

Detaljplan för Mickel Ers 1 och del av Torvalla 2:21 SMÅHUSTOMTER Östersunds kommun



Kartan visar detaljplanområdet omgärdat av en röd ram.

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 26 februari 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 februari 2014
Laga kraft den 7 april 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

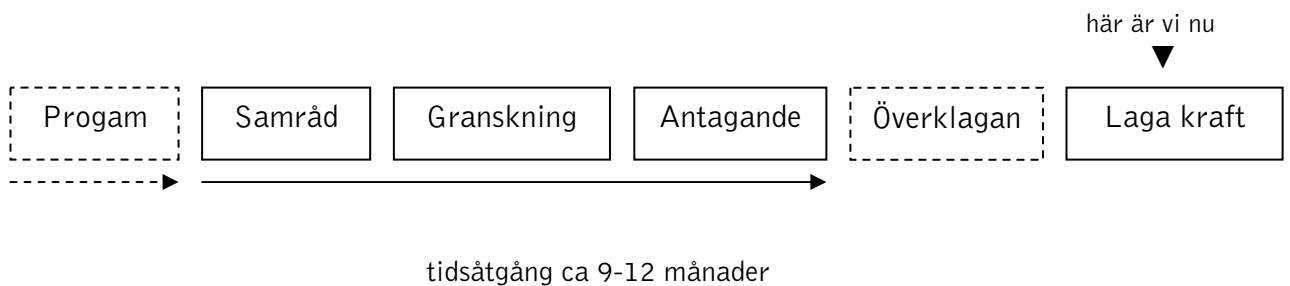
PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

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	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	4
Översiktliga planer.....	4
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden</i>	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Friytor	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Administrativa frågor	10
GENOMFÖRANDE	10
Tidplan	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
Avtal.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa fem nya villatomter. Två fastigheter bildas genom avstyckning av en privat fastighet och tre genom avstyckning av kommunal mark. De kommunala tomterna ligger på mark som tidigare är planlagd som natur. Planområdet omfattar Mickel Ers 1 och del av Torvalla 1:21.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Skydd av befintliga tallar se rubrik Naturmiljö sida 6.

Anpassning av bebyggelsen till jordbrukslandskapet läs rubriken gestaltning sida 7.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger längs Opevägen, ca 5 km från Östersunds centrum. Området avgränsas av Fjällmon i väster och norr (ett bostadsområde i Torvalla). I öster avgränsas planen av en kraftledningsgata.

Areal

Planområdet omfattar en area på ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Området består av två fastigheter Mickel Ers 1 och en del av Torvalla 2:21. Mickel Ers 1 ägs av en privat fastighetsägare och Torvalla 2:21 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I gällande översiktsplan från 1991 är planområdet del av ett område som pekas ut för ny bebyggelse.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden.

Ett av utvecklingsmålen är att bygga fler bostäder. Ny bostadsbebyggelse är ett sätt att möta urbaniseringsutvecklingen som antas kunna ge fler innevånare. Ur detta perspektiv kan de nya bostäderna anses bidra till tillväxt.

Detaljplaner

I gällande detaljplan för området (B120, laga kraft 2000-06-29) har huvudbyggnaden i Mickel Ers 1 användningen boende. I den befintliga ladugårdsbyggnaden som är kulturskyddad är användningen kontor, hantverk eller café. Tallarna i den östra delen av planområdet är skyddade. Marken som är del av Torvalla 2:21 är planlagd som allmän plats natur.

Planens intentioner står inte i konflikt med befintliga detaljplaner norr om området eller den pågående detaljpaneläggningen i öster, båda detaljplanerna gäller bostadsbebyggelse

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade därför den 2 oktober 2013 § 300 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. 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.

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslänten med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Då området är utpekad för bostadsbebyggelse i översiktsplanen, bedöms planläggningen inte påverka riksintresset för kulturmiljövården.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka någon av dessa negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdets terräng är relativt flack med en lätt lutning mot Opevägen i söder. Marken som idag är planlagd för allmän plats natur har tidigare varit åkermark och den är i huvudsak gräsbevuxen. Undantag är en remsa mot Lunnörrsvägen där det finns träd och buskar.

På Mickel Ers 1 finns många äldre tallar, flera av dem har en uppskattad ålder på mellan 150-200 år. En äldre tall finns också i gränsen mellan den kommunala och privata marken. Tallarna har både ett stort naturvärde och ett estetiskt värde som enskilda objekt och som en del av landskapet. I den östra delen av fastigheten är tallarna delvis omgärdade av sly, några av tallarna är också döda. I övrigt finns enstaka granar samt diverse lövträd så som björk, sälg och rönn. Trädvegetationen finns framför allt längs med fastighetens gränser.

Detaljplanen kommer främst att påverka marken planlagd som natur då denna delvis bebyggs med villatomter. De tallar som finns på Mickel Ers 1 bedöms vara värdefulla ur naturhänseende och dessa bör så långt som möjligt skyddas inom den nya villatomten, genom utökad lovplikt. I illustrationen på plankartan syns de tallar som omfattas av skyddet. För att tallarna inte ska skadas i byggskedet ska tallarnas stammar skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd 1978-08-04 (TO14) i området i samband med planläggningen för den första etappen i Fjällmon (T1A). Enligt denna har marken som består av moränlera eller morän, god bärighet. Radonmätning ingick inte i den geotekniska undersökningen. I en geoteknisk undersökning av marken öster om planområdet (25 mars 1992, nr TO11) uppmättes normala radonhalter. Inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Detaljplanen innebär att två äldre lador försvinner och ersätts med villor. Den skyddsbestämmelse som finns på ladugården kvarstår trots att gårdsmiljön som helhet förändras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Planändringen innebär att bebyggelsen förtätas i området. Planområdets relativt centrala läge innebär att förutsättningar finns att cykla till arbetsplatsen om man jobbar i stan, det finns också goda kollektivtrafikförbindelser till platsen.

Bostäder

I den västra delen mot Opevägen finns fastigheten Mickel Ers 1, en privat gård med bostadshus och tre ekonomibygnader. Ekonomibygnaderna består av en ladugård, en brädlada och en timrad lada. Tidigare ingick byggnaderna i en jordbruksfastighet. Ett genomförande av den nya detaljplanen innebär att de två ladorna rivs då dessa kommer att ingå i den sydöstliga villatomten.

Tillkommande bebyggelse som medges är fem småhus (Lott A-C, Lott E och F). Det maximala våningsantalet är två våningar, byggnadsarean är begränsad till 130 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbebyggelse. Byggnadsarean är den area byggnaden upptar på markytan, oberoende av antalet våningar.

I den västra delen av planområdet där befintlig huvudbyggnad finns har en byggrätt lagts till nordöst om denna. Denna byggrätt får endast utnyttjas som ersättning för befintlig huvudbyggnad vid t ex händelse av brand eller om man river byggnaden. Syftet med ”ersättningsbyggrätten” är att man vid nybyggnation inte ska få lov att uppföra huvudbyggnaden inom den bullerstörda zonen mot Opevägen. Ersättningsbyggrättens maximala byggnadsarea är 150 m². Byggnadsarean för fristående komplementbebyggelse inom Mickel Ers 1 (Lott D) är 200 m².

Gestaltning

Bebyggelsens utformning ska ske med särskild hänsyn till områdets angränsning mot det öppna jordbrukslandskapet.

Den nya bebyggelsen ska ha fasader av träpanel. Huvudbyggnaden ska ha sadeltak med rödbrunt taktegel eller rödbruna betongpannor. Taklutningen är satt till minst 22 grader för att vatten och snö ska glida av takpannorna. Om man väljer en 45 % lutning finns möjlighet att installera solpanel på sydsidan av taken. Högsta tillåtna nockhöjd är satt till 8,0 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. Högsta antal våningar är två och vind får inte inredas. Skyddsbestämmelser för fällning av träd gäller inom de två sydvästligaste tomterna (D och E). Det är

tallarna som omfattas av denna bestämmelse eftersom de bedöms ha både ett estetiskt värde för landskapsbilden och ett ekologiskt värde genom sin ålder.

Ladugårdsbyggnaden som ligger inom fastigheten Mickel Ers 1 omfattas av varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens särdrag som fristående byggnad, fasaden av trä målad faluröd, proportioner i fönster och fönstersättning. Dessa särdrag skapar tillsammans en historisk identitet för området.

Offentlig service

Närmsta kommunala förskola är Ottefjället och Lillfjället vilka båda ligger inom ca 1 km avstånd. Fjällängsskolan är närmsta kommunala grundskola (avstånd ca 1 km) och Torvallaskolan är närmsta senareskola (avstånd 3 km). Torvalla bibliotek som är närmsta bibliotek ligger i anslutning till Torvallaskolan.

Kommersiell service

Avståndet till närmsta dagligvarubutik är ca 2 km. Det innebär att området inte har god tillgänglighet till dagligvarubutik enligt nyckeltal Östersund 2040 som anger 1 km.

Tillgänglighet

Goda kollektiva transportmöjligheter och ett väl utbyggt gc-nät bidrar till att man lätt tar sig till området även om man inte har körkort eller tillgång till bil. Avståndet till förskola och skola underlättar också för barn och unga att själva kunna transportera sig.

Den trafikerade Opevägen kan dock upplevas som en fara som gör att man inte släpper iväg barnen själva för att leka i området.

Tomternas flacka terräng underlättar den fysiska anpassningen för tillgänglighet till varje enskild bostad.

Friytor och rekreation

Lek och utemiljö

Ett genomförande av planen innebär att mark planlagd som natur minskar något inom planområdet. Fortfarande blir tillgången till natur god då ett större område planlagt som natur ansluter nordöst om området. De enskilda villaägarna förutsätts ordna sin utemiljö utifrån den enskilda familjens/individens behov.

Gator och Trafik

Områdets läge gör att det finns goda förutsättningar att transportera sig genom gång, cykel och kollektivtrafik till arbete, skola och service.

Detaljplanen är reglerad på ett sådant sätt att man undviker backningsrörelser från de privata villatomterna ut mot lokalgatan.

Gatunät

Infarten till de nya villatomterna kommer att ske från Lunndörrsvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns bra gång och cykelvägar i nära anslutning till de nya villatomterna. Närmsta väg till anvisad förskola och skola kan nås genom en gång- och cykelväg som ansluter till planområdet i nordväst.

Kollektivtrafik

Området ligger inom ca 300 meters gångavstånd till två busshållplatser, en som trafikeras med länstrafik och en som trafikeras med stadsbussar. Bussarna går cirka var tjugonde minut.

Parkering

Parkeringsbehovet för cykel och bil tillgodoses inom de enskilda bostadsfastigheterna. Parkeringen ska ligga minst fem meter inom fastighetsgräns för att undvika backningsrörelse direkt ut mot gatan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandpost finns vid korsningen Östfjällsvägen Lunndörsvägen. Området tillhör grupp 2- bebyggelse (villa, radhus kedjehus etc.) med en rekommenderad insatstid på högst 20 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för området bedöms vara mindre än tio minuter.

Radonförekomst

Byggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare ska själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Elsäkerhet/Strålning

Kraftledningsgatan som går öster om planområdet har två ledningar med en spänning på 24kV respektive 45 kV. Denna bedöms inte utgöra någon betydande hälsorisk för boende i den nya bebyggelsen. Närmsta avstånd mellan bostadshus och kraftledning kommer att vara minst 50 meter. Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) rekommenderar ett avstånd på minst 25 meter från en ledning med 70 kV driftspänning, skyddsavståndet i planförslaget har alltså god marginal till denna rekommendation.

Störningar

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

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

För att inte bostadsbebyggelsen inom fastigheterna närmast Opevägen ska störas av buller från denna ska ett skyddsavstånd på 45 meter från vägmitt till bostadsbyggnad hållas. Detta avstånd tillgodoses genom byggrätternas lokalisering inom planområdet. Vid 45 meters avstånd blir ekvivalentnivån runt huset ca 55 dBA med utgångspunkt ett något högre trafikflöde än dagens nivå. Bullervall eller bullerplank är inte någon verkningsfull metod för området då avståndet mellan planket och bebyggelsen är för långt för att nå resultat. En sådan åtgärd är bygglovpliktig.

Trygghet

Bostadsbebyggelsen längs Opevägen kan bidra till en ökad känsla av trygghet för förbipasserande cyklister och fotgängare som rör sig längs vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya bostadshusen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand lokalt inom villatomterna genom infiltration. Detta betyder att markytan inom tomterna inte helt får hårdgöras, det betyder också att man måste anpassa höjderna inom tomten så att dagvattnet inte rinner ut till grannfastigheten.

Värme och kyla

Byggs hustaken med 45 % lutning är sydsidan av dessa lämpliga för solvärme. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar själv för val av uppvärmningssystem.

E/

Området ansluts till befintligt elnät.

Jämtkraft har markkabel som går in i området på den nordvästra långsidan. Vid områdets södra hörn finns luftburna högspänningsledningar. Jämtkraft kontaktas för utsättning eller angivande av säkerhetsföreskrifter.

Avfall

Villorna ska anslutas till det kommunala sophämtningssystemet för förbränning och matavfall – övrigt avfall får den enskilde villaägaren köra till närmaste avfallsanläggning. Samtliga villaägare förutom lott D ställer fram sina soptunnor till Lunndörrsvägen för hämtning. Lott D får sin sophämtning via Opevägen.

Administrativa frågor

Tallarna som omfattas av skyddsbestämmelse n₁ har utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att få fälla dessa.

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. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

- Samråd november - januari
- Granskning mars - april
- Antagande - april

Om ingen överklagar planen beräknas den kunna vinna laga kraft en månad efter antagandet om planen inte har överklagats. Därefter kan fastighetsbildning göras. Bygglov för nybyggnation kan ske när anslutningar till vatten och el är gjorda och fastighetsbildning genomförd.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund. Östersunds kommun är ansvarig för natur området och GCM-väg. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Avtal

Två separata planavtal har upprättats; ett planavtal mellan samhällsbyggnad och kommunens mark- och exploaterings kontor och ett avtal mellan kommunen och den privata fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning ska ske enligt de fastighetsindelningsbestämmelser som anges. Utifrån de bildas sex fastigheter, lott A-F. Bildandet sker i enlighet med fastighetsbildningslagen kap. 3 § 1 och kap. 5 § 4.

Lott E och F bildas som skafptomter för att kunna angöras från Lunnörsvägen i norr. Skafptomternas indelning innebär att lott E och F äger halva angöringsvägen var och gemensam utfart ordnas genom bildande av servitut. Ordande av utfart anses dock inte behöva regleras med fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Mickel Ers 1

Genom fastighetsreglering överförs mark från Torvalla 2:21 till Mickel Ers 1, totalt 756m². Aktuellt markområde är den del som utöver Mickel Ers 1

ska utgöra Lott F, 538m², samt den mark som utgör skaft till Lott E och F, 218m². Fastighetsregleringen är en del av genomförandet av detaljplanen för att i senare skede möjliggöra avstyckning, se Lott F. Fastighetsregleringen ger en lämpligare fastighetsindelning och fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som uppstår. Därmed uppfylls villkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen.

Genom avstyckning från Mickel Ers 1 bildas Lott D, E och F, se nedan.

Torvalla 2:21

Genom avstyckning från Torvalla 2:21 bildas Lott A, B och C, se nedan.

Lott A

Genom avstyckning från Torvalla 2:21 bildas Lott A om 1420 m² lämpad för bostadsändamål. Lott A blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott A uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Lott B

Genom avstyckning från Torvalla 2:21 bildas Lott B om 1018 m² lämpad för bostadsändamål. Lott B blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott B uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Lott C

Genom avstyckning från Torvalla 2:21 bildas Lott C om 930 m² lämpad för bostadsändamål. Lott A blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott C uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Lott D

Genom avstyckning från Mickel Ers 1 bildas Lott D om 2655 m² lämpad för bostadsändamål. Lott D blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott D uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Lott E

Genom avstyckning från Mickel Ers 1 bildas Lott E om 1693 m² lämpad för bostadsändamål. Lott E blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart ska ske med Lott F gemensam utfart mellan Lott B och C. Detta avses att tryggas med servitut. Vidare utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott E uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Lott F

Genom avstyckning från Mickel Ers 1 bildas Lott F om 1833 m² lämpad för bostadsändamål. Lott F blir till storlek och placering varaktigt lämpad för sitt ändamål. Utfart ska ske med Lott E gemensam utfart mellan Lott B och C. Detta avses att tryggas med servitut. Vidare utfart bedöms kunna ske direkt ut mot angränsande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vatten- och avloppsfrågan ska lösas genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Lott F uppfyller därmed villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär att fastigheterna får ökade värden genom att de ger byggrätt till bostadshus, tre på kommunalägd mark och två på privatägd mark. Plankostnaden delas mellan den privata fastighetsägaren och kommunen. Baserat på antalet byggrätter betalar den privata fastighetsägaren 40 % av plankostnaden och kommunen 60 %. Ett planavtal finns upprättat som reglerar detta.

Vid de lantmäteriförrättningar som behövs för att genomföra planen ska kostnaderna för förrättningarna fördelas på sakägarna, de inblandade fastighetsägarna. I första hand kommer kostnaderna att fördelas efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan ej överenskommelse nås kommer lantmäterimyndigheten att fördela kostnaderna.

Vid de olika förrättningarna ska ersättningar utgå för marköverföringar. Marköverföringarna kan även genomföras med köp som grund, då kommer ingen ersättning utöver köpeskillingen att beslutas om. Kan ej överenskommelse nås kommer lantmäterimyndigheten att värdera och besluta om ersättning.

Planen innebär krav på att de nya bostadshusen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kostnaden för att anlägga väg till de privata tomterna F och E bekostas av den privata fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gustav Hector, lantmätare, avdelning kart och lantmäteri har deltagit i arbetet med genomförandebeskrivningen.

Albin Månsson, naturvårdsbiolog, avdelning Miljö och Hälsa har varit med och inventerat träd inom planområdet vilket ligger till grund för skyddsbestämmelser av tallar inom planområdet.

Johan Persson, miljöskyddsinspektör, avdelning Miljö och Hälsa, har beräknat buller och skyddsavstånd vilket legat till grund för placering av byggrätterna i tomterna närmast Opevägen.

REVIDERING

Vid en eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas här hur förslaget ändrats

Östersund den 26 februari 2014

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson
Planarkitekt

Mattias Strömbom
Mark- och Exploateringskontoret