

Detaljplan för Odensala äng 8:1 Bostäder på Odensala äng Östersunds kommun



Figur 1. Illustrationsplan.

Illustratör: GisteråSjöstrand Arkitektur AB/ Paul Loader

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 februari 2016

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 mars 2016

Laga kraft den 27 april 2016

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Längdsektioner
 Planbeskrivning
 Granskningsutlåtande
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Bullerutredning, WSP 2016-02-11
 Geoteknisk utredning, SWECO 2015-06-11
 Dagvattenutredning, SWECO 2016-02-23

PLANPROCESSEN – UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

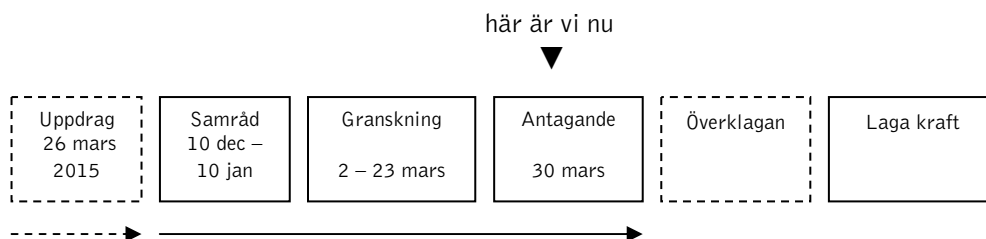
Start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning under utställning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Bebyggelse	7
Naturmiljö	11
Friytor.....	16
Gator och Trafik.....	17
Hälsa och säkerhet	19
Teknisk försörjning	23
GENOMFÖRANDE	27
Tidplan	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	27
Avtal.....	27
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	28
Ekonomiska frågor och konsekvenser	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	29

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i Odensala, i korsningen Opevägen och Lillsjövägen. Området består mestadels av öppen ängsmark som sluttar mot sydost. Odensalabäcken rinner igenom planområdet och utgör planområdets gräns mot öster och norr.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med varierande bostadstyper. Området ingår i det förtätningsstråk som pekas ut för den befintliga staden i översiktsplanen Östersund 2040. Syftet är också att säkerställa samt tillgängliggöra det gröna stråk som förbinder Storsjön med Lillsjöns naturreservat och rekreationsskogarna öster om E14.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Variation av bostadstyper i området
- Höjd och taklutning 30-40 grader
- Mark och vegetation. Kvartersmarken ska flyta ut i park och naturmark i enlighet med perspektivbilder. Det bör finnas färdiga markritningar över delområden vid etappvis utbyggnad. Dessa måste stämma överens med dagvattenplan.
- Utformning av bebyggelse och störningsskydd med hänsyn till buller från Opevägen och Lillsjövägen.
- Dagvattenhantering och kontrollprogram

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Odensala, i korsningen Opevägen och Lillsjövägen, och begränsas av Odensalabäckens bäckfåra i sydost och nordost samt mot Opevägen i söder och Lillsjövägen i väster. Planområdets totala areal är 5,4 hektar. Marken ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Något program har inte upprättats för detaljplanen. Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. I översiktsplanen finns ett antal riktlinjer som kan appliceras på planförslaget. Planområdet ligger inom det utpekade förtätningsstråket mellan Torvalla och Odensala. Planförslaget möjliggör bostadskarriär och flyttkedja inom Odensala. Det ska vara möjligt att byta typ av boende inom stadsdelen under livets olika skeden. Genom detaljplanen skapas möjlighet för nya lägenheter samt parhus i ett område där det idag framför allt finns villor, radhus och kedjehus. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Fler lägenheter med hiss i Odensala skulle kunna locka till sig äldre och få dem att sälja sina villor och i sin tur lämna utrymme för nya barnfamiljer att flytta in det barnvänliga Odensala.

Tillväxtplan för 2014-2020

Tillväxtplanen för Östersunds kommun har tre huvudmål, mer människor, mer jobb och mer bostäder. Detaljplanen bidrar till att nå tillväxtplanens mål genom att skapa möjligheter för attraktiva bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av detaljplan 208 för ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Odensala i Östersund (Idrottsområdet), fastställd genom beslut av Länsstyrelsen den 22 november 1973. Planområdet är i sin helhet planlagt för allmän plats PARK, GATA, och en liten del i planområdets norra del som mark som inte får bebyggas. Längs Odensalabäcken gäller 100 meter generellt strandskydd.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 augusti 2015 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Figur 2. Utdrag ur plankarta för gällande stadsplan från 1973

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet bryter obebyggd mark och berör därför riksintresset vad gäller ett äldre jordbrukslandskap med vida utblickar. Av samma anledning hålls bebyggelsen småskalig så att stora delar av utblickarna finns kvar.

Planförslaget innebär att en liten del av en stor öppen yta ianspråkats för ny bebyggelse. Det ursprungliga öppna jordbrukslandskapet har historiskt i stadens utveckling bebyggts i flera etapper, bland annat på 70-talet då stora delar av villabebyggelsen i Odensala byggdes ut. Kommunen bedömer att det historiska landskapet redan är påverkat av bebyggelse. Planområdet ligger i ett stadsnära läge i anslutning till tät villabebyggelse.

Odensala sportfält kommer fortsatt att vara en öppen yta och delar av ängsmarken runt bäckfåran sparas och avsätts som naturmark i detaljplanen. Området bedöms inte ligga i ett av riksintressets kärnområden och bedöms inte heller på ett betydande sätt påverka möjligheten att förstå det historiska landskapet i det stora riksintresset Storsjöbygden. Sammantaget bedömer kommunen inte att ett genomförande av planförslaget kommer att innebära att värdena i riksintresset riskerar att påtagligt skadas.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Planområdet berör inte något riksintresseområde enligt 4 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön men planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids för fisk- och musselvatten. Planförslaget bedöms inte heller innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids vad gäller vatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Området föreslås få bebyggelse i småskaliga grupper av hus med två olika karaktärer, flerbostadshus och mindre bostadsenheter i form av parhus. I planområdets norra del på båda sidor om Idrottsvägen tillåts genom detaljplaner byggnader med en högsta byggnadshöjd på 10,5 meter nockhöjd. Denna del är tänkt att rymma flerbostadshus i upp till 2,5 våningar, det vill säga två våningar och inredd vind. I den södra delen av planområdet i slutningen mot Opvägen tillåts bostäder med högst 8,5 meter nockhöjd. Dessa är tänkta att rymma ca 30 parhus i tre längor, och får ha en största byggnadsarea på 115 kvadratmeter per bostadsenhet. Totalt möjliggör detaljplanen ca 80-90 nya bostäder beroende på val av lägenhetsstorlekar. Komplementbyggnader som carports, förråd etcetera får ha en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter.



Figur 3. Bilden är en referens- och inspirationsbild till en grön miljö som visar genomsläpplig markyta där körbara miljöer kan vara fotgängarvänliga.
Fotograf: Gisteråsjostrand Arkitektur AB / Ingemar Sjöstrand

Mellan bostadslängor har reserverats utrymme för kvartersgator med mötesfickor. Dessa kan med fördel utformas i genomsläppliga material som grus i kombination med betonggräs på uppfarter. Infart till området från Lillsjövägen och större sammanhängande parkeringsytor kan asfalteras.



Figur 4. Bilden illustrerar gårdsmiljö vid flerbostadshus i två våningar. **Illustratör:** Gisteråsjostrand Arkitektur AB / Paul Loader

Byggrätten uppdelad efter fyra olika delområden, där flerbostadshus eller mindre bostadsenheter tillåts. Se illustrationsplanen som visar förslag till genomförande av detaljplanen.

Bostäderna innehåller en variation på lägenhetsstorlekar. Flerbostadshusen är tänkta att rymma lägenheter 3- 5 rum och kök och kan få student eller övernattningslägenheter i inredd vind. Medan bostadsenheterna i norra delen är tänkta att rymma spegelvända parhus. (se Figur 1)

Sammanlagt tillåts huvudbyggnader till en högsta byggnadsarea av 5320 kvadratmeter och komplementbyggnader till en byggnadsarea på 2310 kvadratmeter. För en- och tvåbostadhus kan därutöver bygglovsbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader tillkomma. En balkong eller en loftgång kan, beroende på balkongens läge och djup, räknas in i byggnadsarean. Om uteplatserna på första våningen i framtiden önskas glasas in räknas uteplatsen in i byggnadsarean. Om uteplatserna håller sig till samma utbredning som balkongerna ovanför innebär det ingen utökning av byggnadsarean.



**Figur 5. Bilden illustrerar möjlig miljö på en parhusgata.
Illustratör: Gisteråsjöstrand Arkitektur AB/ Paul Loader**

Gestaltning

Planförslaget innebär att en obebyggd yta tas i anspråk för bebyggelse vilket påverkar stadsbilden. Planerad bebyggelse är i huvudsak i två våningar för att inte förlora luft och utblickar.

Det är viktigt att bostäderna ges enhetliga former för att undvika ett plottrigt intryck i området. I illustrationerna är de horisontella linjerna dominerande i fasad, något som ger byggnaderna en särskild karaktär. Färdigritade enhetliga tillbyggnadsalternativ bör finnas som tillval så att de tillbyggnader som uppförs blir enhetliga i området, förslagsvis inglasning samt utökad entré.

Byggnader ska utföras med liggande träpanel. En liggande panel håller ner den upplevda skalan på en byggnad. En stående panel förstärker höjden på en byggnad. Exploatören planerar att ge byggnaderna liggande träfasader där elementskarvar döljs på ett bra sätt.

Taklutning på huvudbyggnad ska vara mellan 30 och 40 grader. Utstickande takkupor tillåts inte eftersom det ”lyfter” fasaden och kan ge intrycket av en högre byggnad. Takhöjden är noga avvägd mot vad området tål i form av hur påträngande byggnaderna blir mot naturområde. Istället är det möjligt

att ha takfönster. Tak ska vara icke reflekterande. Eventuella anläggningar för tillvaratagande av solenergi ska utformas som arkitektoniskt integrerade delar av tak och byggnad.

Färgsättning är viktigt för att skapa en enhetlig känsla i området. I huvudsak ska bostäder och komplementbyggnader målas mörka men kulörta. Byggnaders fasader ska vara i grått, rött eller jordkulörer. Mindre parti av huvudbyggnaden får lättas upp av ljusare kulör, dock ej obruten vit. Färgval ska vara icke täckande slamfärg, tjära, järnvitriol eller likvärdigt. Fasadfärg och kulör kan variera mellan husgrupperna och delvis inom en grupp/länga. Krav på färgsättning har införts som planbestämmelse i plankartan.

Flerbostadshus norr om Idrottsvägen föreslås utformas i enlighet med illustrationsplan så att balkonger och uteplatser vänds mot gården eller naturområdet. Slutna gårdar upplevs som intima och halvprivata för de boende. Flerbostadshus söder om Idrottsvägen föreslås istället riktas så att de får balkonger och uteplatser mot syd/sydväst. Uppglasat mot gårdsmiljöer förstärker den privata känslan av gårdsmiljön. Parhusen kan i enlighet med illustrationsplan placeras i riktning med släntens lutning. Planlösningarna på parhusen kan erbjuda glasade partier i söderläge och mer slutna partier mot norr.

Offentlig service

Planområdet ligger nära skolor förskola och skola. Närmaste förskolor är Lingtonet och Stallet som ligger på andra sidan Lillsjövägen inom 500 m. Närmaste skola är Lillsjöskolan från förskoleklass till årskurs 5 som ligger på ett avstånd inom 500 m samt Storsjöskolan för årskurs 6-9 som ligger direkt norr om planområdet. Vårdcentral och Odensalakyrkan ligger också inom 500 m från planområdet.

Kommersiell service

Nyckeltal enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik är 1 km. Detta kan tillgodoses med föreslagen detaljplan.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär att tillgängligheten och tryggheten förbättras inom planområdet. Samhällsbyggnads målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer, samt nya bostäder och service inom planområdet. Marken är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Barn och unga

Storsjöskolan har elever från klass 6. Ingen väg utöver den glest trafikerade Idrottsvägen behöver korsas för att ta sig från området till skolan. Lillsjövägen behöver korsas både till förskola samt Lillsjöskolan med elever från klass 1 -5.



Figur 6. Fotot är taget med Lillsjövägen i ryggen med riktning mot öster. Cykelväg föreslås där stig finns idag.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av före detta jordbruksmark och används som ett öppet ängsområde/naturområde. Marken har karaktär av öppen ängs yta, och används delvis som strövområde, det finns en upptrampad stig över ängen. Odensalabäcken som går igenom området är idag ganska otillgänglig då det inte finns gångvägar i anslutning till bäcken. I nordost mot bäcken finns ett arboretum av barrkaraktär som planterades av Storsjöskolan för ca 30 år sedan. Runt Odensalabäcken och bäckfåran finns de största naturvärdena inom området, det är en fint meandrande bäck omgiven av sluttningar och till största delen lövträd. I området återfinns asp, al, hägg, sälg och björk. Odensalabäcken är lekbäck för öring och harr och den är viktig för den biologiska mångfalden i området. Planområdet är del i ett större sammanhängande grönstråk längs Odensalabäcken mellan Lillsjön och Storsjön. Området är utpekad som ett grönt stråk i Östersunds översiktsplan 2040.



Figur 7. Bäckfåran och arboretumet



Figur 8. Bäckfåran och arboretumet

I samband med planarbetet är avsikten att öka tillgängligheten till naturområdet och Odensalabäcken. Kommunen vill stärka bäckmiljön genom att utöka beståndet av bl.a. al och sälg närmast vattnet, vilket bland annat är bra för insekterna. Tillgängligheten kan ökas genom att anlägga cykelvägar, sittplatser och belysning inom området. För att öka tillgängligheten från skolområdet behöver broar över Odensalabäcken restaureras. Längs bäcken kan en gångstig märkas upp och röjas fram för att fler ska kunna ta del av miljön.

Genom planförslaget kommer naturområdet närmast Odensalabäcken att skyddas genom att planläggas som NATUR. Inom naturområdet är det bland annat möjligt att anlägga en cykelväg, ställa upp bord och plantera ytterligare träd. Naturområdet utgör allmän plats och ska vara tillgängligt också för dem som inte är bosatta inom planområdet. I samband med planens genomförande föreslås att mindre broar får uppföras inom vattenområdet för att tillgängliggöra området bland annat för skolbarnen på Storsjöskolan. Anläggningar i vatten kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet från länsstyrelsen. Om det blir aktuellt med arbete i vatten ska kontakt därför tas med Länsstyrelsen innan arbete påbörjas.

Inom området närmast Lillsjövägen finns idag några spridda björkar. Kommunen bedömer att träden är värdefulla för områdets karaktär idag. För att skydda värdefulla träd på kvartersmark inom planområdet införs en planbestämmelse n_1 om att träd inte får fällas, vid fällning av gamla och skadade träd ska återplantering ske. Att fälla träd inom område med detaljplan är normalt inte lovpliktigt, därför införs även en administrativ bestämmelse om krav på marklov för fällning av värdefulla träd (jmf. 9 kap 12§ PBL). Träd som skyddas har markerats med planbestämmelsen n_1 på plankartan.

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad genom bestämmelser i 3 kap MB, och får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta inte kan lösas på annan mark.

I översiktsplanen har kommunen gjort en avvägning mellan stadsutveckling och jordbruksmark. Huvudlinjen är att brukningsvärd jordbruksmark inte ska bebyggas, eller minska i areal. Odensala äng ligger inte inom ett område som klassats som brukningsvärd jordbruksmark i översiktsplanen.

Inom den befintliga staden, till vilket Odensala äng tillhör, har avvägningen gjorts att förtätning eller kompletteringar av befintlig bebyggelse på eventuell brukningsvärd jordbruksmark är att betrakta som godtagbar då den ligger inom dagen stadsutbredning. Att staden kan växa i centrala lägen med nya bostäder och varierande bostadsformer är ett angeläget samhällsintresse. Kommunen finner att behovet av att komplettera bebyggelse inom den befintliga staden i detta fall väger tyngre än intresset att bevara före detta jordbruksmark.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom 100 meter från Odensalabäcken gäller strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken (MB). Strandskyddet inom planområdet upphävdes i samband med att gällande detaljplan antogs. Strandskyddet återinträder när en detaljplan

upphävs eller ersätts med en ny detaljplan, därför görs en ny prövning av om strandskyddet ska gälla inom planområdet eller som strandskyddet kan upphävas i samband med planarbetet.

För att upphäva strandskyddet i en detaljplan krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken.

De särskilda skäl som avses är om ett område:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
- ligger inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

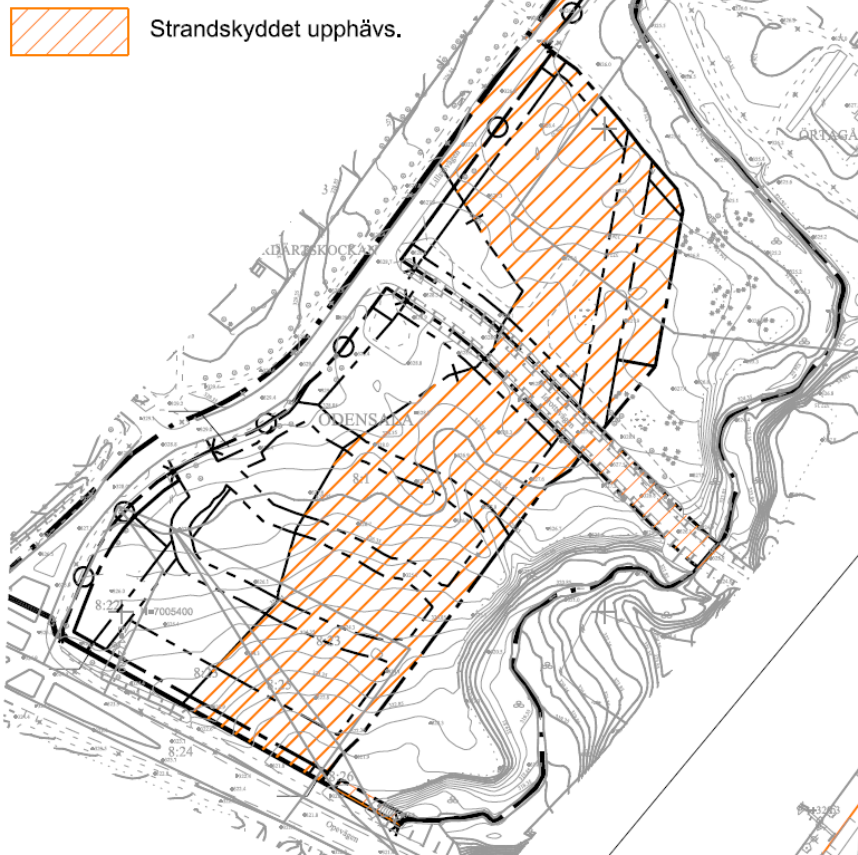
Utöver dessa särskilda skäl ska intresset att ta ett område i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset. Ett beslut om att upphäva strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs mellan strandlinjen och byggnaderna för att säkerställa fri passage för allmänhet och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Förslag till upphävande

Genom förslag till detaljplan upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder och allmän plats för gata. I den del av planområdet som planläggs för allmän plats natur avses strandskyddet ligga kvar.

En administrativ bestämmelse har införts i plankartan om att strandskyddet är upphävt i enlighet med skrafferad yta i utsnitt ur plankarta

Utsnitt ur plankarta



Figur 9. Område där strandskydd upphävs genom detaljplanen

Motivering

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att ta området i anspråk då området behöver *tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Det angelägna intresset är tätortsutveckling av Östersunds stad. Området är utpekat i översiktsplanen som del av den befintliga staden, och del av ett prioriterat förtättningsstråk Torvalla- Odensala – Söder. Genom planförslaget möjliggörs ett nytt bostadsområde med varierande bostadstyper i Odensala. Planförslaget ska också tillgängliggöra det gröna stråk som förbinder Storsjön med Lillsjöns naturreservat. Genom planen skapas inte bara bostadstillgång utan också cykelväg, bänkar och naturområde och en ökad tillgänglighet.

Kommunen bedömer också att planförslaget är förenligt med strandskyddets syften. I utformningen av planområdet har stor hänsyn tagits till växt- och djurlivet och allmänhetens möjlighet att röra sig inom och förbi området. En grönyta med en bredd varierande mellan 25-70 meter säkerställs som natur längs bäcken. Planförslaget innebär att naturområdet och bäckfåran tillgängliggörs som natur- och rekreationsområde. Den mentala barriär som ett stort blåsigt fält kan utgöra bebyggs och strandfåran och dess remsa av rekreationsområde blir en tillgång såväl för de boende som för allmänhet.

Odensalabäcken är lekbäck för öring och harr och den är viktig för biologisk mångfald i området samtidigt som den har stor betydelse för platsens

rekreativa värden. Delar av planområdet närmast Odensalabäcken och bäckfåran har avsatts som naturmark, en användning som ska ge skydd åt bäcken, öka möjligheterna för allmänheten att röra sig i området och som ska säkerställa en fri passage närmast bäcken. På kvartersmark ges skydd åt värdefulla träd genom detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom planområdet lämplig för i princip all slags bebyggelse. Förekommande jordar är dock inte lämpliga som fyllning under byggnader då de är tjälfarliga, svåra att packa och lätt störs av vatten.

Området består av ängsmark som lutar ca 5 % mot söder. Marken består av finkornig morän, i huvudsak siltig typ. Grundvattenytan ligger normalt djupare än 2 meter under befintlig markyta, men påträffade vid provtagning i djup från 1,7 meter.

I samband med planarbetet har geoteknisk undersökning tagits fram (*Översiktlig geoteknisk undersökning*, Sewco, 2015-06-11). Provgropar har tagits i lägena för de planerade byggnaderna. Den geotekniska undersökningen bedöms därför kunna användas i bygglovet om byggnaderna placeras enligt illustrationsplanen. Detaljundersökningar bör utföras för de enskilda byggnadsobjekten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Friytor

Lek och utemiljö

Samlingsplatser såsom grillplats eller enklare lekplats planeras i naturområdet i samband med detaljplanens genomförande. Det stimulerar till spontana och planerade möten mellan människor. Det intilliggande naturområdet innebär att finns tillgång till friyta som är lämplig för lek och utevistelse (PBL 8 kap 9 §).

I naturområdet kan ytterligare grönska planteras, sittbänkar placeras i naturmiljö medan naturen själv får stimulera till kreativ vistelse, lek och rörelse. Halvprivata, halvoffentliga ytor för de allra minsta kan skapas i gårdsmiljöerna inom kvartersmark. Utformningen av de halvprivata/halvoffentliga gårdarna bör ha som utgångspunkt att som lekmiljö ska rikta sig till de yngre barnen med gemensamma ytor nära för att kunna stimulera även de lite äldre barnen. Kommunen avser att förse naturområdet med enklare cykelväg och belysning i samband med detaljplanens genomförande.

Gårdsmiljöerna bör anpassas efter funktionshindrades behov och sluttningar/ramper förordas före trappsteg för att ta hand om höjdskillnader.

Det finns möjligheter till sandlådor och lekgårdar. Andelen hårdgjord yta ökar men hålls nere med hjälp av att man grusar istället för asfalterar i stor utsträckning.

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten till grönområdet. Samtliga bostäder inom planområdet ligger inom 50 meter från grönyta i form av grönytor som bevaras i samband med genomförandet av detaljplan och/eller nya gårdsmiljöer i anslutning till byggnaderna.

Rekreation och idrott

Odensala sportfält ligger cirka 400 meter öster om planområdet. På sportfältet finns flera fotbollsplaner samt sporthall. Från sportfältet utgår motionsspår som går mot Spikbodarna, därifrån är det sedan möjligt att ta sig vidare till spårsystemet vid skidstadion. Området norr om sportfältet utgörs av ett större skogsområde som lämpas sig för närrekreation.

Planen uppfyller Sveriges Folkhälsomål för ökad fysisk aktivitet där grönområden samt anordningar ska finnas tillgängliga inom 5-10 minuters promenad från bostaden.

Gator och Trafik

Kommunfullmäktige har ett mål om ett fossilbränslefritt Östersunds kommun år 2030. Detaljplanen bidrar till att nå målet då området har goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till gena cykelstråk.

Gatunät

Planområdet angränsar i söder till Opevägen, som är en större huvudväg, och i väster mot Lillsjövägen som är den huvudled som leder trafik från östra Odensala. Genom området går Idrottsvägen som används främst kvällstid till och från träningstillfällen på det intilliggande sportfältet men också enstaka helger och vid större arrangemang såsom Storsjöcupen. Hastighetsbegränsningen på Opevägen, Lillsjövägen och på Idrottsvägen är 40 km/h. Trafikbelastningen på Opevägen utanför planområdet är ca 13500 fordon/årsmedeldygn och på Lillsjövägen cirka 5000 fordon/årsmedeldygn. På Idrottsvägen finns inga mätningpunkter men trafiken är betydligt lägre eftersom det inte ligger bostäder eller någon större arbetsplats åt det hållet.

I det nya föreslås smala grusade kvartersgator i anslutning till parhusen. Flerbostadshusen kommer att ha parkeringar på gångavstånd.

Kvartersgatorna bör utformas med utgångspunkt i områdets karaktär. Småskalighet eftersträvas inte bara i byggnaderna utan även i gatumiljön. Smalare gator som inte inbjuder till någonting annat än gång. Utöver det bör mötesfickor anläggas i enlighet med illustrationsplanen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till planområdet. Från området finns gång och cykelväg bland annat utmed Opevägen som gör det möjligt att ta sig österut mot Torvalla samt västerut till centrala Östersund. Till anvisade kommunala skolor finns gena gång- och cykelvägar.

Planförslaget innebär att cykelvägar i Odensala länkas tydligare samman med Odensalabäcken genom planområdet, över Opevägen längs bäcken och ner mot Storsjön. Idrottsvägen ges utrymme för breddning med trottoar. Lillsjövägen ges utrymme för möjligheten att lägga till asfalterad GC-väg utmed planområdet. Även en 3 meter bred stenmjölsbelagd gång- och cykelväg föreslås genom naturområdet och förses med belysning. I anslutning till entrén vid den södra delen av området byggs även ett övergångsställe.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god tillgänglighet och hög turtäthet finns utmed Lillsjövägen med busshållplats både intill norra och södra delen av området. Det finns också busshållplats utmed Opevägen med fler turer. Planförslaget klarar därmed målet om god tillgänglighet till kollektivtrafik som innebär att ny bostadsbebyggelse ska ligga max 300 meter från busshållplats.

Odensala är inte stadsnära och klarar inte målet 1 km till tågstation.

Parkering

Bilparkering

Gällande parkeringsnormer för Östersunds kommun ska följas. Planområdet ligger inom det som i kommunens parkeringstal definieras som zon 3 – yttre staden. Parkering ordnas på kvartersmark.

Cykelparkering

Gällande parkeringsnormer för Östersunds kommun ska följas.

Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det finns möjlighet att låsa fast cykelns ram samt att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkering bör vara väderskyddad. Trehjuliga lastcyklar, cykelkärror med flera är cykeltyper som platsmässigt behöver tas hänsyn till i utformningen av cykelparkeringsplatser samt

cykelförråd/väderskydd. Vid val av utformning bör även möjlighet till rengöring och snöröjning beaktas.

Utfarter

Antalet utfarter begränsas mot Lillsjövägen, och den huvudsakliga infarten till området sker istället från Idrottsvägen. Anledningen är att öka trafiksäkerheten. En bestämmelse om att körbar utfart inte får ordnas har därför införts i plankartan längs Lillsjövägen, med undantag för en gemensam infart till kvartersgata i den södra delen av planområdet. Idrottsvägen är en genomfartsgata mot sportfältet, därför begränsas även här antalet utfarter. En bestämmelse har införts i plankartan om att antalet utfarter från kvartersmark till Idrottsvägen är begränsat till två från vardera sidan.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 20 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet är relativt plant, det bedöms därför inte bli något problem med framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet.

En brandpost med ett flöde på minst 600l/min bör placeras på Idrottsvägen. Idag finns där en dagvattenledning på 1200 BTG samt en spillvattenledning på 400 BTG. Nya brandposter utförs av exploitören Brogården i samråd med Vatten Östersund och Räddningstjänsten.

Kvartersgator ska ha en bredd på minst 6 meter, och föreslås utformas så att det finns utrymme att köra runt på kvartersgator, någon vändplats har därför inte bedömts som nödvändig. Krav på brand i BBR följs upp i bygglovsskedet.

Radonförekomst

Det nationella miljömålet inför år 2020 innebär en god inomhusmiljö där radonhalten ska vara lägre än 200 Bq i bostäder år 2020. Mätningar visar att området är normalradonmark. Man har mätt upp 10,18 och 25 kBq/kubikmeter. Byggnader ska ha radonskyddad konstruktion.

Risk för skred

Marken består av finkornig morän. Marken inom planområdet sluttar med ca 5 % mot Odensalabäcken. Lokal infiltration under och över mark gör att dagvatten fördröjs och infiltreras inom planområdet till största möjliga mån.

Ett skyddsavstånd hålls till bäcken och bäckfåran. Närmaste planerade byggnad och belastningspunkt är 40 meter från bäckfårans mitt. Risken för skred inom området som liten.

I den geotekniska undersökning som tagits fram till planen görs bedömningen att moränen har en relativt hög fasthet, och att betydande belastning kan påföras utan risk för skred eller skadliga sättningar i grunden.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark på platsen. Länsstyrelsen har inventerat den mark på fastigheten Odensala 8:23 och Odensala 8:25, där det tidigare har funnits ett sågverk. Byggnaderna är idag rivna och platsen är ett grönområde med en del upptrampade stigar. Det finns inga spår av sågen som var i drift 1939-1969. Det finns inga uppgifter som tyder på att impregnering eller droppning har förekommit vid sågen och området antas därmed utgöra en liten risk för människors hälsa och miljön. Den huvudsakliga verksamheten bestod mest av förädling av virke, lufttorkning samt hyvling. Huvudsakliga källan till informationen är muntlig samt äldre flygbilder och den gamla ekonomiska kartan. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndighet kontaktas.

Störningar

Buller

Då planarbetet inleddes gällde riksdagen riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:

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

Utgångspunkten i planarbetet har därför varit att samtliga bostäder ska klara 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Under planarbetets gång, den 1 juni 2015, antogs en ny förordning (*SFS 2015:216 Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande*).

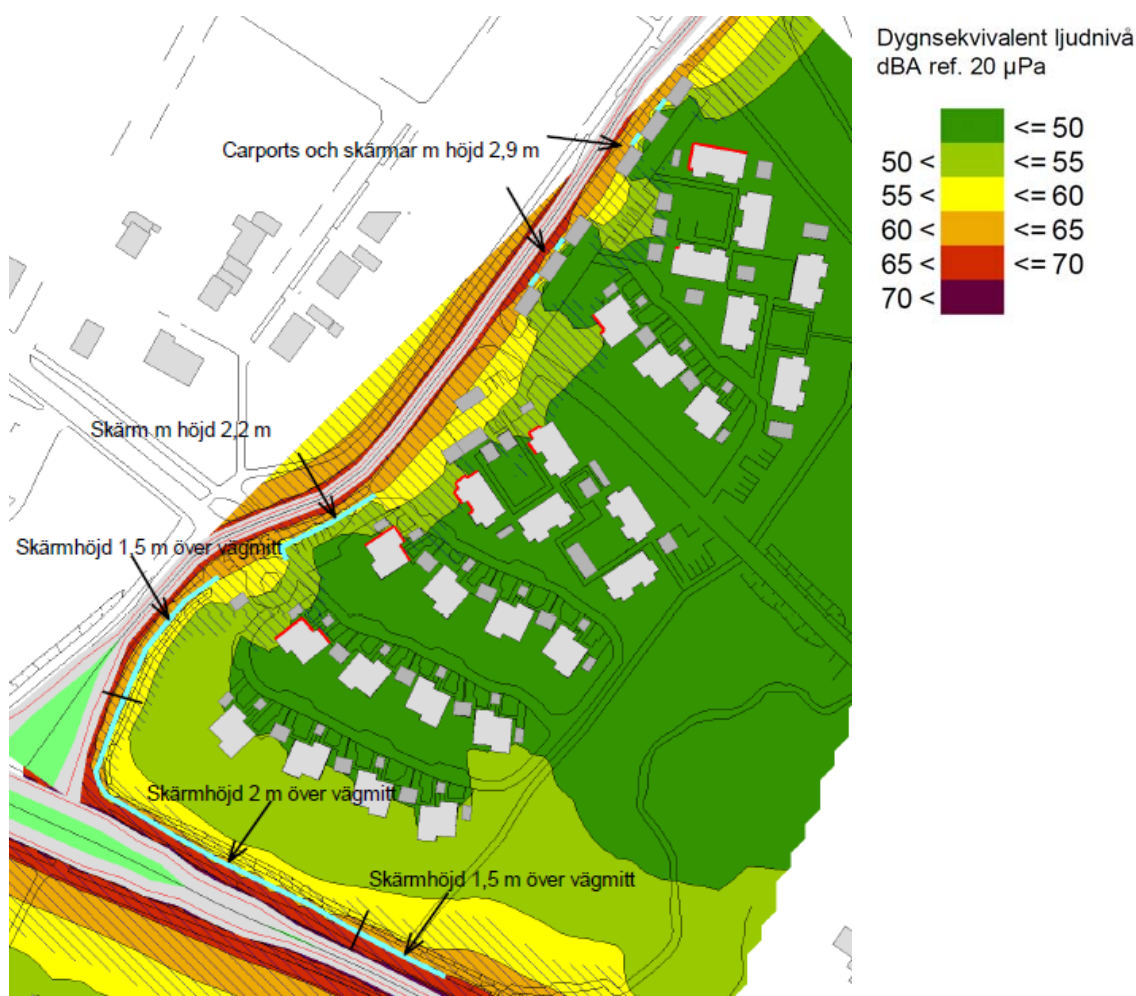
Där anges fortsatt att buller från spårtrafik och väg inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden. Om bullernivåerna ändå överskrids finns också möjlighet att anpassa bostädernas planlösning efter ekvivalenta och maximala nivåer för att klara en god ljudmiljö.

Befintliga bostäder längs Lillsjövägen kan få något ökade bullernivåer till följd av reflexer från bullerskärmar och fasader. Men den totala ljudnivån beräknas ändå bli bättre än tidigare då hastighetsgränsen på Lillsjövägen var 50 km/h.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Opevägen och Lillsjövägen. WSP har utfört en bullerutredning, daterad 2016-02-11, för planerad bebyggelse enligt illustrationsplanen. I bullerutredningen har utgångspunkten varit prognostiserade trafikuppgifter för Östersund år 2040. Beräknad trafik på

Opevägen är 15500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), och 5300 fordon per årsmedeldygn på Lillsjövägen, varav andel tung trafik beräknas bli 5 %. Beräkningsgrundande hastighet har varit 40 km/h på Opevägen och Lillsjövägen.

Bullerutredningen visar att det med bullerskärmar längs med Opevägen och bullerskärmar samt carports längs Lillsjövägen är möjligt att klara riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder. Beräkningar har även gjorts för att säkerställa att föreslagna bebyggelse får tillgång till uteplatser som klarar uppsatta riktvärden. I anslutning till samtliga illustrerade bostäder finns möjlighet att ordna uteplats som klarar riktvärdena enligt förordningen.



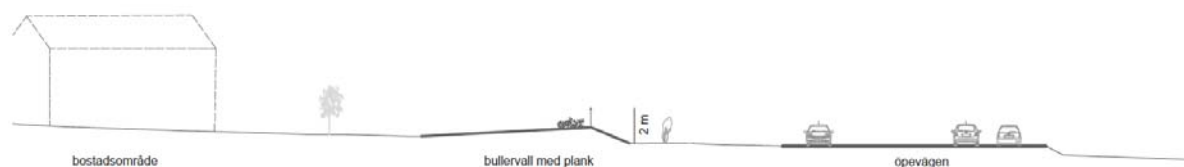
Figur 10. Ekvivalent ljudnivå på uteplatser med hastigheten 40 km/h på Opevägen och Lillsjövägen samt föreslagna bullerskydd. Källa: Bullerutredning WSP

För att säkerställa en god ljudmiljö i planområdet och att föreslagna bullerskydd uppförs har följande planbestämmelser om störningsskydd införts på plankartan. Bestämmelser om störningsskydd följs upp i bygglov och kontrolleras innan slutbesked.

- *Bostäder ska utformas så att 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) inte överskrider vid fasad.*
- *Bostad ska ha tillgång till uteplats där bullernivåer inte överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå*
- *Skydd – bullerskydd får anordnas. Utformning ska ske med stor omsorg. Plank ska utföras i trä och ha färgsättning likt byggnaderna i området.*

Bullerskärmar

Bullerskärmar bör ha en absorberande sida mot bebyggelsen för att ha beräknad effekt. Skärmarna bör döljas med jordmassor och växtlighet vilket ger denna effekt. Ur gestaltningsperspektiv är det också viktigt att skärmarna utformas med stor omsorg till omgivningen.



**Figur 11. Principskiss för hur bullervall med plank kan utformas mot Opevägen.
Illustratör: GisteråSjöstrand Arkitektur Ab/Paul Loader**

Bullerberäkningar visar att skärm och vall längs Opevägen behöver få en höjd på 1,5 - 2 meter över vägmitt. Se figur 11 för illustration. Längs Lillsjövägen söder om Idrottsvägen behövs skärm med höjd mellan 1,5- 2,2 meter för att klara 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Längs Lillsjövägen norr om Idrottsvägen har bullernivåer beräknats med utgångspunkt att carports/garage sammanbundna av skärmar till en höjd av 2,9 meter uppförs mot vägen. Infart till carportar sker inifrån området. Plank ska utföras i trä och ha färgsättning likt byggnaderna i området.



Principskiss:
Trä bullerplank

**Figur 12. Principskiss för hur bullerplank kan utformas mot Opevägen.
Illustratör: GisteråSjöstrand Arkitektur AB/Paul Loader**

Djurhållning

På andra sidan Odensalabäcken ligger det en hästgård som kräver skyddsavstånd mot bostäderna för att minska risken för allergiska besvär hos de boende och klagomål på lukt. Kommunen har antagna riktlinjer för skyddsavstånd för djurhållning, 200 meter gäller för platsen mellan

jordbrukscentrum och bostadsbebyggelse när man har fler än två hästar. På hästgården bor det för närvarande 6 hästar. I det här fallet finns en bäck och vegetation som kommer att fånga upp allergenerna. Vegetationen hindrar lukt från att sprida sig och den dominerande västliga vindriktningen är till den nya bebyggelsens fördel. Den närmsta placeringen av bostadshus är 142 m från jordbrukscentrum. Fler än hälften av de planerade parhusen och lägenheterna har ett avstånd på 200 m från hästgård eller mer.

Trygghet

Det är lätt att orientera sig i det småskaliga området. Du ser alltid vegetationen vid bäckfåran åt ena hållet och Lillsjövägen åt andra.

Cykelbanan markeras med belysning samt tydlig skyltning som ger möjlighet till vägval. Lokalisering, samt utformning, av gång- och cykelvägar bildar naturliga stråk som ökar den sociala kontrollen. Vegetationen är tätare närmre bäcken. Tanken är att cykelbanan ska ligga så pass nära fasad att tryggheten ökar.

Närliggande busshållplatser ligger delvis i exponerade lägen. För ökad trygghet vid carportarna bör träd och buskar i ”släppen” mellan carportarna belysas. Busskurerna är transparenta.

Planen säkerställer en säker trafikmiljö och god sikt genom att marken närmast utfarterna inte får bebyggas.

Mindre halvprivata gårdar som uppmuntrar till spontana möten hjälper till att skapa social kontroll och bygga gemenskap kring en gårdsmiljö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvatten ansluts till den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Vatten Östersund har ledningar som korsar området. De ligger på ca 6 meters djup. Dessa ledningar säkerställs med ett u-område på cirka 6 meter åt vardera hållet från ledningarna. Vid eventuell flytt av ledningar bekostas detta av entreprenören, och arbetet måste i sådana fall godkännas av Vatten Östersund. Utrymme har även reserverats i kvartersgator för att det ska vara möjligt att dra allmänna ledningar och ansluta nya bostäder till VA-nätet-

Dagvatten

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse, och att dagvattnets avrinningsmönster förändras till följd av ökade hårdgjorda ytor. En dagvattenutredning (*Dagvattenplan för Odensala ängar*, Sweco Environments AB, 2016-02-23) har därför tagits fram till planförslaget för att bedöma hur dagvattenflöden påverkas genom planförslaget. Beräkningar har utförts med utgångspunkt i 100-års regn och tekniska lösningar ska utformas för att åtminstone klara ett 10-års regn.

Ingen direkt avledning utan reningsåtgärd får ske till Odensalabäcken. Bäcken har genomgått ett långårigt åtgärdsprogram och är idag bland annat

lekplats för öring och harr. Dagvatten från området ska inte släppas direkt till bäcken utan måste först genomgå någon form av rening. Dagvattenflödet ska också planeras så att många mindre släpppunkter uppnås istället för en större avrinning.

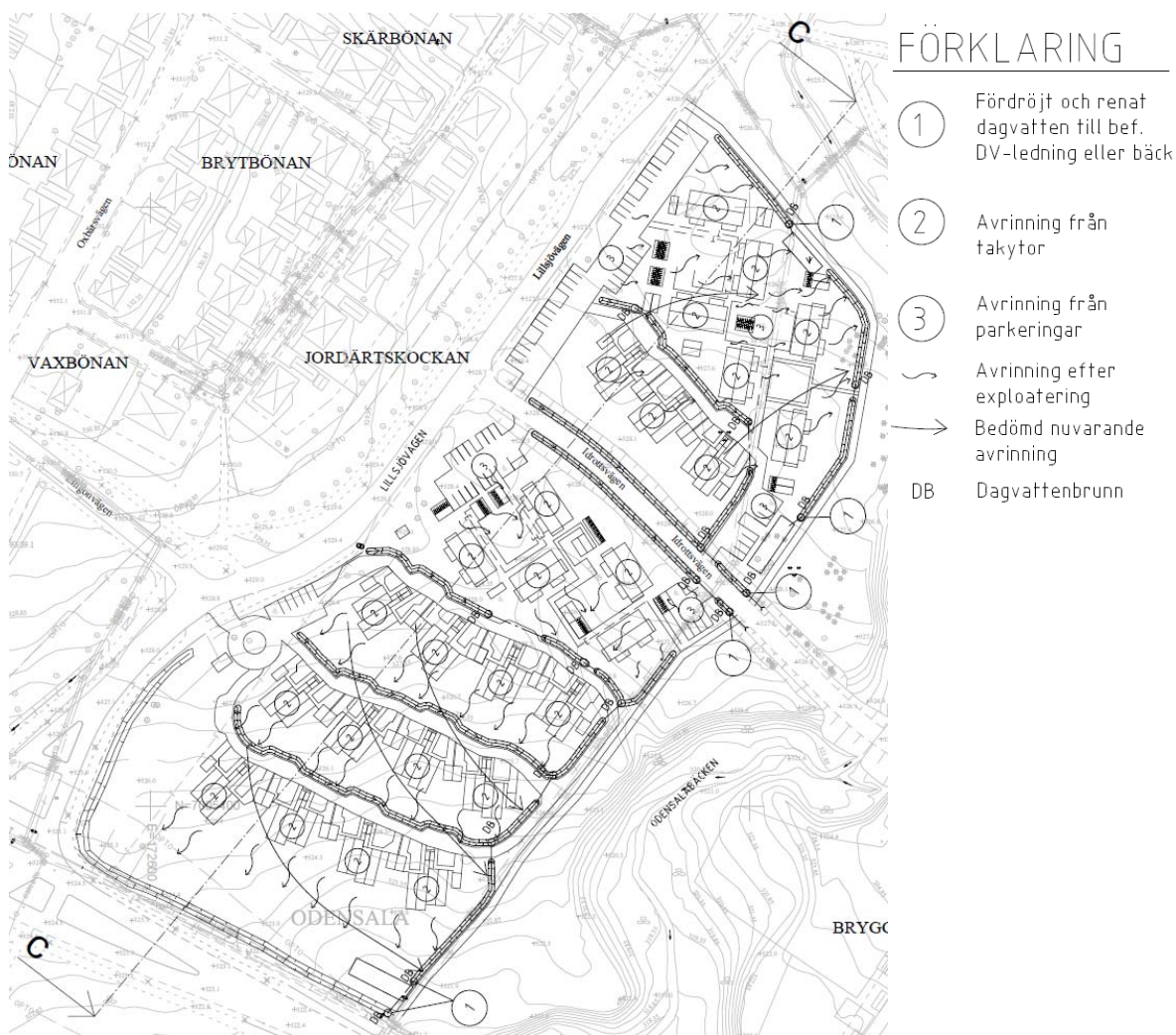
Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet. Det innebär att grundprincipen är att dagvatten ska infiltreras inom området, vad gäller takytor, dräneringsvatten samt hårdgjorda parkeringsytor. I andra hand, om infiltration inte är möjlig, kan dagvatten efter fördröjning anslutas till det allmänna vatten och avlopps nätet.

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet. Förhållanden av betydelse för dagvattenhanteringen är att grundvattennivån ligger ca 2 meter under markytan. Under ett vegetationsskikt på 0,3 meter så är marken löst lagrad med låg siltmorän vilket gör att marken är erosionskänslig vid ökade vattenmängder och har begränsade möjligheter till infiltration.

Det innebär att dagvattenåtgärder som skapar en trög och ren avrinning behöver upprättas inom planområdet. Även fördröjningsytor behöver avsättas inom planområdet pga. kapacitetsbrist i det befintliga ledningsnätet. Dagvattenutredningen föreslår nödvändiga åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet.

För dagvatten föreslås att:

- Infiltration ska möjliggöras trots begränsad infiltrerande kapacitet, och ska så långt det är möjligt följa dagens avrinningsmönster i riktning mot Odensalabäcken.
- Avrinning av dagvatten ska ske genom lokala lösningar med öppna system över markytan.
- Svackdiken ska ordnas inom kvartersmark. Svackdiken är breda och flacka diken som läggs längs med vägar och hårdgjorda ytor.
- Brunnar ska anläggas (ex. kupolbrunnar) och förses med sandfång och att dränledningar förses med spolmöjlighet för den löpande driften.
- Dagvatten från parkeringsytor ska avledas till intilliggande grönytor, genom nedsänkta kantstenar, alternativt uttag i kantsten så att dagvatten inte stoppas.
- Släpppunkter till Odensalabäcken ska erosionsskyddas
- Underjordiska magasin kan anläggas som ett komplement till svackdiken



Figur 13. Illustrationsplan för dagvattenhantering
Källa: Bilaga till Dagvattenutredning, Sweco, Rickard Olofsson

Flödessituationen och transport av sediment och eventuella föroreningar kommer att vara förhöjd vid byggskedet eftersom befintlig vegetationsyta avtäckts. Dagvattenåtgärderna ska därför upprättas både i byggskedet och i driftskedet. Ett kontrollprogram behöver upprättas i samband med bygglov för att säkerställa att dagvatten som tillförs Odensalabäcken är rent.

I plankartan är ett grönområde mellan föreslagen bebyggelse och Odensalabäcken avsatt som naturområde. Ytor har avsatts som prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) för att kunna rymma svackdiken och kupolbrunnar. Ambitionen i planarbetet har varit att begränsa andelen hårdgjord yta inom planområdet och att utformningen så långt som möjligt följer den naturliga markens nivåskillnader. Kvartersgator föreslås utformas i genomsläppligt material (grus).

Utformningsbestämmelse har införts i planbestämmelserna om att: Bebyggelse och färdig marknivå ska anpassas till befintlig topografi. Endast mindre utfyllnader och schaktningar är tillåtna. Varsamhet mot befintlig vegetation ska iakttas.

Värme och kyla

Fjärrvärmeledningar finns utmed Lillsjövägen och det finns kapacitet att ansluta de planerade byggnaderna till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar inom planområdet har säkerställts med ett u-område.

Parhusen i huvudsak är utformade så att de är mer slutna i norrläge och mer öppna med mer fönsterytor i söderläge.

Enligt ÖP 2040 ska kommunen verka för att minska boendeytan per invånare för att få en totalt sett mindre energiåtgång. Det vill säga medge mindre byggrätter. Att parhusen är relativt små och yteffektiva ligger helt i linje med kommunens visioner gällande mindre energiåtgång i boendet.

El och Opto

Utrymme behöver finnas för att Jämtkraft ska kunna anlägga en ny nätstation i anslutning till planområdet. Nätstationen behöver vara ca 12 kvadratmeter stor och ca tre meter hög. Ett brandsäkerhetsavstånd på 5 meter behöver hållas från nätstationen till brännbara byggnader eller utplag. Nätstation får byggas inom korsprickad mark, och utrymme bedöms finnas mot Lillsjövägen, söder om Idrottsvägen.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören. In på Lingonvägen, ca 50 m väster om entrén till planområdets parhus finns en befintlig transformatorstation.

IT-struktur

Utbyggnad av IT krävs. Kommunen har ett mål om att alla hushåll och arbetsställen ska ha tillgång till bredband mer än 100 MB/s (dvs. fiber) år 2020.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré till flerbostadshusen. Lämpliga lägen för sophus ska studeras närmare i bygglovsskedet. Sopbilen kommer att kunna hämta brännbart samt komposterbart utmed bostadsvägarna kring parhusen.

Utrymmet för gator är anpassade efter sopbilens bredd 3.5 meter plus mötesfickor. Gator har planerats så att det ska gå att köra runt i bostadskvarteren, och att det inte ska vara nödvändigt för sopbilar och postbilar att backa för att vända.

Det finns idag en återvinningsstation i området. Flytt av den kommer att utredas vidare. På samma plats kommer en egen sopstation för området att kunna placeras. Många kommuner och fastighetsägare har ordnat egen insamling av förpackningar, tidningar med mera som ett komplement till producenternas insamlingssystem, så kallad fastighetsnära insamling. Detta har införts som en ökad service till de boende för att göra återvinningen enklare och mer tillgänglig. Djupbehållare/underjordsbehållare är att föredra. Sopkärnen bör utformas så att det ger en samlad karaktär. Modell, utformning och mer exakt placering löses i bygglovsskedet.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidplan

Detaljplanen samrådsbehandlas under hösten 2015. Utställning planeras till vintern 2016. Antagande planeras till vårvintern 2016. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas. Därefter kan fastighetsbildning påbörjas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, det vill säga allmän plats, gata och naturområdet.

Mark- och exploatering ansvarar för anläggande av- och samhällsbyggnad förvaltar eventuella cykelvägar och plantering av träd och anläggning inom allmän plats samt restaurering av broar över Odensalabäcken.

Östersund Vatten är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Område inom kvartersmark reserverats för underjordiska ledningar (u-område). U-områden är inte bindande vid lantmäteriförrättningar. Östersund Vatten anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploitören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploitören och Vatten Östersund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar samt eventuella servitutsansökningar för dessa ändamål.

Exploitören utför och bekostar lokalgator på kvartersmark, fjärrvärme samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Brogården AB kommer att teckna avtal med Östersunds kommun (Mark och exploatering) om att få köpa marken som planläggs för kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bildande nya tomter genom avstyckning. Förslagsvis överförs fastigheterna 8:22, 8:23, 8:25 och 8:26 i sin helhet till fastigheten Odensala 8:1. Även del av Örtagården 1 inom planområdet överförs till Odensala 8:1. Därefter kan avstyckning av bostadsfastigheter ske från Odensala 8:1.

Gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, parkering, lek, snöupplag och liknande bildas där nya fastigheter ingår. Ett område inom kvartersmark har reserverats för sådana gemensamhetsanläggningar (g-område). Dock är inte g-områden bindande för efterföljande lantmäteriförrättningar. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av de gemensamma ytorna. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggning, ingående delägare mm bestäms dock först vid lantmäteriförrättningen. Exploatören ansvarar för ansökan om bildande för gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Inom kvartersmark kan en marksamfällighet bildas av ytor för gemensamt ändamål. En samfällighet är ett markområde som hör till flera fastigheter gemensamt.

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar för bildande av bostadsfastigheter inom kvartersmark. Östersunds kommun ansöker om och bekostar eventuella lantmäteriförrättningar vad avser fastighetsreglering av allmän platsmark.

För anslutning av fastigheter till kommunala VA-ledningar på kvartersmark behöver ledningsrätt eller avtalsservitut upprättas. Exploatören ansvarar för och bekostar att så sker.

Exploatör ansvarar för att upprätta och underhålla erforderliga bullerskyddsåtgärder på kvartersmark.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning för bebyggelse på de föreslagna tomterna inom planområdet kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploatören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Vid de lantmäteriförrättningar som behövs för att genomföra planen ska kostnaderna för förrättningarna fördelas på sakägarna, de inblandade fastighets- och rättighetshavarna. I första hand kommer kostnaderna att fördelas efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan inte överenskommelse nås kommer lantmäterimyndigheten att fördela kostnaderna efter tillämpliga lagrum.

De kommunala kostnaderna för exploateringen berör breddning av väg, anläggande av övergångsställe, cykelväg på naturmark, iordningsställande av utegym eller liknande, bullerplank ca 70 meter, samt gångväg utmed Lillsjövägen. Summan beräknas till ca 2 miljoner kronor

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Synderå (handläggare plan), Oskar Vikman (plan), Torun Jakobsson (plan), Johan Magni (mark- och exploatering) Paul Loader (Arkitekt, Gisterå & Sjöstrand Arkitekter) Nicole Lindsjö (landskap), Lars Håkansson (trafik), Jenny Sundin (bygglov), Johan Persson och Kristina Tajani (miljö), Cecilia Danebäck och Hanna Lindblom (Vatten Östersund), Rickard Olofsson, Sweco (Dagvattenutredning) Sören Edfalk, Sweco (Geoteknisk undersökning) Skolklass 6A och 6B, Storsjöskolan. Erica Skytt (Buller) WSP. Fotograf, Anna Synderå om inget annat anges.

Östersund den 24 mars 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Oskar Vikman
Planarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering