

Detaljplan för Rosmarinen 1 m.fl. Småhustomter Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 augusti 2020

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
 Plankarta med planbestämmelser
 Granskningsutlåtande
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta

PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

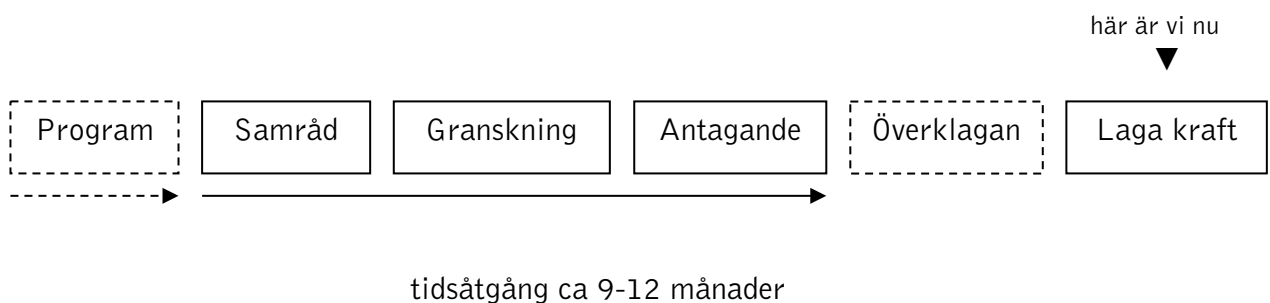
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	7
Naturmiljö	7
Bebyggelse	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	9
GENOMFÖRANDE	9
Tidsplan.....	9
Genomförandetid	9
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	10
Huvudmannaskap	10
Åtgärder inom allmän plats.....	10
Ledningar.....	10
Åtgärder inom kvartersmark	10
Avgifter.....	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att komplettera ett tidigare planlagt område för bostäder, vård och förskola i Torvalla med allmän plats gata, samt att ändra användningen till att endast tillåta bostäder. Planen syftar även till att planlägga en del av Rosmarinen 1 som idag är allmän plats natur, till kvartersmark.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med 2019:949. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet avtal 13 januari 2020.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger beläget 5 km söder om Östersund i området Fjällmon i Torvalla. Fastigheterna ligger utmed Storfjällvägen i Torvalla mitt emot Fjällängsskolan.

Planområdet är cirka 4 hektar stort och omfattar inget vattenområde.

Fastigheten Rosmarinen 1 ägs av Östersundshem AB, fastigheterna Muskoten 1–6 samt Torvalla 9:9 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är Östersund 2040, antagen 20 mars 2014. Aktuellt planområde ligger inom ett prioriterat förtätningsstråk från Torvalla in mot centrum. En exploatering av området innebär att befintlig infrastruktur i stor utsträckning kan användas och fler boende i området skapar även ett bättre underlag för service, handel och kollektivtrafik. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med översiktsplanen.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen.

Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Tillväxtplan 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget bedöms bidra till tillväxtfaktorn mer attraktiva boenden genom förtätning av bostäder inom den befintliga staden med närhet till natur- och rekreationsområden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av *detaljplan för Torvalla 9:9, 1:34 m.fl.* som vann laga kraft 2012-12-17, samt *Ändring av detaljplan Torvalla 9:9, 1:34 m.fl.* som vann laga kraft 2015-04-29. Planen medger bostäder i två våningar för fastigheterna Rosmarinen 1 och Muskoten 1 – 6. En del av Rosmarinen 1 är idag planlagd som natur.

Vattenskyddsområde Minnesgårdet

Planområdet ligger inom både primärt och sekundärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt, se bild nedan med inringat planområde.



Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Inom den primära zonen gäller särskilda skydds-föreskrifter som bland annat reglerar hantering av petroleumprodukter, upplag och dagvattenhantering. Större schaktnings- eller grävningssarbeten får inte göras utan anmälan till kommunens

avdelning för miljö- och hälsa. Nyetablering eller väsentlig ändring av befintlig miljöfarlig verksamhet får inte ske utan tillstånd.

Inom den sekundära zonen finns föreskrifter för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas av kommande etablering så länge gällande skyddsföreskrifter följs.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 1 april 2020 §82 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Det aktuella området ligger inom ett skogsområde i anslutning till tätbebyggt område som inte har någon direkt koppling till det tidigare jordbrukslandskapets bebyggelsemönster med höjdlägen och radbyar. Utblick mot Storsjön saknas. Den planerade bebyggelsen bedöms därför inte komma att innebära någon påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att trafikrörelserna till och från området kan förväntas öka nämnvärt. miljö kvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför att miljökvalitetsnormerna för storsjön kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet är idag till störst del bebyggt med flerbostadshus samt en aktivitetspark. Planområdets norra del består av avstyckade bostadstomter som ännu inte är bebyggda och är bevuxen av främst gran- och tallskog. Mellan fastigheterna Muskoten 1 – 6 och Rosmarinen 1 finns en smal remsa allmän plats som planläggs som natur. Naturmarken är skogbevuxen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av planområdet togs fram i samband med den befintliga detaljplanen för området. Den visar att området ur geoteknisk synpunkt är lämplig för bebyggelse.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Rosmarinen 1 är bebyggd med fyra flerbostadshus i två våningar med tillhörande garage och komplementbyggnader. Inom fastigheten finns även Fjällmons funpark med lekplats och olika aktivitetsytor. Övriga fastigheter inom planområdet är idag obebyggda.

Ny bebyggelse

På fastigheterna Muskoten 1 – 6 möjliggörs bostäder i två våningar med en högsta nockhöjd av 7,5 meter. Byggnadsytan begränsas till 20 procent av fastighetsarean, inklusive garage och komplementbyggnader. För radhus och kedjehus tillåts att 40 procent av fastighetsarean får byggas. Största bruttoarea oavsett byggnadstyp får dock ej överstiga 200 kvm inklusive komplementbyggnader och garage. För fastigheterna Muskoten 1 – 6 regleras minsta fastighetsstorlek till 950 kvadratmeter.

Den norra delen av Rosmarinen 1 förses med prickmark som ej får förses med byggnad. Detta då marken ska vara tillgänglig som aktivitetsyta för boende i området. De smalaste fastigheterna längs Storfjällvägen i kvarteret Muskoten förses med korsmark som endast får förses med komplementbyggnad. Detta för att tillskapa ytor för garage eller andra komplementbyggnader.

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns en ca 7000 kvm aktivitetspark med lekplats och utrymmen för idrott och aktivitet. Planområdet ligger även inom ett skogsområde som används av närboende för lek, rekreation och motion. Fjällmons Funpark som ligger inom fastigheten Rosmarinen 1 och ägs av Östersundshem AB får ändrad användningen från allmän plats (natur) till kvartersmark (bostäder). Detta innebär att ansvar för skötsel och underhåll av parken övergår till fastighetsägaren. Området regleras i planen med bestämmelser att marken inte får användas för parkering, samt att endast komplementbyggnader får uppföras. Detta för att området i fortsättningen ska vara tillgängligt för lek och utevistelse.

Inför framtagandet av den befintliga planen för området *detaljplan för Torvalla 9:9, 1:34 m.fl. "Småhus i Fjällmon"* (laga kraft 2012-12-17) gjordes en barnkonsekvensanalys för att redovisa vad barn och unga i Fjällmon tycker om naturområdet, hur de nyttjar det och vad de anser om kommunens planer att bebygga området.

Barnens synpunkter beaktades i mycket stor utsträckning när det gällde lokalisering av ny bostadsbebyggelse i området. Planförslaget tar inte i anspråk de naturområden som barnen pekade ut som värdefulla och som används till rekreation och lek.

Gator och Trafik

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

Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats med god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Vid framtagande av detaljplanen gäller Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen av kommunfullmäktige 28 april 2016. För enbostadshus, inklusive parhus och radhus, förutsätts cykelparkering anordnas på tomten eller i/vid garage och carport. För bilparkering anger policyn 2 platser/bostad varav en besöksparkering, om enskild parkering anordnas. Om gemensam parkering anordnas är parkeringstalet istället 1,6 platser/bostad varav minst 0,2 besöksparkeringar per bostad.

Utfart för planerade bostäder i kvarteret Muskoten anordnas mot ny lokalgata inom området. Endast en ny utfart mot Storfjällvägen tillåts.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till området är 10 - 20 minuter enligt insatskartan 2017-11-09 och klarar därmed den normala insatstiden för villa-, radhus-, och kedjehusbebyggelse som är under 20 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Den nya lokalgatan utformas med dosering mot ett svackdike som fördröjer och infiltrerar dagvatten. Diket bräddar via en sandfångsbrunn till ledningsnätet i gatan. Varje fastighet har en anslutningspunkt för dagvatten. Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas innan dagvattnet får släppas till förbindelsepunkt. Systemet är dimensionerat för ett 20 års regn, vid högre flöden bräddar diket mot Storfjällvägen.

Avfall

Den allmänna gatan inom området är utformad för att fungera som tillgänglig transportväg för avfallshantering fram till respektive fastighet, i enlighet med Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen*. För att vändplanen ska hållas tillgänglig och förhindra att tömningsbilar måste backa längs gatan bör gatan förses med skylt som förbjuder bilparkering inom vändzonen. Även skymmande staket eller häckar runt vändzonen bör förbjudas för att inte skymma sikten vid T-vändning i samband med tömning.

Inom planområdet längs Storfjällvägen på Östersundshems fastighet Rosmarinen 1 finns idag en befintlig återvinningsstation för området. Återvinningsstationen är idag placerad på mark planlagd som allmän plats natur. Marken planläggs i denna plan till kvartersmark. Återvinningsstationen placering bedöms inte påverkas av ändringen.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Preliminär tidplan för det fortsatta arbetet är:

Granskning	juni/juli 2020
Antagande	augusti 2020

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 ekonomiska frågor

Östersunds kommun, Mark och exploatering:

- Bekostar anläggande av och åtgärder inom allmän plats; gata och natur.
- Får intäkter i form av försäljning av mark för bostadsändamål.

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning:

- Får en ökad kostnad för drift och underhåll av allmän plats.

Östersunds kommun, Avfall VA:

- Är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- samt dagvattenledningar.

Jämkraft: Är huvudman för elledningar

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun/Mark och Exploatering ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Östersunds kommun/Teknisk förvaltning ansvarar för framtida drift och underhåll.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

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

Åtgärder inom kvartersmark

Östersunds kommun/Mark och Exploatering ansöker om och bekostar eventuella erforderliga lantmäteriförrättningar för tillskapande av nya bostadstomter.

Avgifter

Östersunds kommun/Mark och Exploatering bekostar framtagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

De nya bostadstomterna Muskoten 1 – 6 samt den kommande lokalgatan i området är redan avstyckade. Planförslaget bedöms inte medföra ytterligare fastighetsrättsliga konsekvenser.

Östersund den 12 augusti 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt