



Detaljplan för
**Småhusbebyggelse med hästgård
i Tavelsted**

del av Genvalla 1:1 resp. -2:38
Östersunds kommun



Stenmur i gränsen mellan Genvalla 1:1 och 2:38. Foto ; Martin Jacobsson

ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 30 juni 2004
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 2004-09-27§249
Laga kraft den 25 oktober 2004

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Miljökonsekvensbeskrivning	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Natur.....	4
Bebyggelse	7
Skyddsrum	10
Gator och trafik	10
Miljökonsekvenser	11
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

UTLÅTANDE

B I L A G O R

"Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse", dat 2003-10-17.



Detaljplan för Småhusbebyggelse med hästgård i Tavelshed

del av Genvalla 1:1 resp. 2:38,
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Genvalla 2:38 har begärt att tomtmark skapas inom del av Genvalla 2:38. Efter överläggning med markägare, läns museet m fl. upprättades ett planförslag. Planförslaget samrådsbehandlades under tiden 1 juni - 18 juni 2004.

Miljö - och samhällsnämnden beslutade, 2004-06-30 § 184;

- att, på begäran av ägaren till Genvalla 1:1, utöka planområdet till att även omfatta en tomtplats inom Genvalla 1:1
- att ställa ut den bearbetade planen.

Inom planområdet föreslås möjlighet att avstycka 6-7 fastigheter varav några med möjlighet att hålla häst och anlägga stall för 1-2 hästar.

En förutsättning är att stallbyggnad och bostadshus på angränsande fastighet överstiger 100 meter.

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal, Markägoförhållanden

Tavelshed är beläget i övre delen av Genvalla, ca 4,5 km väster om Vallsundsbron. Planområdet omfattar mark på bägge sidor av Genvallagatan och avgränsas i söder av väg 622 "Målsta - Måläng - Fåker"

Planen omfattar totalt ca 6ha varav ca 4,3 ha skogsmark, ca 1,6 ha åker och ca 0,1 ha vägmark.

Genvalla 2:38 ägs av Bror Lindberg, Genvalla.

Genvalla 1:1 ägs av Lennart Svanberg, Genvalla.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog den 2003-08-27, § 235, till samhällsbyggnad att upprätta detaljplan på sökandens bekostnad.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2004-04-28, § 119, att samrådsbehandla planen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade, 2004-06-30 § 184, att utöka planområdet till att omfatta en tomtplats inom Genvalla 1:1 samt att ställa ut den bearbetade planen.

Översiktliga planer

I öp för ”Del av Storsjöbygden”, antagen av kf okt 2000, ligger aktuell del av Genvalla 2:38, inom område reserverat för jordbruksändamål (L). Samhällsbyggnad har bedömt att en begränsad nybyggnad inom del av fastigheten Genvalla 2:38 kan accepteras. Då fastigheten ligger i ett område med känslig landskapsbild bör tillkommande bebyggelse föregås av noggranna studier och detaljplan som reglerar förutsättningar för ny bebyggelse.

Riksintressen

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för både kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnad anser inte att behov av en särskild MKB enligt PBL föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Geotekniska förhållanden

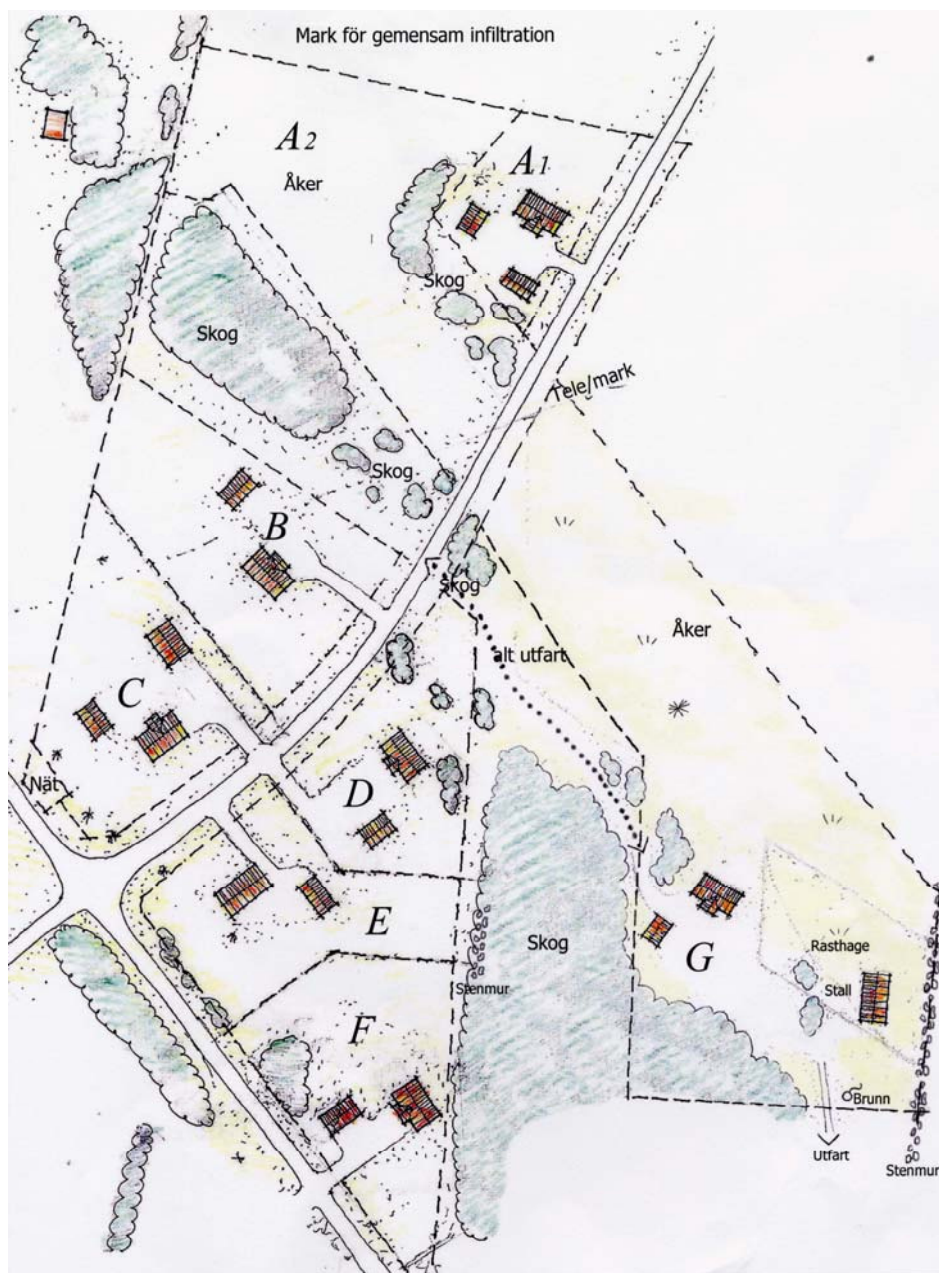
Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning, redovisas vid bygganmälan.

Fornlämningar - Riksintressen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården.

ILLUSTRATIONSKARTA



Mark och vegetation

Planområdet är beläget i övre delen av Genvalla och terrängen sluttar svagt mot norr ned mot Storsjön.

Genvalla 2:38

De delar av Genvalla 2:38 som planläggs omfattar mark på bägge sidor om Genvallagatan. Södra delen omfattar två mindre kalhyggen belägna på bägge sidor om Genvallagatan. Norra delen är beläget väster om Genvallagatan och omfattar åkermark med en mindre skogsdunge. Ett smalare skogsparti i väster bildar en ridå mellan åker och kalhygge. I planen föreslås att vissa stamträd som sparats på kalhyggerna bevaras samt att endast varsam gallring / utglesning tillåts inom fastighetens skogbevuxna delar.

Exploateringen inom Genvalla 2:38 innebär 1 tomt i norra delen av skogsdungen (lotten A) samt 4-5 tomter på kalhygge (lotterna B-E).

Genvalla 1:1

Den del av planen som omfattas av Genvalla 1:1 består, förutom åkermark, i huvudsak av äldre granskog mogen att avverkas. Vid avverkningen bör yngre granbestånd samt inslag av tall bevaras. Väsentligt är att spara en ca 30 meter djup skogsskärm mot den öppna åkermarken och lotten G.

Avverkningen bör planeras i samråd med skogsvårdsstyrelsen.

I östra delen av lotten G finns en välbevarad stensatt brunn. Samhällsbyggnad anser att brunnen, även om den inte kommer att nyttjas som vattentäkt, har ett kulturhistoriskt värde och bör bevaras och skyddas mot vattenföroreningar.

Brunnens överbyggnad bör ordnas och underhållas så att den inte utgör risk för olycksfall.

Inom Genvalla 1:1 föreslås 1 tomtplats (lotten G).

Stenmurar - Biotopskydd

Inom planområdet återfinns två stenmurar samt ett odlingsröse.

Det generella biotopskyddet gäller ett antal väl definierade småbiotoper i jordbrukslandskapet som anses värda att bevara, bl a öppna diken, odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar.

Det är alltså inte tillåtet att t.ex. lägga igen öppna diken eller att ta bort stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar (*Miljöbalken 7kap. 11§*)

Stenmurar och rösen bör hållas fria från lövsly och träddungar så att inte muren beskuggas eller skadas av stammar eller rotsystem. Enstaka träd och buskar bör sparas och då gärna arter med bär, exempelvis, rönn och hägg, eftersom dessa är viktiga för fågel- och insektsfaunan.

Se vidare planillustrationen

Tomtdisposition

Utformning av byggnader och tomter ska ske med omsorg och anpassning till det omgivande kulturlandskapet. Tomterna disponeras och utformas med hänsyn till platsens naturliga topografi så att omfattande ingrepp som schaktning och fyllning med skarpa, höga slänter förhindras.

Befintlig vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att inte riskera att landskapsbild och kulturvärden påverkas negativt.



Vy mot nordost från odlingsröse nordväst om lotten G. I planen har denna tall betecknats; "Träd som ska bevaras"

Foto Martin Jacobsson



Stenmur i gränsområdet mellan Genvalla 1:1 och 2:38

Foto Martin Jacobsson

Bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse - Hästgårdar

Bebyggelsen skall anpassas till jordbrukets intressen. Brukad åkermark kommer inte att tas i anspråk som tomtmark.

Erforderliga skyddsavstånd avstånd ska hållas mellan ny bebyggelse och befintliga brukscentra eller planerade hästgårdar. Planen har utformats enligt de riktlinjer samhällsbyggnad formulerat i "*Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse*", dat 2003-10-17.

Inom planområdet gäller följande skyddsavstånd:

- Skyddsavståndet mellan bostadshus på angränsande fastighet och stallanläggning skall överstiga 100meter
- Skyddsavståndet mellan bostadshus på angränsande fastighet och rasthage skall överstiga 50meter.
- Skyddsavståndet mellan bostadshus på angränsande fastighet och betesmark skall överstiga 25meter.

Med beteshage avses sommarhage, där hästarna erhåller hela eller stor del av sin näring från betet. Rasthagar är övriga hagar oavsett årstid.

I anslutning till planområdet upplåter ägaren till Genvalla 2:38 genom arrende mark för bete samt möjlighet att, enskilt eller gemensamt, uppföra stallbyggnad.

Vidare erbjuder närområdet goda möjligheter till ridning på befintliga stigar och skogsvägar samt på en 500 meter lång rakbana anlagd för travträning.

Service

Från Tavelved är det ca 3,5 km till Böle skola / förskola. Till närmaste livsmedelsaffär, ICA-Frösöhallen, är det ca 8km.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området, relativt svag lutning mot norr, bör inte innebära några problem att ordna en god tillgängligheten för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Byggnadskultur och gestaltning

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvärden. För att värna kulturlandskapets värden är det viktigt att tomtutformning och byggnader sker med omsorg.

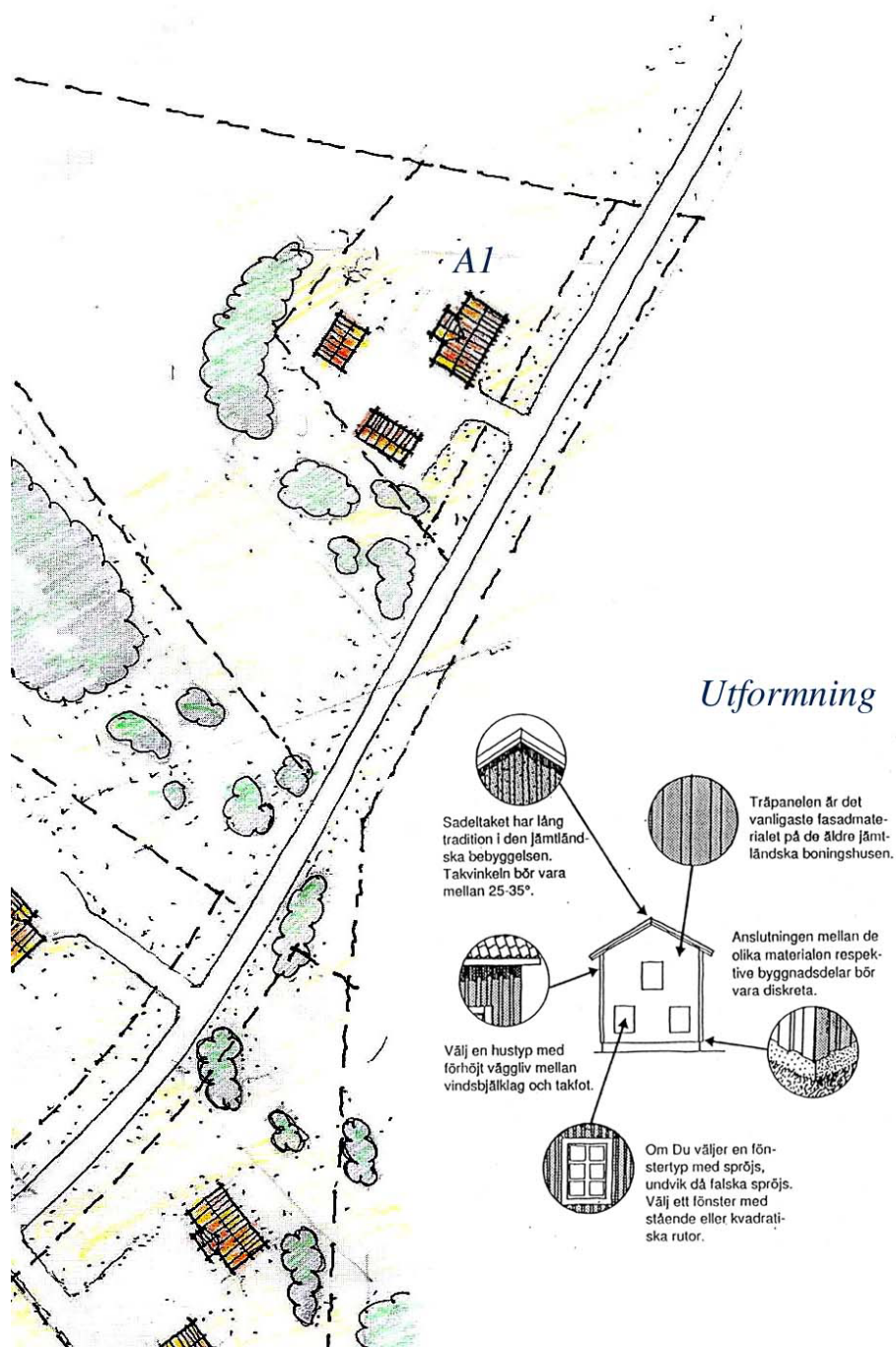
Byggnader inom tomtplatsen bör hållas samman i en gårdsliknande grupp. Vid byggnadernas färgsättning rekommenderas jordfärger, t ex rött eller brunt i en dov färgskala.

Byggnadernas placering, utformning, materialval etc. bör ske efter samråd med läns museet och samhällsbyggnad/bygglov.

Särskilt angeläget är det att bebyggelsen på lotten A som har ett exponerat läge utformas med stor omsorg och hänsyn till det omgivande landskapet.

BYGGA NYTT I KULTURHISTORISK MILJÖ

Skissen visar en alternativ placering av huvudbyggnaden på lotten A.
Byggnadernas detaljlösningar är av stor vikt för slutresultatet.
Rekommendationerna är utdrag ur "Bygga nytt i kulturhistorisk miljö" från Östersunds kommun och Jämtlands läns Museum.



Skyddsrum

Området ligger utanför skyddsområde. Skyddsrumsbesked behöver inte sökas.

Gator och trafik

Väganslutning, Parkering

Fastigheterna ansluts till allmän väg , 592 resp. 622 via den samfällda vägen Genvallagatan (Lokalgata). Fastigheternas utfarter regleras inte närmare i planen utan prövas i bygglovskedet när tomternas disposition är klarlagd. Tillstånd enligt 39 § väglagen erfordras inte då anslutningen från lotten EF mot väg 622 prövas i detaljplanen.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av Genvallagatans utformning eller standard.

För att begränsa olycksrisken vid utfarterna bör siktförhållanden förbättras genom att vägområdet röjas från högre vegetation och sly.

Det är också önskvärt att inga häckar och staket sätts upp inom prickad mark

All parkering ska ske på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Utbyggd cykelväg och kollektivtrafik, linje 162, hpl Vallsundet finns drygt 1 km från Tavelved.



Genvallagatan, vy mot Storsjön

Foto; Per Erik Froom

Miljökonsekvenser

Samhällsbyggnad har bedömt att föreslagen inriktning och omfattning av markanvändning på Genvalla 1:1 resp. 2:38 inte föranleder behov av en separat MKB.

Jordbruk, hästhållning etc

Risken för olägenheter från jordbruksdrift, djurhållning etc är en fråga som måste beaktas i denna planläggning. Av områdets läge och planens intentioner måste det dock framstå som uppenbart för presumtiva boende att en etablering i Tavelved innebär kontakt med landsbygdens villkor inbegripet djurhållning av olika slag. Störningar i form av lukt, buller, damm som innebär risk för allergener kan därför förekomma inom och i anslutning till området.

Planen innebär avvikelser från de regler och rekommendationer från Boverket och Socialstyrelsen vad gäller nybyggnation intill hästgårdar och betesmarker. Däremot följer planen de "*Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse*" samhällsbyggnad anser bör tillämpas inom områden som sedan lång tid dominerats av jordbruk. Skyddsavstånden är ett förslag av samhällsbyggnad till en lokal anpassning av Boverkets råd och som bör tillämpas bl a vid kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning. *Se bilaga*

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att jordbruksmark tas ur produktion eller andra för jordbruket negativa effekter. Tvärtom kan planens utrymme för hästgårdar, genom bete men även genom produktion av foder etc., bidra till ett bevarande av ett öppet jordbrukslandskap.

Trafik

Trafiken på väg 622 eller Genvallagatan är av så ringa omfattning att den inte bedöms innebära några störningar eller krav på störningsskydd. Enligt senaste mätningarna var ÅDT 160 fordon för väg 622. För väg 622 resp. Genvallagatan har i planen reserverats ett vägområde med 4 meters bredd från befintlig väggkant.

Vägområdets totala bredd för Genvallagatan varierar mellan ca 12-14 meter.

Flygbuller

Detaljplaneområdet ligger till sin helhet utanför försvarets område för riksintresse, d v s utanför FBN 55 dB(A). Området ligger också utanför maximala ljudnivån 70 dB(A) varför området ej kan betraktas som särskilt bullerstört från flyget.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Någon utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till planområdet i Tavelshed är inte aktuellt pga höga investeringskostnader. VA försörjningen ordnas genom enskild gemensam anläggning för vatten resp spillvatten.

I planen reserveras utrymme för gemensam pumpstation för vatten samt infiltrationsanläggning med tillhörande gemensamma ledningar. Infiltrationsanläggningen kan successivt anpassas i takt med exploateringen av området.

En slutlig VA-lösning, lokalisering och utformning, kan dock presenteras först efter det att markägaren vidtagit erforderlig undersökning av vattenföring samt infiltrationsförmåga i området.

Värme

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till - miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från värmepump till tomtgräns överstiga >10m, - vattentäkt >20 m och infiltrationsanläggning >50 m.

El

Jämtkraft som ansvarar för elförsörjningen till området har bedömt att en mindre nätstation måste anläggas.

Enligt förslag från jämtkraft reserveras på fastigheten Genvalla 2:38, i anslutning mot väg 622, ett ca 10 x 10 meter stort E-område för en nätstation (ca 3 x 3 meter). Befintlig luftledning för el som har sin sträckning över planområdet är urkopplad och kan rivas.

Tele

Teliasonera AB ansvarar områdets telenät. Enligt förslag från Teliasonera har ett u-område reserverats i planen för den markledning som har sin sträckning genom området. Befintlig luftledning för tele flyttas och förläggs som markledning i Genvallagatan resp väg 622.

Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt för "mindre tillbyggnad" resp. "komplementbyggnad"

Bygglov krävs inte för komplementbyggnad t ex. uthus, förråd och garage mindre än 50m² eller för tillbyggnad, skärmtak, inglasning mindre än 20m², som är utformade i enlighet med planens bestämmelser och placerade minst 4 m från tomtgräns. Byggnmälan skall dock alltid inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetets påbörjande.

Bygglovbefrielsen omfattar inte byggnad avsedd för stall eller annan djurhållning.

Motivet till den ändrade bygglovplikten är att området kan betraktas som / jämföras med / en- och tvåbostadshus utanför sk samlad bebyggelse och åtföljande lovbefrielse för bl a komplementbyggnader, PBL 8kap4§.

Djurhållning och spridning av gödsel

Enligt "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön" krävs inte tillstånd, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjäderfä (2§) inom detaljplanelagt område som avsatts för jordbruksändamål. Vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (4§) inom detaljplanelagt område som avsatts för jordbruksändamål.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivning resp. genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Håkan Genbäck, Tom Brantheim samhällsbyggnad.

Den karta som utgör underlag för planen har upprättats av AB Persson & Froom, S Järnvägsgatan 52, 827 32 LJUSDAL genom Per Erik Froom.

Östersund den 2004-06-30

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt



Detaljplan för Småhusbebyggelse med hästgård i Tavelved

del av Genvalla 1:1 resp. 2:38
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunen under hösten 2004.
Ett genomförande av planen sker därefter i takt med att tomterna säljs och bebyggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ägaren till Genvalla 2:38, Bror Lindberg, är exploatör inom Genvalla 2:38 och ansvarar för ordnande av de gemensamma delarna för vatten och avlopp för lotterna A-F.

Ägaren till Genvalla 1:1, Lennart Svanberg, är exploatör inom Genvalla 1:1 och ansvarar för ordnande vatten och avlopp för lotten G.

Varje enskild tomtägare ansvarar för VA-serviser och för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning, redovisas vid bygganmälan.

Avtal

Östersunds kommun har upprättat planavtal dels med ägaren till Genvalla 2:38, Bror Lindberg dels med ägaren till Genvalla 1:1, Lennart Svanberg.

Utgångspunkten är att planen handläggs med normalt planförfarande.

Samhällsbyggnads åtagande avser framtagande av kompletta planhandlingar, genomförande av samråd, upprättande av samrådsredogörelse, justering av planhandlingar, utställning (inkl kostnad för annonser mm) utlåtande, eventuell revidering och framtagande av antagandehandlingar samt arkivering. Markägarna åtar sig att låta upprätta grundkarta

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

I planen föreslås en indelning av området i högst 7 fastigheter, på illustrationen betecknade A-G.

Lotten A₁ ska, om köparen avser utnyttja möjligheten att anlägga ett stall, utökas till att omfatta även område A₂ som i planen betecknats "a₁ / Åker".

Lotterna E och F ska, om köparen avser utnyttja möjligheten att anlägga ett stall inom lott F, utgöra en fastighet.

Om fastigheten delas utsluts möjligheten att nyttja lotterna E resp F för annat än bostadsändamål

Lotten G, ska, om köparen avser utnyttja möjligheten att anlägga ett stall, utökas till att omfatta den del av Genvalla 1:1 som betecknats "a₁ / Åker".

Avstyckning inom Genvalla 2:38 (A-F) bekostas av ägaren till Genvalla 2:38.

Avstyckning inom Genvalla 1:1 (G) bekostas av ägaren till Genvalla 1:1.

De områden som i planen betecknats " Natur " förutsätts fortsättningsvis utgöra del av stamfastigheterna Genvalla 1:1 resp. 2:38.

Arrende

Söder om vägen "Målsta - Fåker" upplåter ägaren till Genvalla 2:38 mark för uppförande av stall samt erforderlig hag- och betesmark.

Detta område omfattas dock inte av denna detaljplan. Samhällsbyggnad vill dock påpeka att för uppförande av stallbyggnad etc. annat än för jordbrukets behov, krävs bygganmälan och bygglov.

Gemensamhetsanläggning för VA (lotterna A-F)

En gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för ev. gemensamma delar av vatten- och avloppsanläggning för lotterna A-F.

Utbyggnaden av de gemensamma delarna av VA nätet bekostas av ägaren till Genvalla 2:38.

De nya fastigheternas anslutning till vatten och avlopp sker vid av markägaren anvisade anslutningspunkter.

Väganslutning

Genvallagatan (**Lokalgata**) utgör en vägsamfällighet till vilken de nya fastigheterna ansluts (förutom F och ev. G).

Servitut, U-område, E-område

Genvallagatan (**Lokalgata**) skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el- och teleledning.

För befintlig mark -teleledning som har sin sträckning genom planområdet har ett 6 meter brett u-område reserverats i planen. Befintlig luftledning för tele flyttas och förläggs som markledning i Genvallagatan resp väg 622.

Flyttningen bekostas av Teliasonera AB.

För erforderlig EL-nätstation har ett E-område reserverats i planens sydvästra del.

TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar etc

För lotterna A-F:

Ägaren till Genvalla 2:38 bekostar och ansvarar för erforderlig propumpning samt lokalisering, dimensionering och utförande av gemensam pumpanläggning för områdets vattenförsörjning.

Ägaren till Genvalla 2:38 bekostar och ansvarar för erforderlig markundersökning samt lokalisering, dimensionering och utförande av gemensam infiltrationsanläggning för spillvatten.

Ägaren till Genvalla 2:38 ansvarar för att erforderligt tillstånd söks för avloppsanläggning enligt miljöbalken.

För lotten G:

Ägaren till Genvalla 1:1 ansvarar för motsvarande undersökningar etc för lotten G.

Markplanering - Tomtutformning

Tomtköparna får själva ansvara för erforderliga åtgärder inom sina resp tomter, dvs erforderlig geoteknisk och radonundersökning, markplanering, anslutning till gemensamma ledningar för VA.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av åtgärder och kontroller av fortbeståndet.

Kontrollprogram, vem som är ansvarig, och hur och till vem resultaten redovisas

Skötselfrågor

De markområden som i planen reserverats för natur ligger kvar på stamfastigheterna Genvalla 1:1 resp. 2:38. För skötsel av dessa områden ansvarar resp. stamfastighetens ägare.

Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet.

Uppvärmning

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

Anläggningsarbeten

Markarbeten för va-, el resp teleanläggningarna inom planområdet bör samordnas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivning resp. genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Tom Brantheim, samhällsbyggnad.

Östersund den 2004-06-30

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt