen vid höga dagvattenflöden bör entréernas lägsta nivåer vara satta för att klara ett 100-årsregn.

### *Avfall*

Avfallshantering av brännbara sopor och kompost, d.v.s. fraktioner med frekvent hämtning, ska finnas inom 50 meter från byggnadernas entréer. Behållare för dessa kan placeras i komplementbyggnad vid östra husets södra gavel. Avståndet om 50 meter kan lösas med hjälp av gångvägar över gården, alternativt med genomgående entréer i byggnadernas bottenplan.

Övriga fraktioner för återvinning placeras förslagsvis mot den södra fastighetsgränsen i form av nedgrävda behållare. Nedgrävda behållare med fyra kassuner kräver en yta om cirka 10 kvadratmeter med en vingelmån på två meter som ska vara fritt från fasta objekt.

Områdets infart från Litsvägen, parkeringar och komplementbyggnader ska placeras för att möjliggöra en tillräckligt stor yta för sopbilen att kunna svänga runt utan att backa, detta kräver minst 21 meter i diameter utan fasta objekt.

## GENOMFÖRANDE

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

### Tidsplan

Samråd för planförslaget sker under februari 2019. Granskning beräknas kunna genomföras under april 2019 och antagande beräknas kunna beslutas av miljö- och samhällsnämnden i juni 2019.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

### Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter, bekostas av exploatören.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Kostnaderna för åtgärder inom kvartersmark till exempel markplanering och åtgärder för att fördröja dagvatten bekostas av exploatören.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastigheten får en förbindelsepunkt anvisad för respektive ledningsslag dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Förbindelsepunkten kommer att ligga vid fastighetsgränsens omedelbara närhet, ca 0,5 m utanför fastighetsgräns om det är allmän platsmark. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom fastighetsmark från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad. För varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (om anläggningsavgiften inte ingår i tomtpriset) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad).

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören.  
Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning.  
Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

### Konsekvenser för respektive fastighet

Planförslaget skapar inget behov av några fastighetsrättsliga åtgärder.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Simon Höglund, Nina Pisto Berg

Östersund den 4 juni 2019

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Simon Höglund  
Planarkitekt