



# Detaljplan för del av Karlslund 2:1 Parhus i Eriksberg Östersunds kommun

Dnr Ädh	1103/2017
Dnr ByggR:	P 2017-26



*Flygbild över Eriksberg och det aktuella planområdet (streckad linje)*

## **PLANBESKRIVNING**

### **ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 juni 2018  
Antagen av Kommunfullmäktige den 20 september 2018  
Laga kraft den 10 februari 2020

## 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  
Illustrationskarta  
Granskningsutlåtande  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

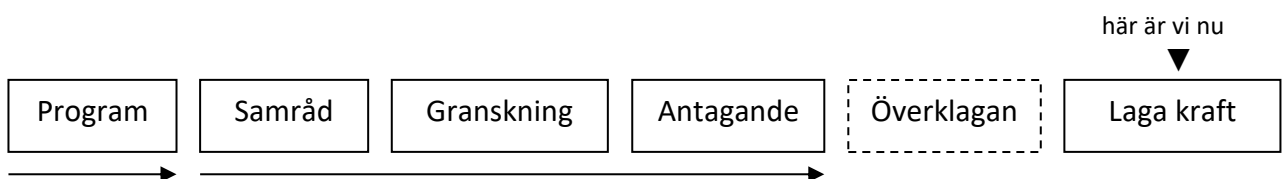
*Program*: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

*Granskning*: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. 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

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	6
Vattenskyddsområde .....	6
Program för planområdet .....	6
Behov av miljöbedömning .....	7
Kommunala beslut i övrigt .....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Naturmiljö .....	8
Bebyggelse .....	10
Service .....	11
Tillgänglighet .....	12
Friytor .....	12
Gator och Trafik.....	13
Hälsa och Säkerhet.....	14
GENOMFÖRANDE.....	16
Tidplan.....	16
Genomförandetid.....	16
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	16
Huvudmannaskap .....	17
Åtgärder inom kvartersmark.....	17
Avtal .....	17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	18

## 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

Syftet med planläggningen är att möjliggöra nya bostäder. Föreslagen bebyggelse består av 6 parhus (12 bostäder) i ett skogsparti intill friluftsområdet vid skidstadion i Östersund vars placering och utformning ska anpassas efter natur och omgivande bebyggelse vilket innebär att planen innefattar bestämmelser avseende utformning, utförande. Bebyggelsen ska upplevas som enhetlig och ges sammanhållande exteriöra drag.

Planområdet består idag av gles tallskog. Husen placeras i en relativt gles struktur med naturmark (allmän plats) emellan.

Planen handläggs med PBL 2010:900.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området är beläget i skogsområdet mellan Eriksbergsvägen och elljusspåret på ÖSK-området.



*Flygbild över Eriksberg och det aktuella planområdet (streckad linje)*

Planavgränsningen är gjord för att möjliggöra goda bostadslägen likväl som att säkerställa allmänhetens fortsatta tillgänglighet till ÖSK-området.

Planområdets totala areal är ca 1,2 ha. Fastigheten Karlslund 2:1 ägs av Östersunds kommun. Kommunen har upprättat ett avtal om markanvisning med exploitören som innebär att denne har rätt att förvärva de delar som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer och program**

#### **Översiktsplan - Östersund 2040**

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Målsättningen i översiktsplanen är att nya bostäder huvudsakligen ska skapas genom förtätning inom den befintliga staden för att möjliggöra en attraktiv och hållbar bebyggelse med effektiv struktur och högt utnyttjande av gator, parker, skolor m.m.

Enligt översiktsplanen ska förtätning ske på ett bra sätt. Det innebär att stadens parker, kvalitativa grönområden och grön/vita stråk inte ska tas i anspråk. Dessa är viktiga bl.a. för att behålla lugna oaser i en livfull stad, bevara biologisk mångfald, och främja bostadsnära aktivitet.

Planområdet ianspråkta mark som idag är planlagd för parkändamål/skog och naturområdet har sociala och rekreativa värden, förslaget avviker därmed från ställningstagandet i översiktsplanen.

Planförslaget bedöms ändå ha stöd i översiktsplanen Östersund 2040. Området ligger inom den befintliga staden och angränsar till ett redan bebyggt område vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla eller åka kollektivt är goda. Rekreationsområdet vid Östersunds skidstadion är en del i denna struktur och det kan enkelt nås utan tillgång till bil. Det område som ianspråkta är en mindre del av ett större skogsområde. I närområdet finns god tillgång till rekreationsområden och planförslaget säkerställs att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området. Del av området har bedömts som värdefull kalkbarrskog har undantagits från bebyggelse och säkerställs genom planen som allmän plats.

Planförslaget bygger också vidare på det befintliga bostadsområdets karaktär men bidrar till en blandning av bebyggelse från olika tidsperioder. Förslaget bedöms uppfylla översiktsplanens mål om att ny bebyggelse ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

#### **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. Planförslaget bedöms bidra till tillväxtplanens mål om mer

attraktiva boenden med närhet till både stadskärnan och lättillgängliga naturmiljöer.

### **Bostad 2020 med utblick mot 2025**

Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger att man genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder ska vara ett starkt alternativ till storstaden.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller *”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Carlslund”*, laga kraft 1961-01-10 och *”Detaljplan för vårdanläggningar, servicehus m.m. inom Solliden, Carlslund 2:4 m.fl.”*, laga kraft 1993-10-28. Området är planlagt som park och parkering. Föreliggande detaljplanprocess syftar till att pröva en annan markanvändning i form av bostäder.

### **Rannåsens naturreservat**

Den planerade exploateringen angränsar till Rannåsens naturreservat. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald, tillgodose behov av område för friluftslivet samt vårda och bevara värdefulla naturmiljöer. Mellan reservatsgränsen och bostäderna ligger skidspår samt gata och en naturzon (allmän plats).

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom den primära skyddszonen av vattenskyddsområdet för Minnesgårdets vattentäkt. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt säkerställa vattenkvaliteten i dricksvattentäkten Storsjön genom att vattentillgången skyddas mot föroreningar eller verksamheter. Vattenskyddsområdet fastställdes 2016-12-12 med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken (1998:808). Planområdet omfattas av föreskrifter kopplade till exempelvis schaktning och markarbeten.

### **Program för planområdet**

Ett planprogram har upprättats och programsamråd har hållits under tiden 20 september-17 oktober 2016. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse. Planprogrammet omfattade två separata markområden som detaljplaneläggs var för sig. Planprogrammet har godkänts av Miljö- och samhällsnämnden 2016-12-14, §338.



Bilden visar de två markområden som ingick i planprogrammet.  
Föreliggande detaljplan omfattar en del av det östra området.

### **Behov av miljöbedömning**

Inför programsamrådet gjordes en behovsbedömning där man kom fram till att planläggningen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Programförslaget bedömdes inte medföra sådan betydande negativ påverkan på platsen, skyddade områden, miljön eller människors hälsa att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning. Föreliggande detaljplaneförslag omfattar endast ett av programmets två utredningsområden. Detta har även begränsats ytterligare ytmässigt. Vidare har bebyggelsens omfattning och utbredning förtydligats. Sammantaget och med stöd i tidigare bedömning antas inte planförslaget innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Ett markanvisningsavtal har tecknats 2016-05-18 mellan Östersunds kommun och Skidspåret i Östersund AB. Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av planområdet som i kommande detaljplanen planläggs som kvartersmark. Försäljning sker först när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

#### ***Riksintressen***

Området berörs inte av några riksintressen.

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

Planens genomförande bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### **Mark och vegetation**

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs av skogsmark som sluttar svagt i sydvästlig riktning. Området har en halvöppen tallskogskaraktär med inslag av lövträd. Detta sedan stormröjning genomförts i ett par omgångar.

Tall dominerar det kvarvarande beståndet. I nordost gränsar området mot en asfalterad slinga där det går skidspår om vintern. Skogen som gränsar mot skidspåret är inte gallrad. Här är graninslaget större. En remsa mark i sydost skiljer ut sig från det övriga området. Ner mot en parkering finns här ett blomsterrikt område med få träd och stor solinstrålning.

Planförslaget innebär att träd och skogsmark centralt i området kommer att tas ned och ge plats för nya bostadstomter. Mot skidspåret, mot angränsande förskola och mot fastigheterna Killingen 1 och 2 har planlagts med markanvändningen allmän plats NATUR för att säkerställa allmänhetens tillträde och bevara skogsmark i området. Det närliggande natur- och friluftsområdet är värdefullt och lättåtkomligt genom sitt läge nära bebyggelse. Passage till och från natur- och friluftsområdet kommer även fortsättningsvis vara möjligt längs vägarna direkt norr och söder om planerade bostäder.

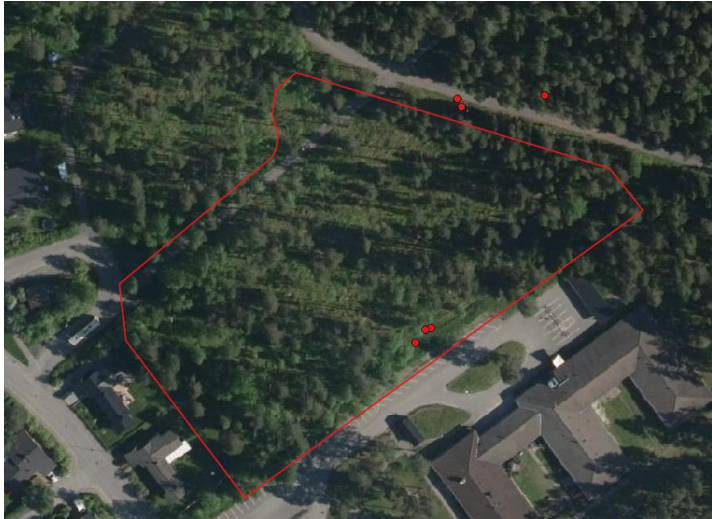


*Planområdet idag.*

#### **Violett guldvinge**

Inom planområdet har fjärilsarten Violett guldvinge observerats. Det är en rödlistad art som rapporterats på Artportalen under 2015. Sedan tidigare finns ett 20-tal kända förekomster av arten inom en radie av 2,5 km från området och just området runt Storsjön hyser merparten av artens kända lokaler.





Violett guldvinge är helt knuten till växten ormrot (*Bistorta vivipara*) för att lägga sina ägg. Eftersom violett guldvinge kan inventeras endast under en kort flygtid på sommaren, har ingen inventering utförts. Däremot har ormrot inventerats i området eftersom växten är en förutsättning för att violett guldvinge ska kunna föröka sig.

Inventeringen visar att det finns ett område där växten förekommer som bedöms ha en stor betydelse för en eventuell förekomst av violett guldvinge och därför bedöms ha ett högt naturvärde. Området planläggs som allmän plats NATUR. Den övriga marken inom planområdet bedöms inte vara värdefull för violett guldvinge eftersom ljusinstrålningen är låg och det finns få blommande växter.

Hänsyn till platsen ska tas under byggtiden för att värna om befintlig vegetation. Byggnader, träd eller andra höga föremål bör inte placeras så att de skuggar naturvärdesobjektet.

Vegetationen i området bör skötas med slåtter för att undvika att det med tiden växer igen. Under byggtiden ska arbetsområde förläggas inom kvartersmark. Särskild varsamhet ska visas mot området med ormrot.

En dispensansökan till länsstyrelsen krävs i det fall man vill ändra markanvändningen på något sätt.

### ***Geotekniska förhållanden***

En geoteknisk undersökning (GK 1) har genomförts (SWECO 2017-05-12).

I utförda undersökningspunkter finns ett ca 0,1–0,2 m organiskt ytskikt. Under den organiska jorden finns morän som bedöms vara en siltig lermorän och även innehålla krossad skiffer. Moränen har medelhög till hög relativ fasthet på djup större än ca 0,5–1 m under befintlig markyta. Block eller berg har påträffats på 1,6–3,7 m djup. Berget bedöms bestå av lös lerskiffer (svartskiffer) som kan svälla i kontakt med syre. Jordlagren

bedöms i huvudsak utgöras av måttligt till mycket tjällyftande jordarter. Inget mark-/grundvatten har påträffats i utförda undersökningspunkter.

Grundläggning ska utföras frostskyddad antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Om grundläggning av byggnader sker närmare bergets överyta än 0,5 m ska urgrävning till bergnivån utföras och bergytan ska isoleras mot svällning. Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på jord med medelhög till hög relativ fasthet, dvs på ett djup större än ca 0,5–1 m under befintlig markyta.

## **Bebyggelse**

### ***Ny bebyggelse***

Planförslaget innebär en förtätning i utkanten av Eriksbergsområdet som byggdes ut 1950–1960 och består av villor samt rad- och kedjehus. Eriksbergsområdet är väl bevarat och upplevs som en helhet genom sin uppbyggnad baserad på små och homogena enklaver. Delområdena hänger sinsemellan ihop genom arkitektoniska motiv och materialval samt genom sitt gemensamma ursprung i tid. Husen är byggda i solida material och tegel, sandsten, ljusst putsade fasader, mörka paneler och snickerier är vanligt förekommande. Taktäckningen består oftast av rött tegel eller svarta pannor. Garage är ofta sammanbyggda med huvudbyggnaden. Många byggnader har trappningar i fasaderna som bryter ner skalan. Området präglas av "hus bland tallar". Husen är terränganpassade med suterrängvåning.

Inom planområdet, som idag är obebyggt, är avsikten att planlägga för 6 parhus (12 bostäder) i upp till två våningar. Denna bebyggelsetyp bedöms kunna bli väl anpassad till det befintliga bostadsområdets karaktär och komplettera övriga boendeformer.

Lokaliseringen av den föreslagna bebyggelsen bedöms bidra till kommunfullmäktiges mål om att Östersunds kommun ska vara fossilbränslefri år 2030. Möjligheterna att gå, cykla eller åka kollektivt till och från området är goda.

Plankartan reglerar bebyggelsen till parhus genom bestämmelserna B och parhus. Avsikten är att området ska ges en sammanhållen karaktär så som övriga kvarter i Eriksberg har sina enhetliga drag. Bebyggelsen bör uppföras gruppbyggd, i ett sammanhang. För att reglera byggrätterna har byggnadsarea använts, vilket bestämmer den area som byggnaderna får uppta på marken inklusive projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark. Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet har satts till 135 m<sup>2</sup>. Varje parhus bildar två fastigheter. Högsta byggnadshöjd är satt till 7,2 meter. Beräkning av byggnadshöjd ska utgå från fasad mot gata (i öst-västlig riktning).

I detaljplanen medges att byggnad ska placeras minst 1,5 meter ifrån fastighetsgräns. Mot gata anges att en uppställningsplats för bil ska kunna anordnas inom tomtmark (6m).

### **Gestaltning**

Föreslagen bebyggelse bedöms bli väl anpassad till det befintliga bostadsområdets karaktär och omgivande natur samtidigt som den bidrar till en ny årsring i Eriksbergsområdet. Husen är placerade som hus i natur med en skala och utformning som anknyter till befintlig bebyggelse.

För att harmonisera med närliggande kvarter är husen tänkta att ges träfasader dova och naturnära färg men planen medger även tegel eller sten som fasadmateriell.



*Villa av arkitekt Bengt Lindroos som utgör inspiration vad gäller karaktär på områdets bebyggelse. Husen ska ges ett nedtonat intryck och knyta an till befintlig bebyggelse i närområdet.*



*Exempel på närliggande bebyggelse.*

### **Service**

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik 1 km. Närmaste dagligvarubutik ligger cirka 1 km ifrån planområdet. Avståndet till Östersunds centrum är cirka 2 km. Såväl förskola som skola finns i angränsande fastigheter.

## Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven bedöms bli aktuella. Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

## Friytor

### **Rekreation och idrott, lek och utemiljö**

I översiktsplanen finns ett ställningstagande om att gränsvärdet 50 meter till gröna miljöer så långt som möjligt ska tillämpas vid om- och nybyggnation av bostäder. Detta mål uppfylls i planförslaget. Behovet av lekyta tillgodoses primärt inom tomtmark men tillgången till fri- och grönytor för boende och allmänhet får i närområdet anses vara mycket god. I direkt anslutning ligger friluftsområdet ÖSK och naturreservatet Rannåsen med dess möjligheter till idrottande och skogsvistelse. Förutsättningarna för fysisk aktivitet utan transporter är alltså goda.

Närheten till friluftsområdet och naturreservatet är en stor kvalitet men det ställer samtidigt krav på att den nya bebyggelsen anpassas till platsen. Naturmark kommer att bevaras mellan ny bebyggelse och friluftsområdet/naturreservatet (se plankarta och illustrationsplan).



*Bild tagen längs elljusspåret söderut med planområdets östra del till höger i bild.*

Planområdet genomkorsas av en mindre grusväg som används av gående som ett stråk för att ta sig till friluftsområdet och för transport av snö till skidspåren under kortare tidsperioder. Dessa funktioner ska bibehållas när vägen blir angöring till områdets två bostadsgator (se plankarta och illustrationsplan). Någon parkering för skidåkare kommer inte att upplåtas på denna plats.

Planområdet är beläget intill förskolorna Bikupan och Knallhatten. Dessa har i programsamrådet meddelat att man använder planområdet i sin verksamhet för lek och utbildning. Förskolorna skulle efter föreslagen

exploatering, utöver den egna tomten fortsatt ha tillgång till ÖSK-området och naturreservatet på ett avstånd av ca 100 meter. Samhällsbyggnad gör bedömningen att förutsättningarna att fortsatt bedriva naturnära undervisning därmed är goda.

## **Gator och Trafik**

### ***Gatunät***

Planområdet ansluter till lokalgatunätet i Eriksberg. Tillfarten till området föreslås ske från busslingen vid Skidspåret/Eriksbergsvägen varifrån bostäderna nås via två mindre bostadsgator. Befintlig grusväg kommer att utgöra grund för den nya angöringsgatan.



*Infart till området föreslås ske via busslingen och befintlig arbetsväg*

Renhållning och snöröjning kan nyttja gata genom området. Trafikmängden på intilliggande gator bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering då den har en begränsad omfattning.

### ***Gång- och cykel samt kollektivtrafik***

Förutsättningarna för att kunna välja att gå, cykla eller åka kollektivt till och från området är goda. Detta är positivt med tanke på översiktsplanens strategi om en att bli en klimatneutral kommun. Via angöringsgatan nås kvartersgatunätet i Eriksberg och befintligt gc-nät. ÖSK-området nås på samma sätt som idag, via befintliga gator norr och söder om föreslagen bebyggelse.

Närmaste busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet och turtätheten är god. Avståndet till centrum är ca 1,5 km och till järnvägsstationen cirka 2,5 kilometer.

**Parkering, utfarter**

Parkering sker på respektive fastighet. Fastigheterna ges utfart mot mindre bostadsgator. Uppställningsplats för ett fordon ska kunna anordnas inom bostadsfastighet mot gata (6m).

**Hälsa och Säkerhet****Buller**

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms därför inte skapa några problem för planerade bostäder inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

En utredning av buller och höga ljudnivåer från högtalare och skidskytte på skidstadion gjordes år 2015. Det aktuella planområdet ligger utanför det område som studerades i utredningen men av utredningen går det ändå att utläsa att det inte är ett område där riktvärdena för buller överskrids.

I början av skidsäsongen sker utläggning av snö med olika arbetsfordon och snö tillverkas med snökanoner. Dessa åtgärder är tidsmässigt begränsade och bedöms inte utgöra någon nämnvärd störning för planerade bostäder

Pistmaskiner används för preparering av intilliggande skidspår. En bullerutredning (ÅF 2018-02-28) har tagits fram för att bedöma bullerpåverkan på föreslagna bostäder från pistmaskiner och eventuella framtida förekomst av snökanoner och lansar längs elljusspåret. Pistning sker nattetid och maskinerna ger varningsljud vid backning. Utredningen visar att riktvärdena för nya bostäder kan innehas då maskinerna passerar området med en hastighet av 5 km/h vid två tillfällen per timme. Backljud är en säkerhetsfunktion som inte har räknats med i bedömningen av buller.

Med utgångspunkt från utredningen har föreslagen bebyggelse flyttats längre från skidspåret (35 meter till tomtgräns) för att skapa större marginaler mot störningar. Placeringen av byggnaderna är styrd så att det är möjligt att skapa en ljuddämpad sida bort från störningar kring motionsspåret.

Utredningen visar att med snökanoner eller lansar intill planområdet klaras inte riktvärden för industribuller. En sådan placering innebär att riktvärden för buller också för befintlig bebyggelse överskrids och bedöms därmed inte vara en rimlig utgångspunkt. Planförslaget innebär att möjligheter för en framtida utbyggnad av snöproduktion längs elljusspåret begränsas.

**Ljus**

En ljusmätning och visuell utvärdering av ljusföroreningar från skidstadions strålkastare gjordes år 2015 i samband med ett detaljplanearbete vid Slakteriet/Blomstergården. Utredningsområdet ligger utanför det aktuella

planområdet men av ljusspridningskartan som redovisas i utredningen kan man anta att planområdena ligger utanför det område som är olämpligt att bebygga för bostäder.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

### **Radonförekomst**

Marken klassas som normalradonmark och radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas. Dock kan lokala variationer alltid förekomma mellan tomterna.

### **Vatten och avlopp**

Området ligger idag utanför, men i angränsning till, det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. De nya bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet och verksamhetsområdet föreslås utökas.

Ledningar kan dras i allmänna gator. Ett u-område (för allmänna underjordiska ledningar) omfattande 4 meter finns också mellan tomterna centralt i området för att möjliggöra dragning av kommunala VA-ledningar.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska hanteras inom fastigheten genom infiltration alternativt fördröjning med rening.

Marken direkt ovanför Killingen 1 och 2 är äng, ovanför samt genom delar av den ängen har kommunen under 60-talet anlagt ett dike för att skydda fastigheterna Killingen 1 och 2 mot översvämningar och kraftiga regn samt framförallt snösmältning.

Nya tomter innebär att dagvatten behöver tas omhand också ovanför befintligt dike. Ytor finns i planen på allmän plats natur. I bygglov ska det göras en närmare bedömning om hur dagvatten tas omhand i området. Behovet av befintligt dike som skydd mot översvämningar och snösmältning kommer att förändras. Om behovet kvarstår finns utrymme för nytt dike i naturmark mellan Killingen 1 och 2 och nya tomter.

### **Värme och kyla**

Planområdet kan anslutas till Jämtkrafts fjärrvärmenät som finns draget i Eriksbergsvägen. Alternativt kan enskild uppvärmning användas.

### **El, tele och IT-struktur**

Planområdet ska anslutas till Jämtkrafts elnät. Transformatorstation finns vid korsningen Eriksbergsvägen/Skidspåret i direkt anslutning till planområdet. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till fibernätet som finns draget i Eriksbergsvägen.

**Avfall**

Sophämtning kommer att ske vid fastighetsgräns inom 50 m från entré. Renhållningsfordon ges möjlighet till genomfart genom området.

**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.

**Tidplan**

Beslut om godkännande av detaljplan fattas i miljö- och samhällsnämnden den 20 juni, av kommunstyrelsen den 21 augusti och detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige den 20 september 2018.

**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 ekonomiska frågor**

I samband med planens genomförande ansvarar och bekostar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Dragning av allmänna ledningar kan göras inom allmän plats, gata.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket behöver utökas vid planens genomförande. Inom allmän plats utförs och bekostas utbyggnaden av kommunen. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar till den kommunala förbindelsepunkten.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar samt eventuella servitutsansökningar för dessa ändamål. Exploatören utför och bekostar fjärrvärme samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Teknisk förvaltning/ Östersund Vatten anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund.

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom området på uppdrag av exploatören. Exploatören bekostar nyanslutning och servisleddningar.

IP-Only AB ansvarar för utbyggnad av fiber inom området på uppdrag och bekostnad av exploatören.



Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

### **Huvudmannaskap**

Östersunds kommun ska vara huvudman för allmän plats vilket omfattar GATA, och NATUR.

### **Åtgärder inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar avstyckning av bostadsfastigheterna från Karlslund 2:1.

### **Avtal**

#### ***Markanvisningsavtal***

Ett markanvisningsavtal har tecknats 2016-05-18 mellan Östersunds kommun och Skidspåret i Östersund AB. Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark med äganderätt. Avsikten är att bygga ett exklusivt och skidnära boende. I avtalet anges krav avseende hållbart byggande med fokus på energi, inneklimat och material.

Markanvisningen har i nytt avtal upprättat 2017-12-01 förlängts med ett år, med anledning av att handläggningen av detaljplanen har tagit längre tid än beräknat. Markanvisningen gäller till och med 2018-12-31 och förutsätter att detaljplanen innan detta datum har vunnit laga kraft. Om detaljplanen överklagas kan tiden förlängas.

Köpeskillingen ska bestämmas i samband med att detaljplanen antas, utifrån en oberoende värdering av de byggrätter (m<sup>2</sup>) och andra rättsliga förhållanden som skapas av planen.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Dragning av allmänna ledningar kan göras inom allmän plats, GATA. För anslutning av fastigheter till kommunala VA-ledningar på kvartersmark behöver ledningsrätt eller avtalsservitut upprättas. Exploatören ansvarar för och bekostar att så sker. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar Exploatören utför och bekostar anslutning till fjärrvärme, el samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

**Fastighetsbildning**

Exploatören ansöker hos lantmäterimyndigheten om att avstycka 12 nya bostadsfastigheter ifrån Karlslund 2:1. Avsikten är att upplåta tolv bostäder i parhusform inom planområdet genom äganderätt. Indelningen av fastigheter är dock inte styrd genom fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen utan prövas vid lantmäteriförrättning.

**Ekonomiska konsekvenser**

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploatören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta avstyckning för indelningen av fastigheter inom kvartersmark. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar regleras i förrättningarna, och baseras på antal timmar som lantmäterimyndigheten behöver lägga ner, timkostnad 2018 är 1550 kr/h.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Exploatören, alternativt de blivande fastighetsägarna, ansvarar och bekostar de åtgärder som krävs inom sina respektive fastigheter.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med att ta fram planbeskrivning har deltagit, Johan Persson miljöskyddsinspektör, Jan Asplund trafikingenjör, Tor Hagman planarkitekt och Oskar Vikman planarkitekt.

Östersund den 7 juni 2018

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Oskar Vikman  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering