

Detaljplan för
STRANDBEBYGGELSE TORVALLABÄCKEN
TORVALLA 4:11 m fl
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2002-09-25
Antagen av Miljö- och byggnämnden 2002-12-18, §362
Laga kraft den 19 maj 2004 (Regeringsbeslut, Miljödepartementet)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Områdesbestämmelser	4
Tidigare beslut, revideringar	4
Miljökonsekvensbeskrivning	4
Program för planområdet	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelse	6
Strandskydd, Vattenområden,	8
Gator och trafik	9
Miljökonsekvenser	10
Teknisk försörjning	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m	14
Allmän gång- och cykeltrafik	14
Gemensamhetsanläggningar, servitut	14
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	16

UTLÅTANDE

Detaljplan för
STRANDBEBYGGELSE TORVALLABÄCKEN
Torvalla 4:11 m fl
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt utlåtande, del 2.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar att kunna omvandla eller ersätta befintlig fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse. Vidare säkerställs pågående jordbruksverksamhet inom befintlig åkermark.

Enligt de områdesbestämmelser som gäller för strandområdet Östersund - Brunflo kan detaljplan upprättas som medger ökad byggrätt om bl. a. VA-respektive vägfrågor kan lösas.

Tillfarter, planskild korsning med järnvägen finns sedan tidigare och VA-anslutning till det kommunala ledningsnätet regleras i detaljplanen.

Planen sätter som villkor att anslutning sker via gemensamma ledningar och pumpstationer till det kommunala VA-nätet ovanför järnvägen. Enskilda anläggningar kan dock utföras om de ingår i särskild VA-plan för planområdet som godkänts av miljö- och byggnämnden.

Planläggningen bekostas och sker på initiativ av markägarna inom planområdet.

Planens intentioner är att områdets karaktär av gles strandnära villa- och fritidsbebyggelse ska bevaras. Planen reglerar bebyggelsen med hänsyn till buller och vibrationer från järnvägen.

Planen innebär vidare att strandskyddet upphävs inom mark reserverad för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 8 km söder om Östersund och omfattar en drygt 700 meter lång, delvis bebyggd, strandremsa mellan järnvägen och Storsjön.

Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De översiktliga förutsättningarna för planområdet redovisas i Östersunds kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanens riktlinjer överensstämmer med de riktlinjer som senare har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, antagen av kommunfullmäktige 1994. ”Inom strandområdet ska den pågående markanvändningen, i huvudsak fritidsboende och jordbruk fortsätta. För att underlätta allmänhetens nyttjande av området föreslås ett sammanhängande cykel/promenadstråk och iordningställda rastplatser”.

Områdesbestämmelser

För strandområdet Östersund – Brunflo gäller de områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-02-04. Områdesbestämmelserna har upprättats för att förhindra att fritidshusen omvandlas till permanentbostäder så länge vatten, avlopp, vägar och service inte ordnats på ett godtagbart sätt. Där VA, gator etc. kan ordnas samt förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (alternativt upphävas). I övrigt gäller att på varje tomt får en huvudbyggnad med högst 60 m² bruksarea samt gäststugor och andra uthus med sammanlagt högst 40 m² finnas. Därutöver får, där miljö- och byggnämnden prövar lämpligt, båthus uppföras för fastighetens enskilda behov. Inom planområdet ligger 9 bebyggda fritidshusfastigheter som idag omfattas av områdesbestämmelserna.

Tidigare beslut, revideringar

Efter genomfört samråd beslutade miljö- och byggnämnden, 2002-03-27 § 85, att även den del av fastigheten Torvalla 3:7 som är bebyggd med fritidshus ska ingå i planen och byggrätt skapas för permanentboende. Byggrätten omfattar en utökning av befintlig tomtplats så att den ansluter mot ”Lokalgata 1”. Intill dess att byggrätten tas i anspråk kan pågående markanvändning, dvs. jordbruksverksamhet, fortsätta i samma utsträckning som tidigare (litt d). Först när, eller om, byggrätten tas i anspråk ska planavgift erläggas enligt gällande taxa. Fastigheten i övrigt nyttjas även fortsättningsvis för jordbruksändamål.

Under utställningstiden (1) lät miljö- och stadsbyggnadskontoret utreda planläggningens konsekvenser för jordbruket. För att ge jordbrukarna tillfälle att ta del av utredningen förlängdes utställningen till den 5 augusti 2002. Efter utställningen (1) har planförslaget bearbetats ytterligare. Föreslagna ändringar är en följd av dels yttranden som lämnats dels av nämnda utredning. Två betydande ändringar är dels att byggrätt för permanentboende skapas inom fastigheten Torvalla 4:9, dels att miljö- och byggnämnden 20020903 beslutat om ändring av ”Lokala föreskrifter om människors hälsa och miljö”. Kortfattat innebär beslutet att det inom område som i detaljplan reserverats för jordbruk krävs inte tillstånd att hålla djur, vidare inte krävs anmälan för att sprida gödsel. Med anledning av att föreslagna ändringar av planen är så väsentliga beslutade Miljö- och byggnämnden, 2002-09-25 § 274, att ställa ut planen på nytt. *Se Utlåtande (1)*.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att det inte föreligger behov att upprätta en särskild MKB.

Program för planområdet

Något särskilt program för denna plan har inte upprättats. Översiktsplanen, resp. den fördjupade översiktsplanen och områdesbestämmelserna ger tillräckligt tydliga förutsättningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består dels av en grupp etablerade och uppvuxna fritidstomter, med relativt rikligt vegetation i huvudsak av björk men med inslag av tall och gran. I övrigt omfattar planområdet i huvudsak öppen jordbruksmark. Terrängen sluttar ned mot Storsjön. Nivåskillnaden mellan lokalgatan, +ca 305 , och Storsjöns övre dämningegräns, +293,3 (RH 00), är ca 8 m. Genom planområdet rinner Torvallabäcken. I planen har bäck och bäckravin betecknats ”Natur” med särskilda skyddsbestämmelser (S).



Torvalla 6:28. Ett välbevarat exempel på tidig fritidshusbebyggelse efter stranden.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

Fornlämningar

I Torvallabäckens bäckravin, inom samfälligheten S:4, finns lämningar efter en kvarn. Fornlämningen är inte lagskyddad. (RAÅ 120).

Skötsel av bäckravinen ska ske efter samråd med naturvårdande myndigheter samt läns museet.

Riksintressen

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. Järnvägen är av riksintresse för kommunikationer.

Jordbruk

Fortsatt brukande av den åkermark som finns i området är angeläget. För att säkerställa pågående markanvändning befästs jordbruksmarken i detaljplanen. Beträffande del av Torvalla 3:7 resp. del av Torvalla 4:9 ger dock planen möjlighet för fastighetsägaren att välja mellan byggrätt för permanentboende alternativt fortsatt jordbruksverksamhet.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar, förutom jordbruksmark, nio fastigheter bebyggda med fritidshus. Syftet med planen är att fritidshusfastigheterna på sikt ska kunna omvandlas och nyttjas för ”åretruntboende” och att befintlig jordbruksmark konfirmeras.

Planbestämmelserna har utformats i syfte att bevara ”fritidshusområdets” karaktär av gles och naturnära bebyggelse. Bestämmelserna är relativt generösa när det gäller bostadskomplement t ex uthus, garage, båthus och strandbastu. Att det finns flera mindre byggnader på tomterna är ett karaktärsdrag för strandområdet.

Befintlig bebyggelse är av varierande ålder, storlek och standard. Gemensamt för bebyggelsen är att den är enkelt utformad och i de flesta fall väl inpassad i terrängen. För att i någon mån bevara detta uttryck inför framtiden anger planen att fasaderna i huvudsak ska vara av trä och taken ha en lutning mellan 15–37 grader.

För att skapa en viss skärmeffekt och därmed begränsa störningarna har byggrätterna för garage/uthus lagts ut mellan järnväg och huvudbyggnad. Denna ”skyddszon” är på plankartan korsmarkerad och betecknad **a**.

Exploatering

Syftet med denna plan är att svara upp mot önskemål om utökade byggrätter men även tillgodose allmänna krav på höjd sanitär standard utan att områdets karaktär går förlorad eller andra problem uppstår.

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad ger utöver en huvudbyggnad, med en bostadslägenhet på varje tomt, även byggrätter för bostadskomplement, garage, båthus etc.

Huvudbyggnaden begränsas till **130 / 180m²** beroende på tomtstorlek.

Inom varje tomt får bostadskomplement uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på max **75 m²**.

Ovanför strandbrinken och inom korsmarkerat område, litt. **a** får dock inte byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis garage, överskrida **45 m²**

I och nedanför strandbrinken, korsmarkerat område - litt **b**, får dock inte byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis båthus, överskrida **30 m²**

Vidare får inte byggnad placeras närmare gräns mot gata än **3** meter.

Garage skall placeras så att en minst **6** meter lång uppställningsplats för bil erhålls mellan garageport och gräns mot gata.

Torvalla 8:4;

Fastigheten som har en areal på 0,45ha bedöms stor nog för delning och får bebyggas som om den vore indelad i två tomter. Byggnaderna ska då placeras så att byggrätten / tomt inte överskrids vid en delning. Bebyggelsen omfattar idag fritidshus ca 90m², bakstuga ca 50m², förråd ca 20m² och 50m², båthus ca 30m². I gränsen mot järnvägen har en 3m bred remsa av Torvalla 8:4 reserverats som vägområde för gång-och cykeltrafik (i planen betecknad GC-VÄG). Utförande av enkel standard med körbanebredd ca 1,5 m.

Torvalla 3:7;

För fritidsboende får mindre tillbyggnad av befintligt fritidshus utföras, sammanlagd area dock högst **60m²**(litt **c**).

Byggnad för permanentboende ska m h t Storsjöns högsta vattennivå, placeras ovanför nivån +296m.ö.h.(RH 00).

Båthus, strandbastu, brygga

Efter stranden mellan Östersund och Brunflo finns ett mycket stort antal båthus och andra mindre byggnader vid strandkanten. Denna strandnära småskaliga bebyggelse utgör ett karaktäristiskt inslag i detta avsnitt av Storsjöns strand.

Strandområdet är bebyggt och helt privatiserat. Nya båthus och bastubyggnader bör därför kunna medges under förutsättning att den sammanlagda byggnadsarean inte överstiger **30m²** och endast är avsedda för fastighetens enskilda behov.

Uppförande av båthus, brygga etc. inom fastigheter reserverade för jordbruksändamål, "L", kräver bygglov och strandskyddsdispens.

I detta sammanhang är det viktigt att klargöra vem som äger strandremsan. Tillhör strandremsan stamfastighetens ägare ska denne lämna skriftligt medgivande till att marken tas i anspråk, alternativt kan strandremsan förvärvas. *Se vidare under rubriken "Strandskydd, vattenområden"*

Bygglovspliktens omfattning

Strandläget, den branta terrängen och närheten till järnvägen motiverar att byggrätten regleras rel. detaljerat och att kravet på bygglov inte begränsas.

Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovsbefrias inglasningar av balkong/uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt max **15m²**/tomt.

Inom område reserverat för jordbruksändamål, "L", tillåts och bygglovsbefrias ekonomibyggnader, byggnadsmålan skall dock alltid inlämnas.

Anmälningsskydd för skyddsrum föreligger inte.

Grundläggning - Markbehandling

Byggnadernas terränganpassning ska ske med stor omsorg.

Vid grundläggning ska bergets skiktning beaktas. Omfattande terrasserings- samt höga stödmurar bör av estetiska skäl inte utföras.

Tillgänglighet

Trots terrängen bör tillgängligheten till fastigheterna inom området kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt då de flesta huvudbyggnaderna förutsätts placeras ovanför den branta strandbrinken. Tillgängligheten nedanför brinken kan dock, i vissa fall, bli svår att tillgodose.



Torvalla 4:11 o 4:12 från Sjösidan

Strandskydd, vattenområden, etc.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom mark reserverad för bostadsändamål med angränsande vattenområde, gatumark samt nätstation.

Särskild framställan om upphävande av strandskyddet måste göras av kommunen till länsstyrelsen som ska fatta beslut innan planen antagits. Enligt miljöbalken 7 kap 16§ får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddsområde. Förbudet gäller dock inte ekonomibyggnader för jordbruket.

Vattenområde

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämmningsgräns, betecknas som vattenområde. Vattenområdet **W₁**, utanför mark för jordbruksändamål, ”L”, omfattas av strandskydd, strandskyddsdispens krävs för att anlägga nya bryggor. Vattenområde **W₂**, utanför Torvallabäckens utlopp, omfattas av strandskydd, inga nya anläggningar får tillkomma. Befintliga båthus samt brygga och vågbrytare får underhållas. I Torvallabäckens nedre del förekommer harrlek. Då förutsättningarna för harrrens lekvandring kan komma att påverkas av bryggor etc. kan anläggningar som bryggor, vågbrytare, muddring komma att utgöra tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalkens bestämmelser”.

Inom område **W₃**, utanför fastigheter för bostadsändamål, föreslås att strandskyddet upphävs och att bryggor får uppföras för enskilt behov.

Skyddsområde för Torvallabäcken

Bäckravinen utgör en erosionskänslig och skyddsvärd naturtyp.

Inom skyddsområdet samt angränsande vattenområde råder förbud mot åtgärder som kan påverka miljön negativt eller öka risken för erosion.

Inom skyddsområdet råder förbud mot ex vis avverkning, markavtäckning, snöupplag etc. Inga ytterligare byggnader eller bryggor /vågbrytare tillåts.

Vidare finns lämningar efter en kvarn (RAÅ120). Skötsel av bäckravinen ska ske efter samråd med naturvårdande myndigheter samt länsmuseum.

Höga flöden

Vid anläggning av strandbyggnader etc bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor, båthus etc kan drabbas på ett negativt sätt.



Bäckravinen och Torvallabäcken är skyddsvärda. Inga nya anläggningar får tillkomma. Befintliga båthus samt brygga och vågbrytare får underhållas

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Området ansluter från väg 605 / Opevägen via befintlig väg och vägport under järnvägen till den lokalgata som är belägen ovanför fastigheterna.

Ett genomförande av kommunens planer på en sammanhängande cykelled mellan Östersund och Brunflo innebär att lokalgatan får viss genomgående gång- och cykeltrafik. Redan idag finns en upptrampad och etablerad gång- och cykelstig över fastigheterna Torvalla 7:23, 8:35 samt 8:4.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att intrånget är av begränsad omfattning och att gc-trafiken inte har någon direkt negativ inverkan för jordbruk eller boende. I planen reserveras och befästs denna passage för allmän gång- och cykeltrafik.

På plankartan har passagen betecknats ”**Lokalgata 2**” över fastigheten Torvalla 7:23 resp. ”**GC-väg**” över fastigheten Torvalla 8:35 och 8:4.

Den del av ”**Lokalgata 2**” som även utgör anslutningsväg till fastigheten Torvalla 8:35 anläggs / bekostas av banverket.

”**Lokalgata 2**” ska utformas enligt anläggningsbeslut, körbanan får en bredd på ca 3,5 meter.

För gång- och cykelbanan reserveras ett 3 meter brett vägområde.

Den standard som dagens upptrampade stig erbjuder över Torvalla 7:23, 8:35 resp. 8:4 förbättras genom något bredare körbana, max 1,5 meter, ökad bärighet samt ytförstärkning.

Torvalla 8:4 kommer även fortsättningsvis endast att ha körbar anslutning österut mot Torvollsvägen.

Samfällighetsföreningen för lokalgatan kan på sikt utökas till att även omfatta sektionerna "Lokalgatorna 1-2" samt GC-vägen.

Räddningsväg

Räddningstjänsten anser att Bäckvägen inte kan godtas som räddningsväg dels pga. vägens branta lutning dels pga att vägporten som har fri höjd på 3,6m endast medger passage av släckningsbil (3,2m) men ej tankbil (3,8m). Enligt räddningstjänsten kan räddningsväg ordnas västerifrån, via den 4 meter breda gång- och cykelväg som är säkerställd i detaljplanen för Sjövändan. Ev. kan en förstärkning av gc-vägen bli nödvändig för att klara räddningstjänstens fordon. Denna anpassning av gc-vägen är dock nödvändig oavsett om detta område planläggs för permanentbebyggelse eller ej.

Minsta avstånd mellan väg och järnväg - Banverkets riktlinjer

Kontaktledningsstolparna står mellan spår och väg;

- *Minimiavstånd spårmitt – väggkant* > 9m;

Kontaktledningsstolparna står på motsatt sida järnvägen;

- *Minimiavstånd spårmitt – väggkant* > 6m

Inom avsnittet 0-6 meter föreligger risk att snö från kastas in på vägområdet

Den i planen föreslagna GC-vägen vid Torvalla 7:23 och 8:35 ligger ca 6,7 -6,9 m från spårmitt, dvs. inom rekommenderat säkerhetsavstånd. Torvollsvägen, ovanför Torvalla 5:21, ligger ca 5 m från spårmitt och ca 1,7 m från kontaktledningsstolpe.

Miljökonsekvenser

Störningar

Planområdet ligger nära järnvägen och är därmed exponerat för buller och vibrationer.

Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag för "Ope - området" bör ny bebyggelse inte förekomma inom ett avstånd av 50 meter från järnvägen. Den aktuella strandremsan är relativt smal och har en topografi som förutsätter att byggrätterna för huvudbyggnader läggs ut ovanför den branta strandbrinken. Detta innebär att byggrätterna kommer att ligga inom rekommenderat skyddsavstånd, dock inte närmare än 30 meter från spårmit. Störningarna från tågen reduceras något p g a av nivåskillnaden mellan banvallen och den något lägre belägna bebyggelsen. Nivåskillnaden mellan banvall och "marknivå vid huvudbyggnad" är större än 4 meter. För att minska olägenheterna av buller och vibrationer innehåller planen särskilda skyddsbestämmelser.

Buller - Banverkets riktlinjer

Banverket och Naturvårdsverket har tillsammans tagit fram en buller- och vibrationspolicy för spårbunden trafik "Buller och vibrationer från spår-buren linjetrafik" (BVPO 724.001).

- *Riktvärdet 30dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid bör ej överskridas.*
- *Uteplatser ska placeras så att störningar från järnvägen minimeras. Maximal ljudnivå vid uteplats bör ej överstiga 70dB(A).*
- *Byggherren ansvarar för att erforderligt skydd mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad (3kap3§PBL). Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintligt fritidshus tas i anspråk för permanentboende.*

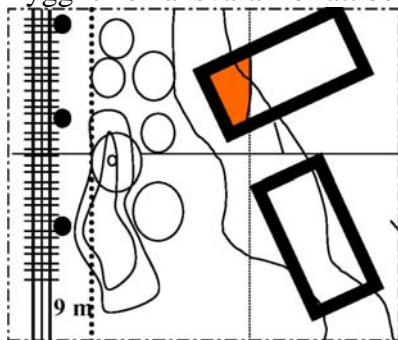
Miljö- och stadsbyggnadskontoret har utfört ett antal mätningar utmed strandområdet. Vid bullermätning i okt 2001 på fastigheten Torvalla 4:9, ca 30m fr. spårmit och ca 3m under ök spår uppmättes följande ljudnivåer;

- persontåg; eq 73,1dB(A), max 89,2 dB(A)
- timmertåg; eq 83,7dB(A), max 88,9 dB(A)

Med utgångspunkt från uppmätta värden (max **89,2 dB(A)**) innebär det att; fasader, fönster och tak i huvudbyggnaden, som exponeras mot järnvägen, ska dämpa minst 44,2 dB(A) vid dimensionerande max ljudnivå **89,2 dB(A)**.

Vibrationer

Någon särskild mätning av markvibrationer från järnvägen har inte utförts. Byggherren ansvarar för att behovet av vibrationsdämpande åtgärder utreds.



Banverket anger i sitt planeringsunderlag Järnväg och samhälle...dat 010512, "Närmare än 30 m är det svårt att åstadkomma en god miljö".

Jordbruksdrift

Inom fastigheterna Torvalla 2:14, -6:13, -3:4, -3:7, -4:9, -7:23 samt -8:35 pågår normal jordbruksdrift som kan innebära lukt-, damm- och bullerstörningar.

När det gäller störningar som kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa gör miljö- och stadsbyggnadskontoret i sin bedömning ingen skillnad mellan permanent eller fritidshusboende.

Djurhållning och spridning av gödsel

Enligt "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö" krävs inte tillstånd, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjäderfä (2§) inom detaljplanlagt område som avsatts för jordbruksändamål.

Vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (4§) inom detaljplanlagt område som avsatts för jordbruksändamål

Jordbruk – Rekreation - Boende

Under planarbetet har ägarna till jordbruksfastigheterna beskrivit de olägenheter som uppstår då besökare av strandområdet inte respekterar / förstår att den odlade marken är känslig för nedskräpning, rastning av hundar etc. För att komma tillrätta med dessa problem och samtidigt förbättra möjligheterna till rekreation föreslår fritidshusägare och jordbrukare att kommunen, i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, på sikt anlägger ett antal rastplatser med t ex vindskydd, eldstad samt brygga ex vis i Mårtensviken – Odensalabäcken / Odensala 8:1, Torvalla 2:7 samt Torvalla 6:12, 6:36.

Vad gäller farhågor för inskränkning av pågående jordbruksverksamhet till följd av en omvandling från fritidshusboende till permanentboende bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att den risken är högst osannolik under förutsättning att man iakttar normal hänsyn. Olägenheter till följd av damm, gödselspridning etc är övergående. Boende, liksom presumtiva fastighetsägare i området må vara medvetna om och acceptera de konsekvenser som följer med en etablering i en genuin jordbruksmiljö.



Torvalla 3:7. Förutom att fritidshuset vid stranden konfirmeras skapas en byggrätt för permanentboende. Intill dess att byggrätten tas i anspråk nyttjas marken för jordbruk

Teknisk försörjning

Lokalgata

”Lokalgata 1” är sedan lång tid anlagd enligt fastighetsbildningsbeslut och försörjer Torvalla 1:15 i väster till Torvalla 7:37 och 7:23 i öster.

”Lokalgata 2” kommer enligt fastighetsbildningsbeslut att anläggas över Torvalla 7:23 fram till Torvalla 8:35. Lokalgata 2 bekostas av Banverket. Planerad GC-väg över Torvalla 7:23, 8:35 resp 8:4 innebär att en sammanhängande gång- och cykelförbindelse skapas nedanför järnvägen mellan Minnesgårde och Ope. Torvalla 8:4 har, fortsättningsvis, endast körbar anslutning mot Torvollsvägen i öster.

Vatten och avlopp

Planen förutsätter anslutning till kommunens VA-ledningar, som ligger ovanför järnvägen. I princip är det möjligt att ansluta till ledningsnätet utmed hela dess sträckning. Kostnaden för pumpstationer och ledningar genom banvallen är dock så stor att samordning bör eftersträvas. Alternativ VA-lösning, enligt särskild VA-plan för planområdet, kan dock godkännas av miljö- och byggnämnden.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att VA-frågan löses på ett godtagbart sätt. I planen redovisas därför inte hur en VA-lösning kan/bör se ut.

Torvalla 4:11 är ansluten till det kommunala VA-nätet. En möjlig lösning är att ansluta ytterligare någon fastighet till befintlig pumpanläggning på Torvalla 4:11. I detta fall bör en gemensamhetsanläggning bildas.

För att minska intrånget och inte ytterligare belasta jordbruksmarken med ledningar förespråkar jordbrukarna anslutning till befintlig ledning genom banvallen vid Torvalla 4:11 samt genom banvallen vid Torvallabäcken.

Oavsett hur VA-ledningarna förläggs bör rätten att bibehålla ledningarna säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

El, Tele, Värme,

Lokalgator och gång- och cykeltväg skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-/ teleledningarna.

Enligt Jämtkraft måste pga. belastningsökning en ny nätstation anläggas i området. Nätstationen placeras inom område betecknat " E ". Stationen får en storlek på ca 3*5 meter och placeras med långsidan mot och ca 5 meter från lokalgatan. Nätstationen kan även ersätta det kabelskåp som är placerat på den del av 6:13 som ligger ovanför Torvalla 6:28.

Enligt Banverket ska avståndet mellan byggnad och spårmittpå vara minst 5 meter när kontaktledningen går på motsatt sida.

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

Östersund den 25 september 2002

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt

Detaljplan för del av
STRANDBEBYGGELSE TORVALLABÄCKEN
Torvalla 4:11 m fl
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med sk normalt planförfarande.

Målsättningen är att planprocessen ska vara genomförd så att en detaljplan kan ligga till grund för bygglovprövning och beslut under 2002.

Tidplan

MBN beslut om ny utställning

25 september 2002

Utställning

oktober 2002

MBN ev antagande

20 november 2002

Laga kraft

3 veckor efter antagande

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det att planen vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

De enskilda fastighetsägarna står för all VA-utbyggnad inom planområdet och fram till kommunens VA-ledning. Fastighetsägarna inom planområdet skapar själva erforderlig huvudman för gemensamma VA-anläggningarna. Torvalla bäckvägs samfällighetsförening är som väghållare ansvarig för den del av lokalgatan som betecknats "Lokalgata 1".

Kommunens intresse och ansvar sträcker sig endast till att ordna så att förutsättningarna för en sammanhängande gång- och cykelväg på sikt skapas utmed stranden Östersund – Brunflo.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Planförslaget har utformats så att fastigheten Torvalla 8:4 kan delas efter fastighetsreglering.

Allmän gång- och cykeltrafik

Gemensamhetsanläggningen för vägen kan utökas så att det i planen redovisade området för gång- och cykelvägen ingår som en särskild sektion. Kommunen förvärvar erforderlig mark för gång- och cykelvägen. Beträffande villkor för gc-passage över Torvalla 8:35 samt 8:4bör särskilt avtal upprättas mellan ägaren till Torvalla 8:4 och fastighetskontoret. Avtalet kan närmare reglera ersättning för mark, gång- och cykelbanans utformning, omfattningen av ev. plantering /insynsskydd, markbehandling etc. Kommunen får viss ökning av andelstalet för gång- och cykeltrafik i gemensamhetsanläggningen .

Gemensamhetsanläggningar, servitut

Lokalgata 1

Lokalgata 1 som löper ovanför fastigheterna, parallellt med järnvägen, ingår i en särskild gemensamhetsanläggning (Torvalla ga:10).

Lokalgata 2 - Anslutningsväg till Torvalla 8:35

Enligt fastighetsbildningsbeslut kommer en ny väg (Lokalgata 2) som bekostas av Banverket att anläggas nedanför och intill järnvägsbanken.

Gång- och cykelväg

När den planerade gång- och cykelförbindelsen nedanför järnvägen anläggs bör kommunen ha andelstal för allmän gång- och cykeltrafik i gemensamhetsanläggningen för Torvalla bäckvägs samfällighetsförening.

Gångförbindelse till båthus och brygga på gemensamhetsanläggning S:4

För att säkerställa befintlig gångförbindelse mellan "Lokalgata 1" och samfälligheten Torvalla S:4 över Torvalla 6:28 bildas officiälservitut (s₂).

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Alla exploateringskostnader vid såväl ny- som ombyggnad, även kostnader för skydd mot störningar i form av buller och / eller vibrationer från järnvägen, erläggs av respektive fastighetsägare.

Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende.

Erforderliga konsultkostnader för ex vis lokal VA-lösning erläggs av berörda fastighetsägare inom planområdet.

Plankostnader - Avtal

Planläggningen bekostas och sker på initiativ av fritidshusägarna inom planområdet.

Plankostnaden fördelas mellan ägarna till de fastigheter som ges möjlighet till omvandling från fritidshusboende till åretruntboende.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tecknat planavtal med Anders Berggren resp Maria Ardhammar, som representerar ägarna till Torvalla 4:11, 4:12, 6:89, 6:88, 6:28, 7:31 samt 7:37.

Under planarbetet har planområdet utökats varför separat avtal tecknats med Anna Pellving, ägare till Torvalla 8:4.

Beträffande Torvalla 3:7 resp. 4:9 se nedan.

Planavgift

Efter avslutat samråd beslutade miljö- och byggnämnden att även del av Torvalla 3:7 ska ingå i detaljplanen. Byggrätt skapas som möjliggör mindre utbyggnad av befintligt fritidshus alternativt nybyggnad av permanentbostad inom fastigheten. Planavtal kommer dock inte att tecknas med ägarna till Torvalla 3:7. Om / när byggrätten tas i anspråk ska planavgift erläggas enligt gällande taxa.

Efter avslutad utställning (1) och med anledning av begäran från delägare till fastigheten Torvalla 4:9 beslutade miljö- och byggnämnden att detaljplanen ska utformas med en byggrätt för fastigheten Torvalla 4:9. Intill dess att byggrätten utnyttjas kan fastigheten fortsättningsvis nyttjas för jordbruk.

Om / när byggrätten tas i anspråk ska planavgift erläggas enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Planen ger möjlighet att, mellan Torvalla 7:23 och Torvollsvägen, anlägga en allmän gång- och cykelväg. Anläggnings- och underhållskostnaderna för denna del bör fördelas mellan berörda intressenter. Viss del av anläggningskostnaderna skall dock Banverket svara för enligt pågående förrättning.

Erforderliga kostnader för ordnande av räddningsväg via Sjövändan erläggs av berörda fastighetsägare inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Kommunen anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Kommunen anger också de krav de enskilda VA-anläggningarna ska uppfylla

Gatubyggnad

Där lokalgata eller gång- och cykelväg sträcker sig över åkermark skall vägen utföras nedsänkt till marknivån, utan bank nedåt men med litet överdike. *Se fastighetsbildningsbeslut.*

Renhållning

Torvalla Bäckvägs samfällighetsförening ansvarar för att lämplig plats för uppställning av sopkärl ordnas i samråd med renhållningen och berörda fastighetsägare. Förslagsvis bör en plats kunna ordnas i övre delen av Bäckvägen, nedanför dammarna. En station för 8-10 permanentushåll omfattar för kompost ca 1 st kärl om 190 liter, för brännbart avfall 2 st kärl om 600 liter samt för restavfall 1 st kärl om 190 liter. Stationen, som bör utrustas med skärmtak, är bygglovpliktig.

Östersund den 25 september 2002

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt