



Detaljplan för Karlslund 1:4 m.fl. Bostäder intill skidstadion i Östersund

Dnr Ädh	928/2016
Dnr ByggR	P2016-26



Flygbild över planområdet

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 juni 2018

Antagen av kommunfullmäktige 20 september 2018

Laga kraft 18 februari 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
Illustrationskarta
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

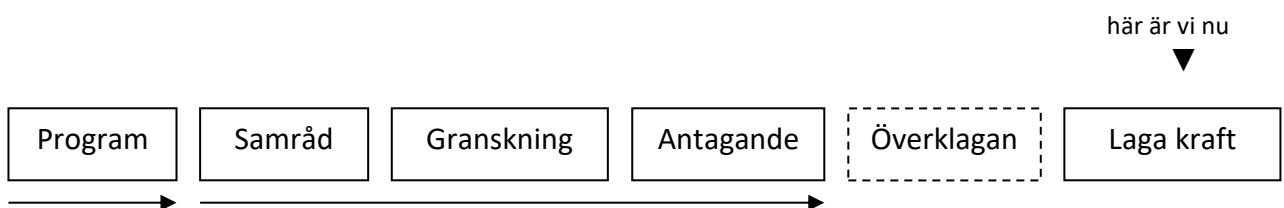
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Vattenskyddsområde	6
Program för planområdet	6
Behov av miljöbedömning	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	10
Service	14
Tillgänglighet	14
Friytor	14
Gator och Trafik.....	14
Hälsa och Säkerhet	15
Teknisk försörjning	16
GENOMFÖRANDE.....	16
Tidplan.....	16
Genomförandetid.....	17
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	17
Huvudmannaskap	17
Ledningar.....	17
Åtgärder inom kvartersmark.....	17
Avtal	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

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 planläggningen är att möjliggöra uppförande av tre friliggande villor i ett skogsparti intill friluftsområdet vid skidstadion i Östersund. Den nya bebyggelsens placering och utformning ska anpassas efter natur och topografi vilket innebär att planen innefattar bestämmelser avseende utformning och utförande. Bebyggelsen ska ges sammanhållande exteriöra drag.

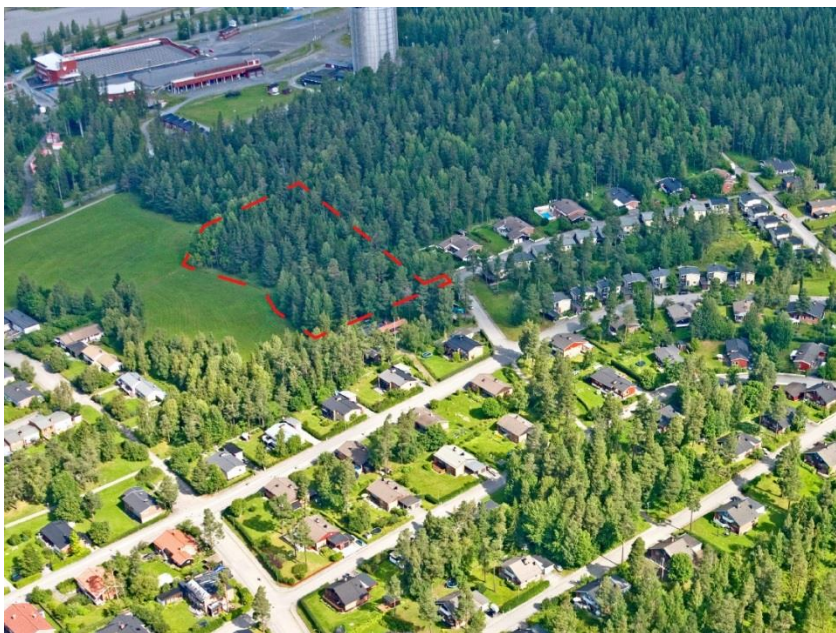
Planområdet består idag av skogsmark inom vilken det finns ett par mindre byggnader som tidigare använts till föreningsverksamhet. Genom planområdet löper en skogsstig som sammanbinder befintliga villakvarter med ÖSK-området. Denna funktion säkerställs i föreliggande plan.

Planen handläggs med PBL 2010:900.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området är beläget i skogskanten intill den öppna ytan norr om Krumhornet och Eriksbergsvägen. Norr om planområdet ligger Östersunds skidstadion.



Flygbild över Eriksberg och det aktuella planområdet (streckad linje).

Planavgränsningen är gjord för att möjliggöra goda bostadslägen likväl som att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till intilliggande grönområden.

Planområdets totala areal är cirka 1 ha.

De aktuella fastigheterna Karlslund 1:4 och 1:11 ägs av Östersunds kommun. Kommunen har upprättat ett avtal om markanvisning med exploitören som innebär att denne har rätt att förvärva de delar som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan - Östersund 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Målsättningen i översiktsplanen är att nya bostäder huvudsakligen ska skapas genom förtätning inom den befintliga staden för att möjliggöra en attraktiv och hållbar bebyggelse med effektiv struktur och högt utnyttjande av gator, parker, skolor m.m.

Enligt översiktsplanen ska förtätning ske på ett bra sätt. Det innebär att stadens parker, kvalitativa grönområden och grön/vita stråk inte ska tas i anspråk. Dessa är viktiga bl.a. för att behålla lugna oaser i en livfull stad, bevara biologisk mångfald, och främja bostadsnära aktivitet.

Planområdet ianspråkta mark som idag är planlagd för parkändamål och naturområdet har sociala och rekreativa värden, förslaget avviker därmed från ställningstagandet i översiktsplanen.

Planförslaget bedöms ändå ha stöd i översiktsplanen Östersund 2040. Området ligger inom den befintliga staden och angränsar till ett redan bebyggt område vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla eller åka kollektivt är goda. Rekreationsområdet vid Östersunds skidstadion är en del i denna struktur och det kan enkelt nås utan tillgång till bil. Det område som ianspråkta är en mindre del av ett större skogsområde. I närområdet finns god tillgång till rekreationsområden och planförslaget säkerställs att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området. Del av området har bedömts som värdefull kalkbarrskog har undantagits från bebyggelse och säkerställs genom planen som allmän plats.

Planförslaget bygger också vidare på det befintliga bostadsområdets karaktär och bidrar till en blandning av bebyggelse från olika tidsperioder. Förslaget bedöms uppfylla översiktsplanens mål om att ny bebyggelse ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

Tillväxtplan för 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. Planförslaget bedöms bidra till tillväxtplanens mål om mer

attraktiva boenden med närhet till både stadskärnan och lättillgängliga naturmiljöer.

Bostad 2020 med utblick mot 2025

Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger att Östersund genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder ska vara ett starkt alternativ till storstaden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

För området gäller ”*Detaljplan för skidstadion, Karlslund 1:28 och 1:29 m.fl.*”, laga kraft 1994-09-15 och ”*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Karlslund*”, laga kraft 1961-01-10.

Området är planlagt delvis som park eller plantering, delvis som skog som ska vårdas så att den långsiktigt lämpar sig för rekreation. Föreliggande detaljplaneprocess syftar till att pröva en annan markanvändning i form av bostäder.

Rannåsens naturreservat

Den planerade exploateringen ligger cirka 230 meter (bestående av naturmark inom ÖSK-området) ifrån gränsen till Rannåsens naturreservat. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald, tillgodose behov av område för friluftslivet och rekreation samt vårda och bevara värdefulla naturmiljöer. Här finns skidspår, löpstigar och hundspår. I anslutning till reservatet ligger Östersunds skidstadion och skidskyttearena. Naturvärdena i reservatet består bland annat i stråk med kalkbarrskog samt rikkärr.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den primära skyddszonen av vattenskyddsområdet för Minnesgårdets vattentäkt. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt säkerställa vattenkvaliteten i dricksvattentäkten Storsjön genom att vattentillgången skyddas mot föroreningar eller verksamheter.

Vattenskyddsområdet fastställdes 2016-12-12 med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken (1998:808). Planområdet omfattas av föreskrifter kopplade till exempelvis schaktning och markarbeten.

Program för planområdet

Ett planprogram har upprättats och programsamråd har hållits under tiden 20 september-17 oktober 2016. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse. Planprogrammet omfattade två separata markområden som detaljplaneläggs var för sig. Planprogrammet har godkänts av Miljö- och samhällsnämnden 2016-12-14, §338.



Bilden visar de två markområden som ingick i planprogrammet. Föreliggande detaljplan utgörs av en del av det västra området.

Behov av miljöbedömning

Inför programsamrådet gjordes en behovsbedömning där man kom fram till att planläggningen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Programförslaget bedömdes inte medföra sådan betydande negativ påverkan på platsen, skyddade områden, miljön eller människors hälsa att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning. Föreliggande detaljplaneförslag omfattar endast ett av programmets två utredningsområden. Förslaget innebär dessutom en ytmässig minskning av detta. Vidare har bebyggelsens omfattning och utbredning förtydligats. Sammantaget och med stöd i tidigare bedömning antas inte planförslaget innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Ett markanvisningsavtal har tecknats 2016-05-18 mellan Östersunds kommun och Skidspåret i Östersund AB. Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av fastigheterna som i detaljplanen planläggs som kvartersmark. Försäljningen sker först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

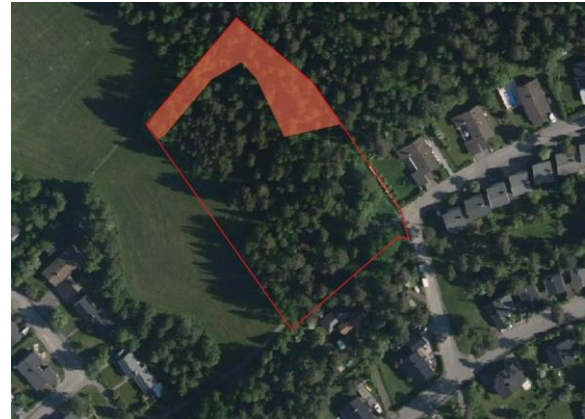
Marken är i dagsläget obebyggd med undantag för två mindre byggnader som är belägna i skogskanten mellan Krumhornet och Hästhagsvägen. Planområdet utgörs av skogsmark som sluttar i sydvästlig riktning mot en öppen gräsyta.



Skogspartiet där bebyggelsen planeras.

En naturvärdesinventering har tagits fram som stöd för att bedöma områdets naturvärden. Skogen består av gles barrblandskog, med inslag av lövträd. Området har troligtvis tidigare varit ett öppet område med enstaka träd. Dessa träd är idag kvar, grova och spärrgreniga, och vittnar om tidigare ljusare förhållanden. Fältskiktet domineras av gräs och örter. Stigar finns i området. Närheten till bebyggelse avspeglas av att en hel del trädgårdsväxter och ogräs växer här, som kirskål och åkertistel. Den mittersta delen av området är genomgallrad och hyser en likåldrig, yngre tallskog utan speciella värden för biologisk mångfald. Däremot innehåller övriga delen av området en hög andel naturvärdesträd. I den nordvästra delen finns flera naturvårdsarter, främst kärlväxter, som indikerar att marken är kalkrik. Marken sluttar mot sydväst ner mot en öppen klippt gräsyta. I kantzonen förekommer lövträd som asp och rönn. I öster gränsar området mot villabebyggelse. Inom området förekommer naturvårdsarter som kransrams, svart trollduva, vårärt, blåsippan, liljekonvalj, svavelrisk, fjällig taggsvamp och spår efter tretåig hackspett. I brynzonen finns också en insektsfauna, som kan påverkas av planförslaget.

Ett genomförande av planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Det närliggande natur- och friluftsområdet är värdefullt och lättåtkomligt genom sitt läge nära bebyggelse. Passage till och från natur- och friluftsområdet kommer även fortsättningsvis vara möjligt norr om och genom planområdet. Utredningen visar att det finns ett område med påtagligt naturvärde (klass 3) bestående av barrblandskog på kalkrik mark med hög förekomst av naturvärdesträd. Detta område har i granskningsförslaget undantagits från ny bebyggelse och planläggs som allmän plats, NATUR.



Område med naturvärde

Skyddade arter

I samråd kring program och detaljplan har synpunkter framförts om att det finns arter som är skyddade av artskyddsförordningen i till planområdet. Det är arter som har lyfts fram är orkidén guckusko och fladdermöss. Naturvärdesinventering har särskilt undersökt förekomst av guckusko samt inventerat boendemiljöer för fladdermöss.

En känd lokal av Guckusko finns ca 150 meter uppströms från planområdet, men inventering visar inte på att arten finns inom eller i anslutning till planområdet. Beståndet bedöms inte påverkas av ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

De fladdermöss som har observerats i området hör sannolikt till arten nordfladdermöss, baserat på det geografiska läget och närheten till villabebyggelse. Det är den vanligaste fladdermusarten i Sverige, som förekommer i stort sett i hela landet. Arten är knuten till bebyggelse för övervintring och för sina yngelkolonier. Den andra arten som skulle kunna förekomma är tajgafladdermusen. Det är en mer skogslevande art som inte är bunden till bebyggelse på samma sätt.

Arterna är inte rödlistade, med de är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att avsiktligt störa dem, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Det är också förbjudet att skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplats. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet och får i det enskilda fallet ge dispens från förbudet enligt 14 § artskyddsförordningen.

Sammantaget bedöms planområdet inte vara avgörande för huruvida fladdermöss kan hitta viloplats i området. Då planförslaget kräver åtgärder i anslutning till en trolig boendemiljö för fladdermöss, krävs dock en dispens från Länsstyrelsen. Det är den som avser att vidta åtgärden, i detta fall byggherren, som ska ansöka hos Länsstyrelsen om dispens.

Den orienteringsstuga som står inom planområdet kommer att flyttas. Flytten av stugan kräver att kommunen kontaktar Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning (GK 1) har genomförts (SWECO 2017-05-12). I utförda undersökningspunkter finns ett ca 0,1–0,2 m organiskt ytskikt. Under den organiska jorden finns morän som bedöms vara en siltig lermorän och även innehålla krossad skiffer. Moränen har medelhög till hög relativ fasthet på djup större än ca 0,5–1 m under befintlig markyta. Block eller berg har påträffats på 1,6–3,7 m djup. Berget bedöms bestå av lös lerskiffer (svartskiffer) som kan svälla i kontakt med syre. Jordlagren bedöms i huvudsak utgöras av måttligt till mycket tjällyftande jordarter. Inget mark-/grundvatten har påträffats i utförda undersökningspunkter.

Grundläggning ska utföras frost skyddad antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Om grundläggning av byggnader sker närmare bergets överyta än 0,5 m ska urgrävning till bergnivån utföras och bergytan ska isoleras mot svällning. Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på jord med medelhög till hög relativ fasthet, dvs på ett djup större än ca 0,5–1 m under befintlig markyta.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två mindre byggnader som är belägna i skogskanten mellan Krumhornet och Hästhagsvägen. Dessa ägs av Östersunds kommun och har tidigare använts för föreningsverksamhet. Byggnaderna avses att rivras i samband med exploatering.



Befintliga byggnader som avses rivras i samband med exploatering.

Planområdet ligger i Eriksberg, som byggdes ut 1950–1960 och består av villor samt rad- och kedjehus. Området är väl bevarat och upplevs som en helhet genom sin uppbyggnad baserad på små och homogena enklaver. Delområdena hänger sinsemellan ihop genom arkitektoniska motiv och materialval samt genom sitt gemensamma ursprung i tid. Husen är byggda i solida material och tegel, sandsten, ljusst putsade fasader, mörka paneler och snickerier är vanligt förekommande. Taktäckningen består oftast av rött tegel eller svarta pannor. Garage är ofta sammanbyggda med huvudbyggnaden. Många byggnader har trappningar i fasaderna som bryter

ner skalan. Området präglas av ”hus bland tallar”. Husen är terränganpassade med suterrängvåning.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I kommunens förslag till kulturmiljöprogram, etapp 2, har kedjehusen i kvarteren Schäfern, Tackan och Lammet pekats ut som särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Dessa ligger i anslutning till planområdet men planförslaget bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt.



Bebyggelse i de närliggande kvarteren Schäfern och Lammet.

Inom det område som är aktuellt för planläggning finns inga kända fornlämningar.

Ny bebyggelse

Avsikten är att i området uppföra tre friliggande villor. Byggnaderna placeras med sluttning och bakomliggande skogsparti som stöd och får uppföras i huvudsakligen en våning plus suterrängvåning. En mindre del av byggnadsvolymerorna får uppföras i två våningar plus suterrängvåning.



Illustrationskartan

Plankartan reglerar bebyggelsen till friliggande villor genom bestämmelserna B och att endast friliggande hus får uppföras. För att reglera byggrätterna har byggnadsarea använts, vilket bestämmer den area som byggnaderna får uppta på marken inklusive projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark.

Antalet tomter styrs genom bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1400 m². Den större föreslagna fastigheten är ca 2000 m² och de övriga två ca 1500 m². Avsikten med stora tomter är att ge goda möjligheter att anpassa bebyggelsen efter terrängen och för att skapa en naturlig övergång mellan den öppna ängen, föreslagen bebyggelse och skogsområdet.

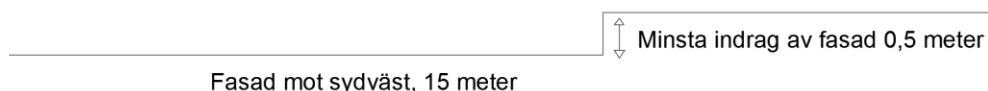
För den nordligaste tomten anger planen en största sammanlagda byggnadsarea av 300 m², plus 50 m² för skärmtak/carport. De övriga två fastigheterna är största sammanlagda byggnadsarea 250 m² för var och en.

I detaljplanen medges att byggnader får placeras som närmast 4,5 meter ifrån tomtgräns samt att en uppställningsplats för bil ska kunna anordnas mot gata inom tomtmark (6 meter).

Gestaltning

Föreslagen bebyggelse bedöms bli väl anpassad till det befintliga bostadsområdets karaktär och omgivande natur och bedöms kunna bilda ytterligare en tydlig årsring i området. Husen är placerade som hus i natur/park, med anpassning till befintliga nivåer mot sydväst, så att tomternas naturmark kan bevaras.

Byggnaderna ges en tydlig horisontalitet och inbördes gemensamma drag såsom fasadmaterial (sten/tegel eller trä) och garage föreslås utformas sammanbyggda med huvudbyggnaden. De indragna volymerna tar ned skalan och fogar in sig i landskapet med den sluttande terrängen. I planbestämmelserna regleras materialval samt att fasader längre än 15 meter mot ängen i sydväst, ska brytas av med ett indrag i fasad på minst 0,5 meter.



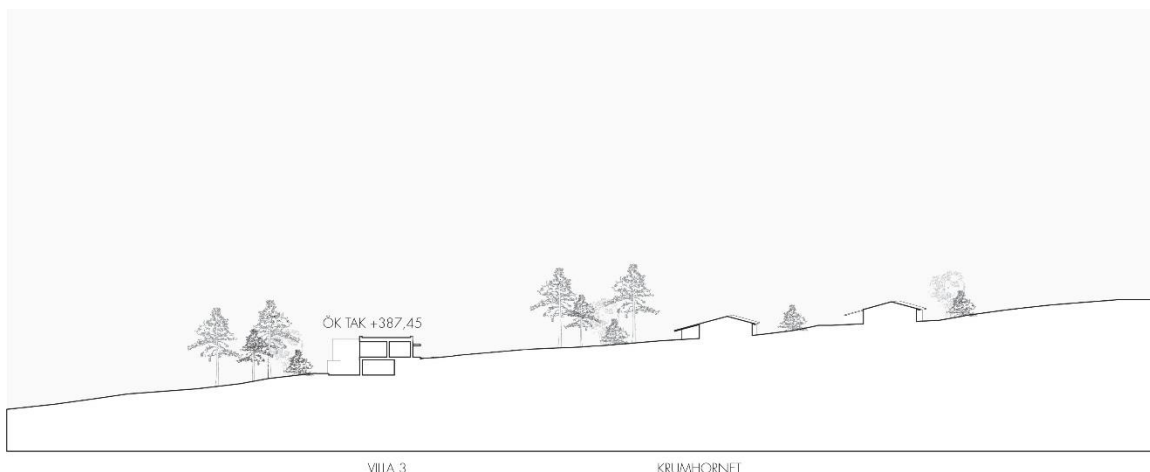
Från gatan är husen i en våning medan de från ängen är i två våningar i souterräng. För den nordligaste tomten anger planen att byggnader får ha en högsta nockhöjd på + 384 meter över nollplanet. På den nordligaste tomten medges därutöver en takvåning som dock begränsas till 50 m². Takvåningen ska utföras indragen från fasad. På de andra tomterna medges en högsta

nockhöjd om +386,5 respektive 388,0 meter över grundkartans nollplan. Höjdbestämmelserna möjliggör illustrerad bebyggelse samt en extra marginal om 0,3–0,5 m.

Varje fasad bör ges några få fönster i olika storlekar, s.k. ”hål i mur”. Spelet mellan mur och öppning bidrar till att bryta ned skalan i mindre volymer. Fasadens tegelmurar binder samman husen. Husen är tänkta i olika tegelnyanser, från ljus brunt till varmare röda toner men planen medger även trä eller sten som fasadmateriäl.



Illustration av gestaltungsprincip. Byggnadernas gestaltning är tänkt att ge ett nedtonat intryck och knyta an till befintlig bebyggelse i närområdet. Observera, visar gestaltungsprincip, byggrätter är större än vad som tillåts i plankartan. Illustration: Wingårdh Arkitektkontor.



Sektionen visar bebyggelsens höjder gentemot terräng och befintlig bebyggelse vid Krumhornet. Illustration: Wingårdh Arkitektkontor.

Inom den nedre delen av tomtmarken har en planbestämmelse införts som säger att tomterna ska ha en tydlig avgränsning mot fastighetsgräns i sydväst. Avsikten är att lägre häckar, staket eller motsvarande ska uppföras

mot den öppna ytan, för att tomter inte ska verka privatiserande på den angränsande allmänna platsen. Mot det öppna fältet bör även träd sparas för att bidra till att gestaltningsidén om naturanpassat boende.



Många av förslagets gestaltnings principer återfinns även i intilliggande bebyggelse, såsom horisontalitet, uppbrutna volymer och material.

Service

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik 1 km. Närmaste dagligvarubutik ligger cirka 1 km ifrån planområdet. Avståndet till Östersunds centrum är cirka 2 km. Vid Solliden ca 500–600 meter ifrån planområdet finns såväl förskola som skola.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven bedöms bli aktuella. Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

Friytor

Rekreation och idrott lek och utemiljö

I översiktsplanen finns ett ställningstagande om att gränsvärdet 50 meter till gröna miljöer så långt som möjligt ska tillämpas vid om- och nybyggnation av bostäder. Detta mål uppfylls i planförslaget. Behovet av lekyta tillgodoses primärt inom tomtmark men tillgången till fri- och grönytor för boende och allmänhet får i närområdet anses vara mycket god. I direkt anslutning ligger friluftsområdet ÖSK och naturreservatet Rannåsen med dess möjligheter till idrottande och skogsvistelse. Förutsättningarna för fysisk aktivitet utan transporter är alltså goda.

Planområdet angränsar till ett grönstråk som sträcker sig mellan Eriksbergsvägen och Hästhagsvägen vidare upp till skogsområdet nordväst om Krumhornet. Här finns också ett par stigar som sammanbinder befintliga villakvarter med ÖSK-området. Denna rörelsemöjlighet finns kvar även efter planens genomförande (se illustrationsplan). Området angränsar också till den öppna och sluttande yta öster om ÖSK-vägen som vintertid används som pulkabacke. Detta påverkas inte av planens genomförande.

Gator och Trafik

Gatunät

Tillfart till planområdet planeras att ske via lokalgatorna Eriksbergsvägen/Krumhornet. Längs bostadsgatan anordnas en mindre vändplan.

Trafikmängden på intilliggande gator bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering.

Norr om planområdet ligger ÖSK-vägen som är tillfart till skidstadion och ÖSK-området. En ny entré till detta område ska byggas vid Litsvägen längre norrut. Trafikmängden på ÖSK-vägen kommer därmed att minska.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningarna för att kunna välja att gå, cykla till och från området är goda. Genom södra delen av planområdet löper en befintlig gång- och cykelväg som ansluter till det övergripande gatunätet. Gång- och cykelvägen kommer att behöva anpassas till nya tomter och ansluta till ny gata, kommunen ansvarar detta. Funktionen av den naturstig som idag löper centralt genom planområdet kommer att säkerställas genom att den i planen ansluter till den nya bostadsgatan och vidare till befintlig gångväg (se illustration).

Kollektivtrafik

Eriksbergsvägen trafikeras av lokalbussar med god turtäthet. Närmaste hållplats ligger cirka 100 meter ifrån planområdet. Avståndet till centrum är ca 1,5 km och till järnvägsstationen cirka 2,5 kilometer.

Parkering, utfarter

Parkering sker på respektive fastighet. Fastigheterna ges utfart mot en ny angöringsväg som ansluter till lokalgatan Krumhornet.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms därför inte skapa några problem för planerade bostäder inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

En utredning av buller och höga ljudnivåer från högtalare och skidskytte på skidstadion gjordes år 2015. Det aktuella planområdet ligger utanför det område som studerades i utredningen men av utredningen går det ändå att utläsa att det inte är ett område där riktvärdena för buller överskrids.

Ljus

En ljusmätning och visuell utvärdering av ljusföroreningar från skidstadions strålkastare gjordes år 2015 i samband med ett detaljplanearbete vid Slakteriet/Blomstergården. Utredningsområdet ligger utanför det aktuella planområdet men av ljusspridningskartan som redovisas i utredningen kan man anta att planområdena ligger utanför det område som är olämpligt att bebygga för bostäder.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Radonförekomst

Marken klassas som normalradonmark och radon skyddat byggnadsutförande ska tillämpas. Dock kan lokala variationer alltid förekomma mellan tomterna.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området ligger idag utanför, men i angränsning till, det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. De nya bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet och verksamhetsområdet föreslås utökas.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom fastigheten genom infiltration alternativt fördröjning med rening.

Värme och kyla

Planområdet kan anslutas till Jämtkrafts fjärrvärmenät som finns draget i Krumhornet. Alternativt kan enskild uppvärmning användas.

El, tele och IT-struktur

Planområdet ska anslutas till Jämtkrafts elnät. Transformatorstation finns vid korsningen Eriksbergsvägen/Skidspåret, ca 350 meter ifrån planområdet. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till fibernätet som finns draget i Krumhornet.

Avfall

Sophämtning kommer att ske vid utfart till Krumhornet.

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.

Tidplan

Beslut om godkännande av detaljplan fattas i miljö- och samhällsnämnden den 20 juni, av kommunstyrelsen den 21 augusti och detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige den 20 september 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

I samband med planens genomförande ansvarar och bekostar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Dragning av allmänna ledningar kan göras inom allmän plats, gata.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket behöver utökas vid planens genomförande. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar till den kommunala förbindelsepunkten.

Teknisk förvaltning/ Östersund Vatten anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund.

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom området på uppdrag av exploatören. Exploatören bekostar nyanslutning och servisledningar.

IP-Only AB ansvarar för utbyggnad av fiber inom området på uppdrag och bekostnad av exploatören.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Östersunds kommun ska vara huvudman för allmän plats vilket omfattar GATA, PARK och NATUR.

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Befintliga elledningar kan komma att behöva flyttas. Fjärrvärme finns dragen i parkmarken i planområdets södra del. Dessa påverkas inte av föreslagen exploatering. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Fastigheterna ska anslutas till det kommunala Va-nätet. Ledningar finns dragna i Krumhornet.

Åtgärder inom kvartersmark

Lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

Rivning eller flytt av befintliga byggnader inom planområdet bekostas av kommunen.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats 2016-05-18 mellan Östersunds kommun och Skidspåret i Östersund AB. Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark med äganderätt. Avsikten är att bygga ett exklusivt och skidnära boende. I avtalet anges krav avseende hållbart byggande med fokus på energi, inneklimat och material.

Markanvisningen har i nytt avtal upprättat 2017-12-01 förlängts med ett år, med anledning av att handläggningen av detaljplanen har tagit längre tid än beräknat. Markanvisningen gäller till och med 2018-12-31 och förutsätter att detaljplanen innan detta datum har vunnit laga kraft. Om detaljplanen överklagas kan tiden förlängas.

Köpeskillingen ska bestämmas i samband med att detaljplanen antas, utifrån en oberoende värdering av de byggrätter (m²) och andra rättsliga förhållanden som skapas av planen.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Dragning av allmänna ledningar kan göras inom allmän plats, GATA. För anslutning av fastigheter till kommunala VA-ledningar på kvartersmark behöver ledningsrätt eller avtals servitut upprättas. Exploatören ansvarar för och bekostar att så sker. Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Exploatören utför och bekostar anslutning till fjärrvärme, el samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker hos lantmäterimyndigheten om att avstycka bostadsfastigheter och om fastighetsreglering av Karlslund 1:11. Avsikten är att upplåta tre stycken enbostadshus inom planområdet genom äganderätt. Indelningen av fastigheter är dock inte styrd genom fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen utan indelning av fastigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Gällande vägservitut 2380K-2080.1 som belastar Karlslund 1:4 till förmån för Karlslund 1:11 ska avvecklas i samband med fastighetsreglering.

Ekonomiska konsekvenser

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploatören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Exploatören ansvarar sedan för att ansöka och bekosta avstyckning och fastighetsreglering för indelningen av fastigheter inom kvartersmark. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar regleras i förrättningarna, och baseras på antal timmar som lantmäterimyndigheten behöver lägga ner, timkostnad 2018 är 1550 kr/h.

Exploatören bekostar eventuell flytt av Jämtkrafts ledningar.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Exploatören, alternativt de blivande fastighetsägarna, ansvarar och bekostar de åtgärder som krävs inom sina respektive fastigheter. Ansvaret omfattar även flyttning av eventuella befintliga ledningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med att ta fram planbeskrivning har deltagit, Johan Persson miljöskyddsinspektör, Jan Asplund trafikingenjör, Tor Hagman planarkitekt och Oskar Vikman planarkitekt. Illustrationer som grund för föreslagen bebyggelse har utformats av Wingårdh arkitektkontor.

Östersund den 7 juni 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Oskar Vikman
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering