

Antagandehandling

Detaljplan för FRÖSÖ-BERGE, öster om Lövtorpsvägen Frösö-Berge 21:125 m fl Ädh dnr 1017/2003 Plan Dnr P 06/0009

ÖSTERSUNDS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Antagen 2007-04-25 §127
Laga kraft 2007-05-21
Aktbeteckning 2380 K - P2007/14

Planförfattare
Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration, och utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av 15 enfamiljsbostäder inom Frösö-Berge 21:125 och 19:25, Frösön. Några tidigare avstyckade tomter ingår i planen.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Berge på Frösön och omfattar ca 6,5 ha. Marken ägs av Norrlands trähushus AB (21:125), Östersunds kommun (19:25) samt enskilda personer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

För området gäller av miljö- och samhällsnämnden godkänt program för bebyggelseutvecklingen i Frösö-Bergeområdet. Detaljplanens läge inom programområdet framgår av kartan nedan.

Ur planprogrammet:

F Frösö-Berge 21:125

Ägarna av Frösö-Berge 21:125, belägen norr om infarten till Lövtorpsvägen, har framfört intresse av planläggning för småhusbebyggelse. Forsvarsmakten har tidigare avstyrkt begäran om exploatering p.g.a. flygbuller. Området består av igenvuxen ängs/hagmark och bedöms kunna rymma 15-20 småhustomter.

G Frösö-Berge 19:25

Även fastigheten Frösö-Berge, 19:25, belägen väster om Frösö-Berge 21:125 bör kunna bebyggas. Fastigheten ägs av Östersunds kommun.

Kommunala ställningstaganden

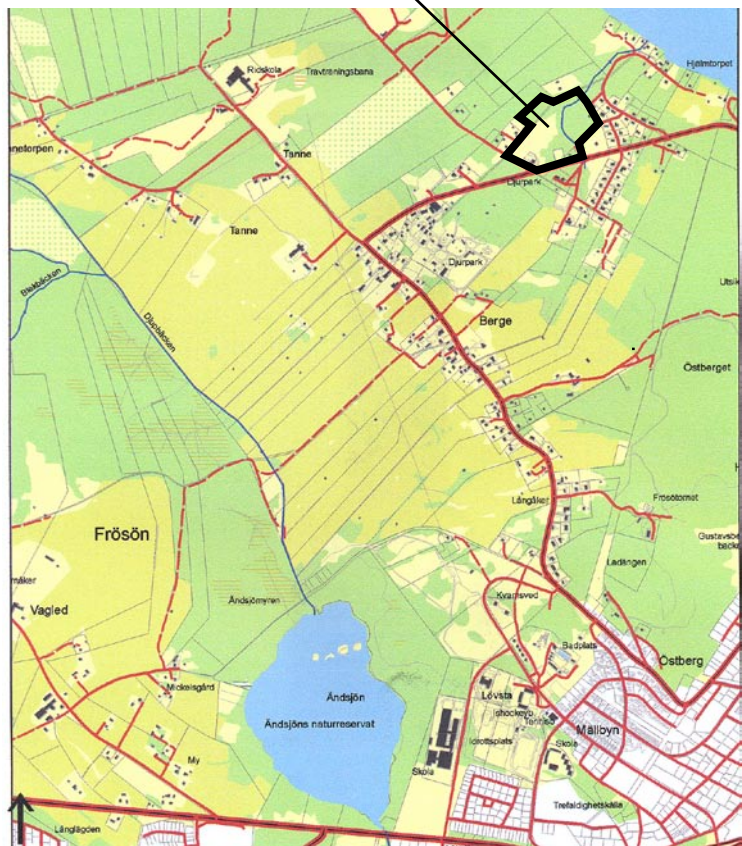
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 060222 beslutat att detaljplan kan upprättas för området

Detaljplaner

Planområdet berör ej någon detaljplan, men gränsar till gällande detaljplan vid Per Magners Väg.

Riksintressen enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område av riksintresse (MB 2 kap



6§) för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25).

Hela Storsjöbygden är av riksintresse (MB 2 kap 6§) för friluftslivet.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet anses inte nödvändigt då detaljplanen har stöd i det av kommunen utarbetade översiktliga programhandlingen "Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, Östersunds kommun 2005".

Miljöbedömning

I planprogrammet har kommunen utifrån särskild behovsbedömning, bedömt att de i programmet föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan, vad som avses i PBL 5 kap § 18.

Planens konsekvenser för de olika områdena är dels integrerade i planbeskrivningen nedan, dels samlade i slutet av beskrivningen tillsammans med en förnyad behovsbedömning om en miljöbedömning ska göras enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot norväst. Området för bebyggelse utgörs i huvudsak av fd ängsmark. Övrig del av planområdet, som bibehålls som naturområde, utgörs av skogsmark.

Någon särskild inventering eller bedömning av sakkunnig är ej gjord för området. Det är verksamhetsutövarens ansvar att kunskapen om ev naturvärden är tillräckligt goda för att kunna avgöra om ett samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken kan bli aktuellt.

Geotekniska förhållanden, radon

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts för området under nov 2006. Området som skall bebyggas består till övervägande del av åkermark i träda. Fyra tomter planeras i skogsmark, främst i granskog. Marken består överst av cirka 0.1-0.2 m mullhaltig jord med rötter och växtdelar. Under myllalagret består jorden av siltmorän som i några borrhöjningar är något sandig. Siltmoränen vilar på fast berg. Berg i dagen förekommer på stig nedanför befintlig bebyggelse. Berg i dagen kan förekomma på andra ställen under snötäcket. Moränen är halvfast i ytan (cirka 0.5-0.8 m under markytan) för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Vatten påträffades vid provtagningspunkterna. Detta vatten torde kunna hänföras till så kallad sjunkvatten efter en nederbördsrik och mild period.

Rikliga vattenflöden kan förekomma i siltmoränen i så kallade gruslinser.

Byggnaderna kan grundläggas preliminärt på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan befintligt myllalager och / eller svartjorden med rötter och växtdelar och den i ytan löst lagrade moränen schaktas bort.

För att förhindra ytliga vattenflöden på den täta jorden bör avskärande diken göras i de högre belägna partierna. Dessa utföres ner och under den täta siltmoränen.

Markområdet klassas som normalradonmark, vilket innebär krav på sk radonskyddande byggande.

Fornlämningar

Enligt planprogrammet finns inga fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planen avser ge utrymme för 11 nya tomter för enfamiljshus samt en tomt kring bef byggnad inom Frösö-Berge (F-B) 21:125 och 3 nya tomter inom F-B 19:25. Planen omfattar vidare den obebyggda tomten F-B 21:123, som ges bygg rätt för enfamiljshus samt den redan bebyggda tomten F-B 21:205. Husen skall till sin huvuddel ha träfasad för att uppnå enhetlighet med angränsande områden. De nya tomterna finns inlagda på flygbild (ortofoto) på sid 11 i handlingarna.

Tomterna har en storlek på 1400 - 2400 kvm. Den i planprogrammet för Frösö-Bergeområdet rekommenderade minsta tomtstorleken på 2000 kvm frångås därmed något, främst inom F-B 21:125. Å andra sidan bibehålls ca 48% av fastigheten som naturområde. Området saknar utblickar mot omgivande landskap men har ett skyddat läge nära till omgivande rekreationsområden och Storsjöns strand.

Anläggande av väg och VA in i området kan innebära att bebyggelsen på F-B 21:16 (torp) blir intressant att rusta upp och komplettera. Områdets avloppsledning kan komma att dras förbi torpet för att nå befintlig pumpstation. Detta motiverar att en ny tomtplats kan förläggas intill torpet.

Resp tomtköpare väljer hustyp inom ramen för planbestämmelserna. De medger uppförande av hus i två våningar eller envåningshus med inredd vind.

Inom de delar av skyddsområdet för småindustriverksamheten (bilrekonditionering) på F-B 21:124 som utgör tomtmark, tillåts endast uthus uppföras. Uteplats får hellre inte förläggas inom denna skyddszon pga risk för störande buller mm från bilrekonditionering.

Planen medger också utökning av tomten Fjällvråken 2 i angränsande kvarter. Byggrätt och tillåten byggnadshöjd anpassas i stort till detta planförslag.

Småindustri, hantverk

I planen ingår även den bebyggda fastigheten F-B 21:124, som innehåller bostad och hantverk/småindustri (bilrekonditionering). Verksamheten bedrivs huvudsakligen inomhus och är inte bullrande eller förenat med störande utsläpp, men kräver ändå ett visst skyddsavstånd till angränsande bostadshus. För verksamheten skall naturvårdsverkets råd och riktlinjer för externt industribuller tillämpas. I samråd med samhällsbyggnad/miljö och hälsa har ett skyddsavstånd på 50 m från verkstadens fasad bedömts erforderligt. För att minska på risken för störande billjus samt tillskapa insynsskydd avses ett plank med höjden 110 cm samt häck anläggas kring verkstaden. I planen anges att verksamheten inte får vara störande för omgivningen samt inte förändras så att den medför krav på utökat skyddsavstånd.

Offentlig och kommersiell service

I Frösö centrum finns skolor, daghem, livsmedelsaffär, bensinmack, restauranger mm. Övrig service återfinns i centrala delarna av Östersund.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglövskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom naturområdet intill F-B 21:124 finns utrymme i skogsbacken för närlekplats. Skogsbacken med angränsande grönstråk gallras vid behov. Öster om den lilla bäcken finns ett större skogs- och naturområde med ett flertal stigar. Detta område, som bibehålls som NATUR i planen, hänger samman med grönstråk som fortsätter ned mot Storsjön, dit är det ett par hundra meter med möjlighet till

båtliv och bad sommartid samt skidåkning, skridsko, promenader mm vintertid. Detta område bibehålls orört. Endast naturvårdande skogsskötsel tillåts. I planområdet finns också grönstråk ut mot skogen nordväst om området samt mot Frösö Sportstuga.

Strandskydd

Den lilla bäcken genom planområdet är torrlagd delar av sommaren och bedöms inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Söder om Bergsgatan utgör bäcken delvis grävda diken.

Skyddsrum

Den som skall göra nybyggnad, tillbyggnad, ändra konstruktioner eller planlösning skall underrätta Statens Räddningsverk om det för att få besked om huruvida skyddsrum skal byggas. (Se vidare 3 kap 3 § Lag om skyddsrum, 2006:545, och 3 kap 2 § Förordning om skyddsrum 2006:638).

Trafik, parkering

Hela planområdet trafikmatas via befintlig väg med gemensam utfart på Lövtorpsvägen, förutom för två befintliga tomter, som bibehåller sina utfarter direkt mot Bergsgatan och det äldre befintliga fritidshuset vid kv Fjällvråken, som får utfart via servitut över naturområdet mot Per Magners väg. Den befintliga vägen in i området behöver breddas till 5 m. Stickvägen in i området utförs 5 m bred. Vägar utförs med öppna diken och asfalterad körbana. Området är i stort plant. Vändplaner utförs så att renhållningsfordon m fl kan vända. Exploatören avser även asfaltera del av Lövtorpsvägen fram till Bergsgatan.

Parkering sker inom resp tomt.

På Bergsgatan vid Lövtorpsvägen, med gångavstånd från planområdet, finns busshållplats tillhörande stadens kollektivtrafiknät.

Störningar

Den i planprogrammet angivna bullerstörningen från flyget har i stor sett upphört genom nedläggningen av flygflottillen F4. Enligt yttrande från Luftfartsverket 2006-01-30 ligger planområdet utanför de kritiska bullernivåerna (FBN 55 dBA respektive 70 dBA max) i dagsläget och även i prognos för år 2025.

Teknisk försörjning, värme, el, avfall

All bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Kommunen (Vatten Östersund) kommer att förhandla om alternativa lösningar på va-utbyggnaden, t ex att kommunen själva bygger ut eller att exploatören bygger och kommunen sedan övertar ledningarna. VA ledningarna förläggs i gatumark och anslutes till de ledningar som passerar genom planområdet. Avloppet från de tomter som ligger lägre än befintlig ledning samlas ihop och pumpas upp till denna ledning. Dagvatten infiltreras i mark via öppna stuprör och diken längs vägarna.

Resp hus förses med individuell uppvärmning. Pga av Bergeområdets glesa karaktär, även med planerade kompletteringar, bedömer Jämkraft enligt planprogrammet för Frösö Bergeområdet, att området inte kan förses med fjärrvärme.

Installation av värmepumpänläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från tomtgräns till borrhållning vara minst 10 meter. Borrplan bör upprättas om bergvärme planeras i större omfattning. Byggnaders placering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem.

Värmeutbytet hos en solfångare varierar med takets lutning och väderstreck. Bäst är ett tak i söderläge med 45 graders lutning.

Området anslutes till befintligt elnät. Nätstation placeras inom särskild anvisad plats i planområdet.

Sophämtning sker vid resp fastighet. Återvinningsstationer finns på ett flertal platser på Frösön.

Behov av miljöbedömning, miljökonsekvenser

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvärden, kulturmiljön och landskapsbilden.

Behovsbedömningen bygger i huvudsak på den bedömning som finns redovisad i "Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, Östersunds kommun 2005".

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar 15 nya tomter för enfamiljshus samt några avstyckade tomter och är förenligt med det översiktliga planprogram som kommunen antagit för området. Inom området uppförs styckebyggda hus. Planområdet ligger i direkt anslutning till eller relativt nära utbyggda gator resp VA-system.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 6,5 ha mark i anspråk, huvudsakligen fd ängs- och skogsmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.
<i>Översiktsplanens planeringsmål</i>	Frösö Bergeområdet har stor betydelse för jordbruket, friluftslivet och kulturminnesvärden enligt översiktsplanen. Särskild hänsyn skall också tas till landskapsbilden och friluftslivets intressen vid skogsbruksåtgärder och annan verksamhet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på befintliga verksamheter eller angränsande bostadsområden.

<p><i>Hållbar utveckling, miljömål</i></p>	<p>Den planerade bebyggelsen är förtätning i utkanten av stadens befintliga bebyggelse med tillgång till kollektivtrafik nära området och service inom cykelavstånd. Genom det samlade greppet för markanvändningen som tagits i kommunens program för Frösö Berge, anges vilka områden som kan bebyggas och vilka som ska bevaras med pågående markanvändning. Programmet anger relativt detaljerat vilken skogs- och åkermark som ska bevaras och redovisar vart hänsyn ska tas till värdefulla natur- och kulturintressen. Det skapar balans mellan bebyggelse och biologisk mångfald och odlingslandskapet skyddas.</p> <p>Planen ska ses som kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen inom området innebär att Frösö centrums utbud av kultur, handel och service får ett ökat underlag. Närheten till de stora rekreationsvärden som omgivande natur erbjuder, Östberget, Storsjön, Ändsjön m m, ger fina förutsättningar att skapa en boendemiljö av hög kvalitet.</p> <p>Den svaga norrsluttningen innebär viss begränsning av solinstrålningen, vilket är negativt för energihushållningen. Detta vägs dock upp av en i övrigt attraktiv lokalisering så att det nya bebyggelseområdet vid en samlad bedömning stämmer väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".</p>
--	---

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<p><i>Nuvarande markanvändning</i></p>	<p>Skogsmark och fd ängsmark. Bebyggelsen förläggs i huvudsak inom fd ängsmark. Skogen öster om den lilla bäcken bibehålls som naturområde.</p>
<p><i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i></p>	<p>Inga värdefulla naturområden finns redovisade i tillgängligt planeringsunderlag.</p>
<p><i>Skyddade områden</i></p>	<p>Inom eller i anslutning till planområdet finns inga områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken (natur- eller kulturresevat, Natura 2000 områden).</p>
<p><i>Historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt område</i></p>	<p>Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) men är inte beläget inom i de speciellt utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som finns på Frösön.</p>

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<p><i>Landskapsbild</i></p>	<p>Planen innebär en bebyggelseutveckling främst genom komplettering i form av nybyggnad på naturmark eller oexploaterad tomtmark. Landskapsbilden inom dessa områden bedöms mindre känslig för påverkan.</p>
-----------------------------	---

Naturvård	Ingen bebyggelse i planen berör några genom inventeringar angivna skyddsvärda objekt. Den delvis torrlagda lilla bäckfåran, som har en frodig grönska, bibehålls intakt.
Kulturmiljö och fornlämningar	Planen är belägen utanför redovisade avgränsningar av kulturhistorisk värdefull miljö och berör inga fornlämningar.
Biltrafik	<p>Planen innebär ett begränsat antal kompletteringar med totalt 16 småhus. Kompletteringarna kan komma att ske i ett antal etapper. Tillskottet innebär en ökad trafik, dels under genomförandet i form av materialtransporter under byggtiden, dels i form av dagliga resor mellan bostad – arbete.</p> <p>Kommunen har i sitt program för Frösö Bergeområdet bedömt att det är fråga om relativt låga exploateringar som föreslås och som inte genererar trafikmängder av den omfattningen att de ger upphov till besvärande bullernivåer. Exploateringen bedöms inte påverka/försämra villkoren för gående, cyklister, motionärer m fl .</p> <p>I programmet anges att utifrån tillgänglig trafikräkning (2003) på Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, beräknas trafikmängden idag uppgå till ca 660 fordon/ådt varav 4 % tung trafik. Dagens bullernivåer längs med Bergsgatan beräknas ligga på ca 55dBA vid ett avstånd på 7 meter från vägmitt, vilket är under det rekommenderade riktvärdet utomhus vid fasad (55 dB(A) för befintlig bebyggelse. Maximalt värde 70dB(A) vid uteplats beräknas ligga på ca 30meter från vägmitt.</p>
Biltrafik forts	<p>De kompletteringar som föreslås beräknas innebära en trafikökning på Bergsgatan från ca 660 fordon/ådt till ca 870 fordon/ådt. Ökningen bedöms innebära försumbara nivåförändringar avseende buller, luftkvalitet eller framkomlighet. Den trafikökning som blir följden av en exploatering bedöms inte alstra ökade bullernivåer som innebär att trafiken uppfattas som mer störande än tidigare. För att en förändring av bullernivåer ska kunna uppfattas av det mänskliga örat behöver förändringen vara minst 3 dB(A), vilket motsvarar en 100 % ökning av trafiken.</p> <p>Planförslaget innehåller 16 nya tomter jämfört med de ”15-20” som angivits i kommunens program för Frösö Bergeområdet. Planens antal nya bostäder stämmer således helt med antagandena för ovanstående bullerberäkning.</p>
Vatten	<p>Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten.</p> <p>Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. De exploateringar som redovisas i planen bedöms inte påverka möjligheten till infiltration av dagvatten.</p>

<i>Markföroreningar</i>	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.
<i>Planens effekt på kort och lång sikt</i>	<p>Bebyggelseutvecklingen över en tid är svår att förutsäga. Målet är att få området utbyggt de närmaste åren, men det är helt och hållet efterfrågan på tomter som styr utbyggnadstakten. I kommunens program anges:</p> <p>Effekt: En konkret effekt är en ökning av antalet bilrörelser samt bullernivåer på det lokala gatunätet. Föreslagna kompletteringar innebär att grönområden, d v s skog, igenvuxen ängsmark, obebyggd tomtmark etc, i närheten av befintlig bostadsbebyggelse påverkas. För närboende kan förändringarna även upplevas som ett intrång i deras närmiljö.</p> <p>Konsekvens: Ny bebyggelse alstrar trafik som kan upplevas som störande. Nya bostäder innebär ökat underlag för bl a service, handel på Hornsberg och i centrum, kollektivtrafik etc. Boende nära de områden som exploateras kan uppleva förändringarna som ett intrång i deras närmiljö. Kompletteringen kan innebära att de ekonomiska förutsättningarna att ordna/förbättra va-situationen för fastigheter med enskild anläggning ökas.</p>
<i>Påverkan på riksintressen</i>	<p>Det riksintressanta området för kulturmiljön "Storsjöbygden Z 25 och riksintresset för friluftsliv bedöms inte bli påverkade av planen.</p> <p>Planområdet berörs idag av riksintresse för flyget. Försvarsbeslutet 2004 innebar bl a nedläggning av Jämtlands Flygflottilj, F4. Beslutet får som följd att en ny tillståndsprövning/koncessionsprövning för Östersunds flygplats kommer att genomföras. Mot bakgrund av denna förändring gör kommunen i programmet för Frösö Bergeområdet bedömningen att de områden/fastigheter inom programområdet som tidigare av försvarsmakten bedömts ligga på gränsvärden för FBN resp maximal ljudutbredning nu kan utredas för ny bostadsbebyggelse. Luftfartsverket har i yttrande 060130 meddelat att en utbyggnad av bl a Berge 21:125 kan ske utifrån flygplatsens intressen.</p>
<i>Hälsa och säkerhet, buller</i>	Det buller som den civila flygverksamheten alstrar, innebär en väsentlig minskning av ljudutbredningen och därmed av de områden som är utsatta för störningar. Se vidare ovan.
<i>Programområdets influensområden</i>	En bebyggelseutveckling enligt programmet innebär en lokal påverkan. Närmast berörda är boende utmed infarten till området. Planen innebär att oexploaterad natur- resp tomtmark som tidigare uppfattats/ använts som friytor, närområden för lek och rekreation exploateras. Även relativt begränsade exploateringar kan i detta avseende uppfattas som "intrång".

<p><i>Miljöns tålighet, miljökvalitetsnormer</i></p>	<p>Enligt kommunens bedömning i programmet för Frösös Bergeområdet kan den sammanlagda exploateringen inom programområdet innebära att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, trafikeras av ca 660 fordon per dygn. Om de i programmet föreslagna kompletteringarna vid Hjälmatorpet - Per Magnérs väg genomförs, totalt 50-70 nya småhus, innebär det uppskattningsvis en trafikökning med ca 30 %.</p> <p>Samhällsbyggnadskontorets beräkning är att nuvarande avgashalter enligt Naturvårdsverkets avgasmodell ligger under miljökvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkar dessa halter endast marginellt. Samhällsbyggnad har inte utfört några mätningar på plats. Då trafikbelastningen inom programområdet, med föreslagen exploatering relativt sett är mycket låg, bedöms risken för att överskrida miljökvalitetsnormerna i området som mycket liten. Förväntade avgashalter innebär att inga åtgärder är nödvändiga.</p>
<p><i>Geoteknik</i></p>	<p>De geotekniska förhållandena är kartlagda genom översiktlig geoteknisk undersökning utförd i nov 2006. Se tidigare redovisning.</p> <p>För att förhindra ytliga vattenflöden på den täta jorden bör avskärande diken göras i de högre belägna partierna. Dessa utföres ner och under den täta siltmoränen.</p> <p>Markområdet klassas som normalradonmark, vilket innebär krav på sk radonskyddande byggande.</p>
<p><i>Totaleffekt av påverkan</i></p>	<p>Exploateringen bedöms medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på miljön och områdets natur- och kulturvärden.</p>

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18§§ samt 22§ miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR/MSA på uppdrag av fastighetsägaren/exploatören Norrlands Trähus AB. Samråd har skett med planark Lars Tiderman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Ulf Alexandersson
Ark SAR/MSA, planförfattare

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunen under våren 2007. Utbyggnad av vägar samt VA beräknas kunna starta under våren 2007 om inget oförutsett inträffar. Området kan därefter börja byggas ut under senare delen 2007, då vägar och VA har anlagts.

Ansvarsfördelning

Planområdets markägare är områdets exploatör och ansvarar för områdets utbyggnad i samverkan med kommunen (ägare till 19:125). Kommunen (Vatten Östersund) kommer att förhandla om alternativa lösningar på va-utbyggnaden, t ex att kommunen själva bygger ut eller att exploatören bygger och kommunen sedan övertar ledningarna. Detaljplanen har upprättats av utomstående planförfattare efter medgivande av Östersunds kommun. Kommunen ansvarar för erforderligt samråd och utställning. Exploatören inom 21:125 ansvarar för att skyddsplank och häck mot bilrekonstrukeringsanläggningen kommer till utförande.

Genomförandetid

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende VA-utbyggnad skall upprättas mellan Östersunds kommun och Norrlands Trähus AB. I exploateringsavtalet regleras också hur samverkan med angränsande exploatör (kommunen) ska ske. Separata avtal med ägarna till F-B 19:1, 19:2 och 19:4 skall upprättas som reglerar deras andel i gemensamhetsanläggningen för väg.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för att markarbeten och grundläggning inom området blir utförda enligt anvisningar från kommunen avseende standard mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

De enskilda fastigheterna avses bildas vid gemensam förrättning. Frösö-Berge 21:124 utökas så att den omfattar befintlig infart och uppställningsytor. Fastighetsregleringen bekostas av ägaren till 21:124.

Även Frösö-Berge 21:205 kan utökas i enlighet med illustrationen, efter överenskommelse med exploatören Norrlands Trähus AB. Ägaren till 21:205 bekostar fastighetsregleringen.

Fastigheten Fjällvråken 2 utökas mot sydväst. Förändringen innebär att del av gällande fastighetsplan, omfattande bl a Fjällvråken 2, måste upphävas. Detaljplanens bestämmelser kompletteras under rubriken "Administrativa bestämmelser". Exploatören avser att överlåta marken till fastighetsägaren utan ersättning mot att fastighetsägaren bekostar förrättningen.

Kommunen upplåter på Frösö Berge 21:126 servitut till förmån för den blivande fastigheten intill kv Fjällvråken, i det området som på plankartan har markerats med utfart.

Även för Frösö-Berge 21:206 genomförs en mindre utökning av tomten så att vedupplaget bakom

deras lillstuga kommer inom tomten. Utökningen sker genom att flytta den nordvästra gränsen. Exploatören avser att överlåta marken till dessa fastighetsägare utan ersättning mot att fastighetsägarna bekostar förrättningen. Denna utökning ingår ej i detaljplanen då F-B 21:206 inte ingår i planen. Åtgärden genomförs som fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning mm

Lokalgatan genom planområdet samt den i planen ingående naturmarken skall utgöra gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen för lokalgatan skall de fastigheter som har sin utfart via den ingå, dvs 14 av de nytillkommande tomterna samt tre fastigheter som är belägna direkt utanför planområdet, Frösö-Berge 19:1, 19:2 och 19:4. Då dessa tre fastigheter redan har en fungerande väg så behöver de inte bidra till byggandet utav den nya vägen mot att de överlåter befintlig vägkropp till gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Detta regleras i separata avtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Kommunens fastighet F-B 19:25 skall också ingå i gemensamhetsanläggningen och ska erhålla andel motsvarande allmänhetens nyttjande av gatan. Samtliga nya fastigheter skall lösa in sig i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Lövtorpsvägen.

I gemensamhetsanläggningen för naturmark föreslås kommunen (genom den kommunägda fastigheten Frösö-Berge 21:126) få en förhöjd andel för att svara mot allmänhetens nytta av områdena. Övriga andelar i den gemensamhetsanläggningen fördelas på samtliga fastigheter inom planområdet, både befintliga och nytillkommande.

VA ledningar ska ej ingå i gemensamhetsanläggningen, de ska ägas av kommunen. Ledningsrätt skall upplåtas för kommunens ledningar.

En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna Norrlands Trähus AB och kommunen bekostar planläggningen samt utbyggnad av vägar och bildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören alternativt husköparen betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen. Anslutningsavgiften kan delas upp i etappvis betalning efter överenskommelse med kommunen. Exploatörerna asfalterar planvägar och del av Lövtorpsvägen. Exploatören/ägaren till Frösö-Berge 21:125 anlägger plank och häck mot verksamheten på F-B 21:124.

Planavgift enligt bygglovtaxan kommer inte att tas ut i samband med byggnmälan grundad på den nya detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR/MSA på uppdrag av fastighetsägaren/exploatören Norrland Trähus AB. Samråd har skett med planark Lars Tideman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Ulf Alexandersson
Ark SAR/MSA, planförfattare

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Planillustration på ortofotokarta

