



Detaljplan för Torvalla 9:9 m. fl. Ändrad användning av lokalgata Östersunds kommun

Dnr Ädh	1360/2017
Dnr ByggR:	P2017-36



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 mars 2018
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 maj 2018
Laga kraft den 27 juni 2018

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

PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

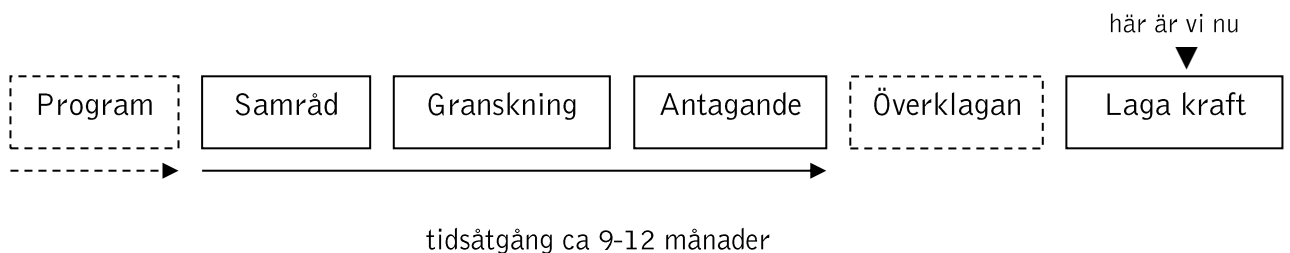
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014 - 2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse	6
Service.....	6
Friytor.....	7
Gator och Trafik.....	7
Teknisk försörjning	8
GENOMFÖRANDE	8
Tidplan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	9
Huvudmannaskap.....	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9

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

Detaljplanen syftar till att ändra en lokalgata från kommunalt huvudmannaskap till kvartersmark i gällande detaljplan ”Småhus i Fjällmon, Torvalla”. Gatan som avses berör två fastigheter med planerade radhus. Endast boenden i dessa radhus kommer nyttja gatan för in- och utfart och om gatan utgör kvartersmark kan marken disponeras fritt för placering av hus, komplementbyggnader och garage/parkeringsplatser.

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och Samhällsnämnden den 27 september 2017. Planen handläggs med PBL 2010:900. Detaljplanen omfattar fastigheterna Salvian 1 och Oregonon 2 där flerbostadshus i två våningar planeras, samt del av fastigheten Torvalla 9:9 som berör lokalgatan.

För att ändringen av detaljplanen ska bli tydlig bedöms att en ny detaljplan upprättas för berörda fastigheter. Ett ytterligare tillägg till gällande detaljplan bedöms inte vara tillräckligt tydligt. Befintlig markanvändning påverkas inte i planförslaget, det är endast lokalgatans användning som ändras. I övrigt återskapas planbestämmelserna från ursprungliga detaljplanen B157 samt dess tillägg B164.

Särskilda frågor för bygglov

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

- bebyggelse, sida 6

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger beläget cirka 5 km söder om Östersund, i området Fjällmon i Torvalla, och avgränsas i norra delen av Falkfångarvägen. Detaljplanen omfattar fastigheterna Salvian 1 och Oregonon 2 där flerbostadshus planeras, samt del av fastigheten Torvalla 9:9 som berör lokalgatan. Planområdets totala areal är cirka 0,6 hektar stort och ägs dels av kommunen och dels i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

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.

Ett av målen är mer attraktiva boenden. För att människor ska vilja bo och verka i Östersund krävs bland annat tillgång till attraktiva bostäder. För att Östersund ska kunna växa måste fler bostäder byggas. Detaljplanen bidrar till fler bostäder i en attraktiv miljö med närhet till rekreation, friluftsliv samt service.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan B157, *Detaljplan för Torvalla 9:9, 1:34 m.fl., småhus i Fjällmon*. Detaljplanen vann laga kraft den 17 december 2012, och medger inom aktuellt område allmän plats lokalgata med kommunalt huvudmannaskap samt bostäder.

Planområdet omfattas även av detaljplan B164, som är ett tillägg till detaljplan B157. Ändringen avser utökad utnyttjandegrad för radhus, kedjehus och flerbostadshus.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2017 §359 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen 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. Detaljplanen berörs av riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden.

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

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningsslagen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Hela planområdet består av en relativt plan gräsyta med inslag av träd och buskar i den nordvästra delen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för gällande detaljplan B157. Undersökningen visar att området ur geoteknisk synpunkt är lämplig för bebyggelse. Undersökningen visar att grunden består av moränlera. Moränleran övergår mot djupet i skiffermorän. Berggrunden utgörs av lerskiffer. Grunden är fast lagrad från 0,5 meter under markytan. Markytan är blockfattig. Moränlerans blockinnehåll varierar, men klassas som normalt. Grunden är tjälfarlig, klass II. Bärigheten bedöms som god och måttliga belastningar kan påföras utan risk för stabilitetsproblem eller skadliga sättningar.

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

Bebyggelse

Ny bebyggelse

Byggnadsytan för småhustomter begränsas till 20 procent av fastighetsarean, inklusive garage och uthus. Hus får byggas i två våningar. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea för radhus, kedjehus och flerbostadshus är 40 procent. Största bruttoarea för varje enskild del i radhus/kedjehuslänga är 200 kvm inklusive garage och carport. För huvudbyggnader i två våningar är största byggnadsarea för varje enskild del i radhus/kedjehuslänga 130 kvm inklusive garage och carport.

Gestaltning

Området kommer att förändras när det byggs ut. För att skapa ett intryck av att husen inte upptar så stor plats på marken och bevara öppenheten inom området så rekommenderas hellre att husen uppförs i två våningar än breder ut sig på marken.

Service

Närmaste förskola är Ottfjället, 500 meter från området. Inom 1 km finns ytterligare tre förskolor, Blåhammaren, Lillfjället och Smörkransen.

I detaljplan B157 har en förskoletomt reserverats cirka 150 meter från planområdet.

Närmaste F-5 skola är Fjällängsskolan, cirka 400 meter från planområdet. Närmaste 6-9 skolor är Torvallaskolan eller Storsjöskolan, cirka 2 km från planområdet.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Torvalla centrum, avståndet är cirka 2 km. Där finns även bibliotek, sporthall, hälsocentral och kyrka.

Tillgänglighet

Tillgängligheten mellan närliggande områden bedöms som god med närliggande gång- och cykelvägar och övergångsställen.

Friytor

Lek och utemiljö

I närheten av planområdet ligger en pulkabacke, grillplatser samt en äventyrsskog. I närområdet finns även ett elljusspår som knyts ihop med övriga skidspår vidare mot Spikbodarna och skidstadion.

Gator och Trafik

Goda förbindelser finns mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel för att kunna förflytta sig trafiksäkert mellan olika områden. Torvalla är väl utbyggt med gator, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

Gatunät

Lokalgatan inom planområdet leder via Falkfångarvägen mot Storfjällvägen som är klassad som huvudgata.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats med god turtäthet är 300 meter.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Elsäkerhet/Strålning

De luftledningar som finns söder om området är en 24 kV ledning och en 52 kV ledning. Ledningarna är reservledningar som endast är i drift vid arbeten eller fel på andra ledningar.

Kring kraftledningar uppstår elektriska och magnetiska fält. Storleken på det *elektriska fältet* beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det *magnetiska fältet* beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μT (micro Tesla).

Enligt elsäkerhetsverket skall det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 5 meter för ledning med en driftspänning under 55 kV inom detaljplanelagt område. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält.

Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. Det är fortfarande osäkert vilken påverkan magnetiska fält har och påskyndande av cancer. Därför rekommenderas en försiktighetsprincip, när det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planering sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Enligt Socialstyrelsen visar flera forskningsrapporter på möjlig ökad risk vid värden som överstiger 0,4 μT , varför bebyggelse bör placeras på ett avstånd så att magnetfältet understiger 0,4 μT . En 70 kV ledning överstiger 0,4 μT på ca 25 meters avstånd. Magnetfältet avtar mycket snabbt med avståndet från ledningen och därmed riskerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

EI

Jämkraft Elnät har anläggningsdelar i form av lågspänningsledningar vid det planerade området. Dessa är belägna längs Falkfångarvägen vid den nord-östra delen av planområdet.

Den elkapacitet som finns tillgänglig i områdets närhet bedöms ha relativt goda förutsättningar för att täcka det behov som planens bygggrätt genererar. Om en transformatoriosk trots allt skulle behövas behövs en yta som är ca 9 x 7 meter som placeras minst 5 meter från närmaste byggnad eller brännbart upplag.

Avfall

En plats reserveras för en gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall vid Falkfångarvägen, för att undvika tung trafik inne i radhusområdet och öka säkerheten för barnen.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Del av Torvalla 9:9 som idag utgörs av allmän plats, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap planläggs som kvartersmark. Vid överlåtelse av marken betalar fastighetsägaren ersättning till kommunen. Fastighetsreglering och eventuell gemensamhetsanläggning hanteras vid en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Detta ansöks och bekostas av fastighetsägaren.

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift tas ut.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Eventuell flytt av jordkablar eller luftledningar bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Det kommunala huvudmannaskapet för allmän plats lokalgata övergår till kvartersmark med användningen bostäder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Monica Tjäder, Plan och bygg, Samhällsbyggnad
Olof Bergstedt, Kommunala lantmäterimyndigheten, Samhällsbyggnad
Jenny Novén, Plan och bygg, Samhällsbyggnad

Östersund den 27 juni 2018

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Stina Sahlén
Planarkitekt