

# Detaljplan för del av Torvalla 5:32

## BEGRAVNINGSPLATS I ÄNGSMON

Östersunds kommun



Bild 1. Illustration över tänkt begravningsplats. Illustration SWECO.

## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 juni 2015  
Reviderad den 13 augusti 2015  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 augusti 2015  
Laga kraft 22 september 2015

## HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Barnkonsekvensanalys  
Granskningsutlåtande

## PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

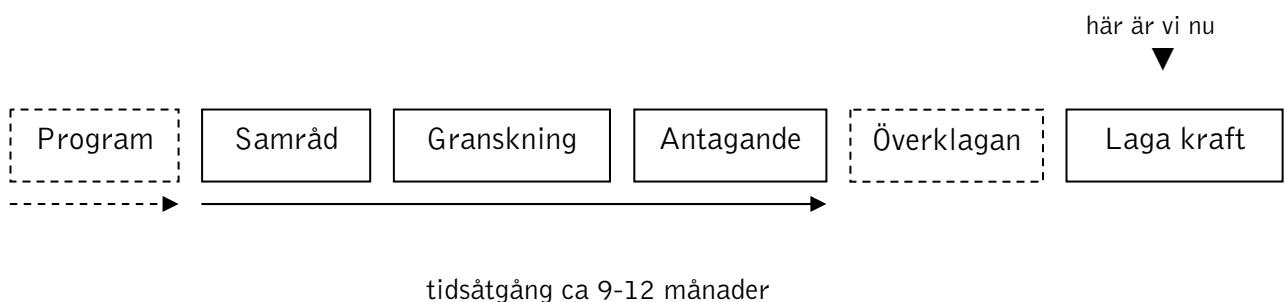
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*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 .....	4
Areal & markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt .....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö .....	7
Bebyggelse .....	10
Fritor, rekreation och Idrott.....	11
Gator och Trafik.....	12
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning.....	13
GENOMFÖRANDE .....	14
Tidsplan .....	14
Genomförandetid .....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	14
Avtal.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	15
Ekonomiska frågor och konsekvenser .....	15
Tekniska frågor .....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	16

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är 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

Planområdet består av en öppen ängsyta omgivet av skogsmark. På 90-talet utreddes området som möjligt läge för en begravningsplats men planerna förverkligades aldrig. Brunflo Pastorat har nu framfört önskemål om att anlägga en begravningsplats i området. Storleken på den tänkta begravningsplatsen motsvarar ungefär hälften av det område som utreddes på 90-talet.

Tanken är att begravningsplatsen ska bestå av olika typer av urn- och askgravar. De som önskar kistgravar hänvisas till andra begravningsplatser i till exempel Brunflo och Östersund.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en begravningsplats med tillhörande ekonomibyggnader. För att säkerställa möjligheten till rekreation i det befintliga skogsområdet planläggs mark mellan begravningsplatsen, Vetevägen och Jordbruksvägen som naturmark.

En del av Jordbruksvägen planläggs som huvudgata. Området är sedan tidigare inte planlagt och ingår därför i planförslaget av administrativa skäl.

Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet eftersom planförslaget inte bedöms påverka strandskyddets syften.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Ängsmon i stadsdelen Torvalla ca 300 meter nordöst om Ängsmo kyrka. Planområdet ligger intill Havrevägen och Jordbruksvägen.

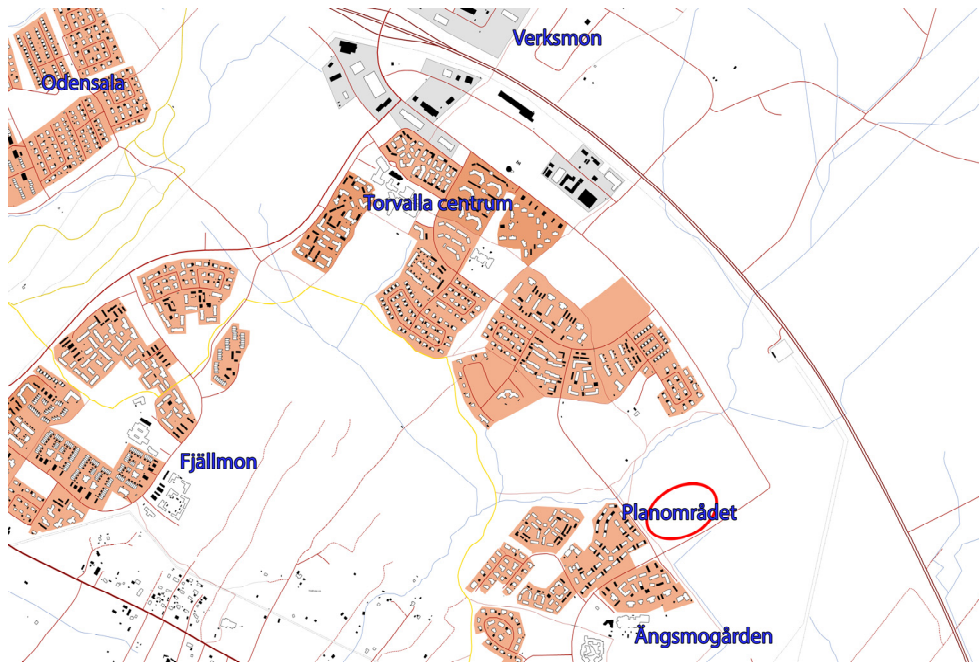


Bild 2. Orienteringskarta som visar planområdets läge.

## Areal & markägoförhållanden

Planområdet, som är fyra hektar stort, ägs till sin helhet av Östersunds kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 som nyligen antagits. Översiktsplanen ersatte dispositionsskissen för Torvalla från 1978 samt den kommunomfattande översiktsplanen från 1991.

Översiktsplanen pekar ut ett område för begravningsplats mellan Torvalla och Odensala. Planförslaget är därmed inte förenligt med översiktsplanen. Den föreslagna platsen i översiktsplanen ligger i Östersunds församling men det är Brunflo Pastorat som uttryckt ett behov av fler begravningsplatser. Eftersom den i översiktsplanen föreslagna platsen ligger i Östersunds församling är det inte möjligt för Brunflo Pastorat att uppföra en begravningsplats där. Av den anledningen har Brunflo Pastorat studerat möjligheterna att ha en begravningsplats inom sin församlingsgräns. Planområdet blev aktuellt bland annat eftersom att det utreddes som möjligt läge för begravningsplats på 90-talet.

### Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. En tillväxtfaktor är att kunna erbjuda

intressanta mötesplatser. Planförslaget möjliggör för en begravningsplats som tillsammans med den befintliga konststigen i Torvalla kan bidra till ett rekreativsområde och mötesplats. Planförslaget når därmed de övergripande målen i tillväxtplanen.

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

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt. Det ligger inte heller inom eller i direkt anslutning till något naturreservat eller Natura 2000-område.

Direkt norr om Havrevägen finns ett område som omfattas av detaljplan för del av Torvalla (Etapp T3B, bostäder och förskola). Området är planlagt som naturmark. Området ingår inte i planförslaget utan behålls som naturmark.

### **Behov av miljöbedömning**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2015 § 114 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2014-04-28 § 140 att ett initiativ ska tas till ett samarbete med barn och unga i detaljplanen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2015-05-25 § 47 att möjligheterna att utveckla området vid jordtippen i Ängsmon för BMX-cykling ska studeras vidare i Torvallaprojektet.

### **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 inte av något riksintresse.

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

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

#### Utomhusluft

Planförslaget innebär att det blir möjligt med en begravningsplats på en yta som idag inte används för biltrafik och som inte är planlagd sedan tidigare. En begravningsplats genererar relativt lite biltrafik vilket innebär att planförslaget kan förväntas innebära endast en marginell ökning av biltrafiken. Miljö kvalitetsnormen bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

### Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom Storsjöns avrinningsområde. Planförslaget ställer krav på rening av dagvattnet innan det kopplas på det kommunala dagvattennätet. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

### Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Hela närområdet är relativt plant. Planområdet består av en stor öppen gräsbeväxt yta. Inom den öppna ytan finns idag en ramp samt ett antal jordhögar som iordningsställts av närområdets ungdomar. Området används bland annat för BMX-cykling, se även rubriken *Barnkonsekvensanalys*.

Runt ängen finns ett skogsparti. Delar av skogen planläggs som begravningsplats medan andra delar planläggs som naturmark. I närheten av korsningen mellan Jordbruksvägen och Vetevägen finns ett antal större tallar. Tallarna ska vara kvar på kommunal mark och ingår därför i det område som planläggs som naturmark. Delar av skogsområdet som ingår i begravningsplatsen är försedda med byggnadsförbud samt med en bestämmelse om att marken ska vara trädbevuxen. Om det ska gallras bör träd som sparas väljas med beaktande av bland annat stormtålighet och att de inte är rötade eller drabbade av andra svampsjukdomar.



Bild 3. Foto över området vid rampen.

### *Strandskydd*

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet omfattas av strandskydd från en mindre bäck på andra sidan Jordbruksvägen. Vattendraget rinner vidare ner i Opebäcken.

Kommunen ska i samband med ett planarbete göra en prövning om strandskyddet ska gälla eller om det ska upphävas. Att upphäva strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18c-d §§ Miljöbalken.

Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som får beaktas är om området som avses:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse.

Direkt söder om planområdet går det en större allmän väg, Jordbruksvägen, mellan planområdet och vattendraget. Gående och cyklister som ska ta sig från planområdet till vattendraget är hänvisade till en tunnel under Jordbruksvägen. Mellan planområdet och vattendraget finns inga stigar eller vandringsleder.

Samhällsbyggnad bedömer att allmänhetens möjlighet att nyttja området vid vattendraget inte försämras av att planområdet tas i anspråk.

Samhällsbyggnad bedömer att det särskilda skäl som kan motivera att strandskyddet upphävs är att planområdet är väl avskilt från vattendraget genom att Jordbruksvägen ligger mellan planområdet och vattendraget.





**Område där strandskyddet upphävs.**

*Bild 4. Karta över område där strandskyddet upphävs. Se även plankartan.*

#### ***Geotekniska förhållanden***

För området har K-Konsult gjort en geoteknisk undersökning, TO61. Undersökningen visar att grunden består av finkornig morän – främst siltmorän. På större djup förekommer även lermorän. I den finkorniga moränen förekommer ställvis inslag av grus.

Moränen täcks normalt av ett 0,2-0,3 meter mäktigt organiskt täcke bestående av råhumus och humusblandad mineraljord. I ett område strax öster om planområdet förekommer organiska ytskikt av högförmultnad torv. Torvskiktet kan här uppgå till 0,5 meter. Området betecknas som ytförsumpat.

Moränen är som regel fast lagrad från 0,6-0,8 meter under markytan. Den ytligare moränen är lös till medelfast lagrad. De organiska ytskikten är löst lagrade.

Inom området är bärigheten god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän. Allt organiskt material ska avschaktas inom byggnadslägena före grundläggning. Grundkonstruktionen måste utföras så att jorden under grundläggningsnivån ej kan tjäla.

Samhällsbyggnad bedömer med anledning av resultatet av den geotekniska undersökningen att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov ansvarar fastighetsägaren för att ta fram och bekosta en förfinad geoteknisk undersökning för att mer i detalj fastställa markens beskaffenhet.

### *Fornlämningar*

Planområdet ligger i närheten av en fornlämning i form av ett fångstgropssystem. Lämpligt skyddsavstånd till systemet har diskuterats med Länsstyrelsen, som bedömt att det inte bör planläggas närmare än 30 meter från systemet. Detta avstånd har hållits och planförslaget bedöms därför inte påverka fångstgropssystemet. Påträffas fornlämning vid utbyggnaden ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

### **Bebyggelse**

Planområdet ligger intill befintliga vägar vilket betyder att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Planförslaget medger att det inom planområdet kan uppföras en begravningsplats med tillhörande ekonomibyggnader. Tanken är att det ska uppföras urn- och askgravar medan de som önskar kistbegravning hänvisas till annan plats. Infart till området sker från Jordbruksvägen, befintlig skogsväg från Vetevägen kommer att kunna användas för de som vill gå eller cykla till begravningsplatsen.

Planen medger en största byggnadsarea på 200 kvadratmeter.

Byggnadsarean är den yta byggnaden upptar på marken. Avsikten är att till en början uppföra en ekonomibyggnad på cirka 70 kvadratmeter. Tanken är att ta höjd för eventuella framtida behov samt möjliggöra för att planerade parkeringsplatser byggs som carportar eller garage. Om detta väljs blir byggnadsarean för dessa knappt 90 kvadratmeter.

Det finns anledning att skilja på byggnadshöjd och våningsantal för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader för att inte få allt för stora komplementbyggnader. Största totalhöjd för komplementbyggnader (garage, carportar, förråd etc.) har därför satts till 3,5 meter. Högsta totalhöjd räknas på byggnadens högsta del. Uppförs till exempel ett garage med pulpettak kommer därför ena sidan på garaget behöva vara lägre än 3,5 meter för att totalhöjden på andra gaveln inte ska överstiga 3,5 meter. Huvudbyggnader, som till exempel den planerade vaktmästarbyggnaden, får uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter. För att undvika helt platta tak finns en planbestämmelse om att minsta taklutning är 14 grader.

Delar av skogsområdet som ingår i begravningsplatsen är försedda med byggnadsförbud samt med en bestämmelse om att marken ska vara trädbevuxen. Skogsridån är tänkt att fungera som en skyddszon mot intilliggande vägar och strövområden.

Längs med Jordbruksvägen finns en bestämmelse på första delen av tomten om att parkering inte får finnas. Anledningen till det är att det inte är önskvärt med parkeringar allt för nära gångvägen längs med Jordbruksvägen.



Bild 5. Illustration över tänkt begravningsplats. Illustration SWECO.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är relativt plant och inget behov av avsteg från tillgänglighetskrav bedöms därför bli aktuellt. Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

### **Friytor, rekreation och Idrott**

Begravningsplatser har beroende på hur de utformas potential att användas som rekreationsområde. Den planerade begravningsplatsen kommer att utformas som en ark med gångstigar, planteringar med mera, se illustrationen längre upp på sidan. En begravningsplats med urn- och askgravar bedöms ha större potential att bli en målpunkt för boende i närområdet än en begravningsplats med kistgravar.

Från planområdet är det möjligt att ta sig till konststigen i Torvalla. Den senare har fått sitt namn eftersom att det satts upp ett antal konstverk längs med stigen. Begravningsplatsen och konststigen har potential att tillsammans fungera som ett rekreationsområde för till exempel promenader.

Mellan Vetevägen och begravningsplatsen planläggs ett område för naturmark. Här finns bland annat en stig som leder bort mot konststigen. Stigen kommer därför att vara kvar. För att det ska vara möjligt att gå runt begravningsplatsen i ett rekreationsområde planläggs ett naturområde mellan begravningsplatsen och Jordbruksvägen.

## Gator och Trafik

Planområdet har goda trafiksäkra förbindelser till närliggande bostäder, arbetsplatser och service.

### *Gatunät*

Söder om planområdet ligger Jordbruksvägen, som övergår till Basvägen cirka 200 meter från planområdet. Jordbruksvägen är en större matargata från Ängsmon till Torvalla centrum. Från Torvalla centrum är det sedan möjligt att ta sig till Trafikplats Torvalla och därifrån vidare på E14 mot Östersund/Trondheim respektive Brunflo/Sundsvall. Utanför planområdet är hastighetsbegränsningen 50 km/h.

Väster om planområdet ligger Vetevägen, som är en mindre lokalgata. Utformningen med trottoar på ena sidan och allé samt gång- och cykelväg på andra sidan kan förväntas bidra till låga hastigheter på vägen. Vetevägen övergår sedan i en bussgata fram till Skogsmon.

Vägarna inom de intilliggande bostadsområdena är utformade så att trafiken sker på de gåendes villkor.

En del av Jordbruksvägen planläggs som huvudgata. Vägen är redan utbyggd. Vägområdet är sedan tidigare inte planlagt och ingår därför i planförslaget endast av administrativa skäl.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i området. Gång- och cykelvägar finns dels mot Ope och dels mot Östersunds centrum via Torvalla och Odensala. Därifrån är det sedan möjligt att ta sig vidare mot Lugnvik respektive Frösön. Cykelvägar finns även till Odenskogs arbetsplatsområde.

### *Kollektivtrafik*

På Vetevägen intill planområdet finns en busshållplats som trafikeras med god turtäthet. Hållplatsen trafikeras av linje 14 mellan Ängsmon, Östersunds centrum och Stadsdel Norr samt linje 4 mellan Ängsmon, Odensala, Östersunds centrum och Frösön.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Östersunds kommun har ett parkeringstal för bilparkeringar samt cykelparkeringar. För begravningsplatser finns dock inga riktlinjer vad gäller parkeringsplatser. Bedömningen är att parkeringsbehovet är sex bilplatser och tio cykelparkeringar. Exakt behov av parkeringsplatser för bilar och cyklar ska därför studeras närmare i bygglovskedet.

Enligt riktlinjerna i kommunens parkeringstal ska för varje påbörjat 30-tal parkeringsplatser minst en plats ges en utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatsen ska vara minst 4,2 meter bred och markeras med att den är avsedd för funktionshindrade. Gångavståndet till målpunkt/entré bör inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningsväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga 1:50 (2 %).

Det har inte bedömts lämpligt att ha en infart till planområdet från Vetevägen eftersom trafiken då skulle behöva korsa en gång- och cykelväg samt passera intill en busshållplats. Infart ska därför ske från Jordbruksvägen.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Insatstiden till området är normalt under 10 minuter, därmed klaras rekommenderade insatstider. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om utrymning avses ske med bärbara stegar. Planområdet är relativt plant och detta bedöms därmed inte bli något problem.

### *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.

### *Trygghet*

Den planerade begravningsplatsen har möjlighet, beroende på hur den utformas, att fungera som en målpunkt även för de som inte besöker platsen på grund av att det är en begravningsplats. För att platsen ska kunna fungera som en mötesplats där alla invånare känner sig trygga bör vikt vid projekteringen läggas kring belysning, vegetation och överblickbarhet. Det gäller både inom begravningsplatsen samt på planerade infarter från till exempel Vetevägen där de flesta gående kan antas komma ifrån.

## Teknisk försörjning

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Kommunala VA-, spillvatten och dagvattenledningar finns i korsningen Jordbruksvägen/Vetevägen direkt sydväst om planområdet. Spillvatten- och dagvattenledningarna fortsätter in mot planområdet ytterligare cirka 30 meter från korsningen. I framtiden kan det bli aktuellt att lägga VA-ledningar intill Jordbruksvägen. Därför läggs det ut ett u-område vid infarten från Jordbruksvägen. Övrig sträcka som berörs är planlagd som allmän platsmark. Därför behövs inget u-område inom på det området.

Av den geohydrologiska utredning som gjorts framgår det att större delen av det planerade området för begravningsplatsen i Torvalla behöver dräneras. Dräneringsvatten från befintliga begravningsplatser i Östersund leds idag vanligtvis till spillvattennätet. Vid utbyggnaden bör en yta frigöras inom det planerade området där man kan samla upp, behandla och provta

dräneringsvattnet. Ett sätt att behandla vattnet kan vara att låta vattnet passera en markbädd där näringsämnen och patogener avskiljs. Efter rening kan dräneringsvattnet skickas vidare till dagvattennätet. Exakt lösning ska studeras närmare samt godkännas av Vatten Östersund i bygglovet.

#### *Värme och kyla*

Fjärrvärmeledningar finns i Vetevägen. Möjligheterna att ansluta till fjärrvärmenätet beror på byggnadens energiförbrukning.

#### *El och tele*

El- och teleledningar finns i Jordbruksvägen. Teleledningar finns även i Vetevägen. Inga ledningar ligger på kvartersmark. Det bedöms därför inte finnas något behov av att flytta de vid genomförandet av detaljplanen. Eftersom ledningar ligger i allmänplatsmark ligger de inte inom något område.

#### *Avfall*

Lämpliga lägen för avfallshantering ska studeras närmare i bygglovet i samråd med Renhållningen.

## **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**

Planen beräknas kunna hanteras med följande tidplan:

Samråd      Maj-juni 2015

Granskning   Juni - juli 2015

Antagande    Augusti 2015

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet.

## **Genomförandetid**

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

## **Ansvarsfördelning och huvudmannskap**

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Östersunds kommun är huvudman för allmän plats dvs. Jordbruksvägen samt naturmarken. Det betyder att kommunen ansvarar för drift och skötsel av dessa områden.

Mark- och exploatering Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildandet av den nya fastigheten.

Respektive ledningsägare ansvarar för att möjligheten att förlägga VA-, dagvatten, el- och teleledningar säkerställs.

Exploatören ansvarar för att förbereda mark inom planområdet som ska bebyggas.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

## **Avtal**

Ett köpeavtal kommer att tecknas mellan Östersunds kommun och exploatören/Brunflo Pastorat. Köpesumman baseras på fastställt kvadratmeterpris för området.

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### *Konsekvenser för respektive fastighet*

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

#### *Torvalla 5:32*

Den delen av fastigheten som planläggs för begravningsplats ska styckas av i en egen fastighet. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen ligger på Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

## **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar i samband med genomförandet av detaljplanen belastar exploatören/Mark- och exploatering Östersunds kommun. Kostnaderna kommer sedan att tas ut i samband med försäljningen av tomtmarken.

Exploatören ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark till exempel geoteknisk undersökning, markplanering med mera.

Kostnaderna för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar belastar exploatören.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns även om inte anslutning sker. Brukningsavgifter för kommunalt VA enligt

gällande VA-taxa betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA. Betalningen sker periodvis.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Kostnaderna för att iordningställa ett område vid jordtippen i Ängsmon belastar Östersunds kommun. Kostnaderna föreslås finansieras genom att en del av köpeskillingen från försäljningen av marken avsätts för detta.

### **Tekniska frågor**

I samband med byggskedet behöver varje fastighetsägare själv göra en förfinad geoteknisk undersökning.

### **REVIDERING**

Följande revideringar har gjorts efter granskningen:

- Ett u-område har lagts till vid infarten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om att om att föreslagna reningsåtgärder för dräneringsvatten ska godkännas av Vatten Östersund i bygglovskedet.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kristina Tajani på Miljö och hälsa har hjälpt till i frågor kring strandskydd. Jessica Näsström på Trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen. Jan Asplund på Trafik, park och lantmäteri har hjälpt till i trafikfrågor. Nicole Lindsjö har hjälpt till i rekreationsfrågor.

Östersund den 17 juni 2015

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

David Engström  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering