



Detaljplan för
Valla 8:10 m.fl.
(fd Frösö Gästhem)
Härke, Östersunds kommun

Dnr Ädh	1824/2006
Dnr planmodul:	P 02/0003



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 24 mars 2010

Reviderad den 22 juni 2010

Laga kraft den 8 december 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	3
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer, program och bygglov	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	11
Rekreation	15
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
Tidplan	20
Genomförandetid.....	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	20
Avtal.....	21
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	21
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	22
Exploateringskostnader	22
Inlösen, ersättning	22
TEKNISKA FRÅGOR	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23



Detaljplan för
Valla 8:10 m.fl.
(fd Frösö Gästhem)
Härke, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägarna till Valla 8:10, 8:13 och 8:8 har begärt att en detaljplan upprättas som skapar möjligheter att stycka av området i sex nya bostadstomter. Området ingår i en skyddsvärd och kulturhistoriskt värdefull miljö. De nya byggnadernas utformning kommer därför särskilt att regleras i planbestämmelserna så att bebyggelsens anpassning till den befintliga miljön säkerställs. Detaljplanens huvudsyfte är att göra det möjligt att kunna komplettera området med nya hus som anpassas till kulturmiljön och marklutningen i området på ett naturligt sätt. Befintliga bostadstomter inom området kommer samtidigt också att få en byggrätt.

I detaljplanen ingår även Mickelsgårds vägsamfällighet, Valla ga:5 (Tallstigen). Gemensamhetsanläggningen föreslås få en förbättrad väganslutning mot Peterson-Bergers Väg i samband med planläggningen för att öka trafiksäkerheten.

Ett område reserveras närmast Peterson-Bergers Väg för en gång- och cykelväg som skall länka ihop Härkeområdet hela vägen från Sommarlingen mot Valla Centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger beläget i Härke, längs norra sidan om Peterson-Bergers Väg, mellan Sommarhagen och Mickelsgård.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 4,5 ha.

Markägoförhållanden

Valla 8:9 och 8:10 ägs av Femper AB, Hammerdal. Valla 8:13 ägs av Projektbyrån Norr AB. Valla 8:8 ägs av Alfhild Dahlins dödsbo. Wilhelm Peterson-Berger Stiftelsen äger del av utfarten från Valla 6:42. Den övriga marken inom planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, program och bygglov

För området gäller översiktligt program för "Bostadsbebyggelse i Härke", antaget av kommunfullmäktige den 1 oktober 2001. Detaljplanen ligger inom ett område som kan vara aktuellt för bebyggelse. Utdrag ur programmet bifogas.

Ett förslag till en ny fördjupad översiktplan för Västra Frösön har antagits av kommunfullmäktige den 18 mars 2010. Detaljplanen ligger inom ett område som betecknas som KL vilket innebär att kulturlandskapet föreslås bevaras. Det innebär en balans mellan bebyggelse och jordbruk / rekreation. Huvudlinjen är att mark som idag inte används för bebyggelse inte skall tas i anspråk för bebyggelse. Rekreativmarken föreslås bevaras och förstärkas. Endast mark som finns utpekad i det översiktliga programmet för Härke föreslås få tillåtas för bostadsbebyggelse.

På Valla 8:27 finns bygglov för ett bostadshus som inte är påbörjat.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 15 november 2006, § 312, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden antog detaljplanen den 27 februari 2008, § 55. Kommunens antagandebeslut överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandena i beslut den 13 maj 2008. Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen, miljödepartementet. Regeringen upphävde den 29 oktober 2009, M2008/2455/F/P, miljö- och samhällsnämndens antagandebeslut. Regeringen ansåg att detaljplanens utformning med tillfartsväg över Valla 6:42 skulle innebära olägenheter för fastighetsägarna. Regeringen menade att intresset av att kunna få exploatera planområdet kan inte anses överväga de olägenheter det skulle medföra för Valla 6:42. Den valda planutformningen kunde därför inte godtas av regeringen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Kulturmiljö

Hela planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25). Riksintresset består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner. I riksintresset ingår även Wilhelm Peterson-Bergers sommarbostad Sommarhagen från år 1914.

Friluftsliv

Hela planområdet ligger inom område som är av riksintresse för friluftslivet (FZ8). Riksintresset berör varierade och natursköna kulturlandskap och omfattar Storsjön med omgivande odlingsbygder. Landskapet är storskaligt med vida utsikter över bygd, sjö och fjällvärden i väster. Den nära kontakten mellan kalfjäll och rik odlingsbygd är unik för landet. Kulturinslaget är stort. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön förstärker värdet för det rörliga friluftslivet.

Påverkan

Riksintressena kan påverkas och områdets värden reduceras av bland annat olämpligt utformad bebyggelse. Den nya bebyggelsen inom området föreslås därför i huvudsak placeras kring befintliga vägar, i anslutning till redan bebyggda delar. Utformningen av bebyggelsen anpassas till kulturmiljön i området för att påverkan på riksintressena skall bli så litet som möjligt (*läs vidare i Behov av miljöbedömning*).

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande kommer inte att bidra till att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

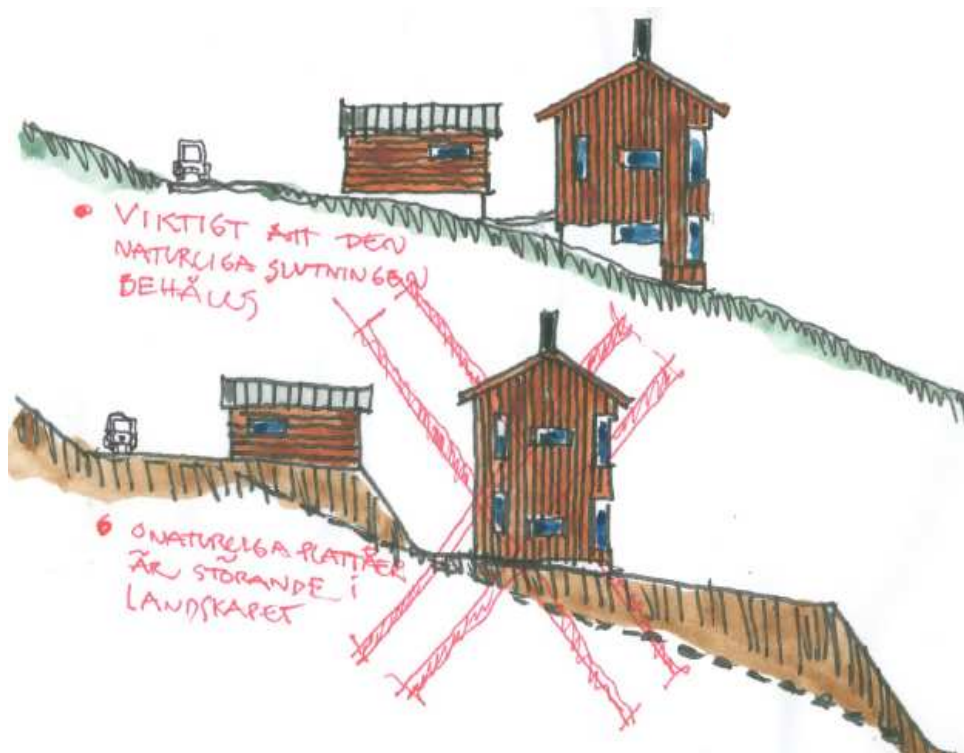
Naturmiljö

Mark

Mer än hälften av planområdet består av redan bebyggda fastigheter eller skogbevuxen tomtmark. Valla 8:27 är obebyggd men det finns ett beviljat bygglov för enbostadshus på fastigheten. Resterande delen av området består av öppen gräsbevuxen mark.

Terrängen inom planområdet lutar kraftigt, i genomsnitt ca 15 %. På vissa ställen lutar de nya byggrätterna ca 20-25 %. Det medför speciella förhållanden när man bygger, t ex fordras att suterrängvåning anordnas på vissa tomter.

Ett av syftena med detaljplanen är att alla nya byggnader skall anpassas till kulturmiljön och marklutningen i området på ett naturligt sätt. Det är viktigt att det inte sker för stora förändringar av terrängen som kan förändra områdets karaktär. Marken får därför inte ändras och schaktas om så att onaturliga plattåer bildas som är främmande för landskapet. Den befintliga terrängen inom området skall i huvudsak bibehållas.



Ex på bra och dålig anpassning till terrängen, illustrerat av arkitekt Lennart Köpsén.

Den nya bebyggelsen kommer att synas från Peterson-Bergers Väg. För att minska påverkan på natur- och kulturlandskapet och upplevelsen när man färdas längs vägen har de nya byggrätterna lokaliserats kring Tallstigen högre upp i området. Den öppna marken i mitten av området föreslås lämnas obebyggd och bli en gemensamhetsanläggning för boende i området. Den kan nyttjas för t ex lek, midsommarfirande eller odling. Området skall hållas öppet så att det inte växer igen.

Vegetation

Björkallén som leder upp mot Valla 8:13 föreslås få vegetationsskydd. Det innebär att lov krävs om något träd måste fällas. (Gamla och sjuka träd får fällas men skall ersättas av nya friska träd). Valla 8:13 föreslås förvärva 5 meter av Valla 8:10 så att hela allén hamnar inom Valla 8:13. Annars riskeras den splittras upp på flera olika fastighetsägare. På så sätt hamnar även ansvaret för skötseln av allén på en och samma fastighetsägare. Allén är planterad kring den väg som leder upp mot Valla 8:13 och det visuella intrycket är att den tillhör den fastigheten. Gårdsytan framför infarten till Valla 8:13 blir också större genom förvärvet vilket är positivt för fastighetens utformning och nyttjande.

Nya byggnader på byggrätterna ovanför Tallstigen föreslås lokaliseras så långt ned som möjligt för att bibehålla avståndet till skogsområdet som omgärdar planområdet. Övre delen av fastigheterna skall fortsätta vara skogbevuxna. Endast varsam gallring tillåts. Skogsbrynet fungerar som ett skydd mot Peterson-Bergers Sommarhagen så att friluftslivet kan fortsätta utan upplevelsen av att bebyggelsen kryper närmare inpå.

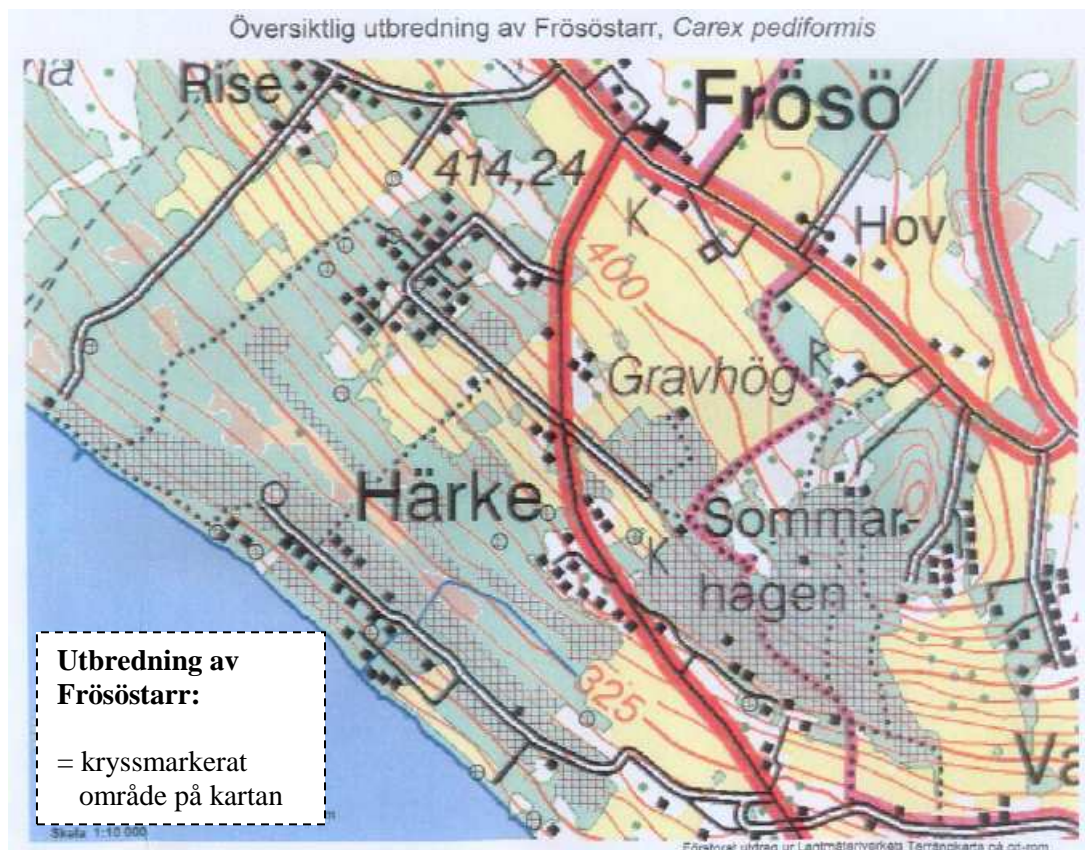
Den resterande delen av ungskogen centralt i området föreslås ingå i samma gemensamhetsanläggning som den öppna marken. Den skall också fortsätta vara skogbevuxen så att den utgör en gräns mellan den allmänna delen och den östra bostadstomten på Valla 8:10. En viss gallring och utglesning av beståndet tillåts dock.

Naturvärden

Jämtlands Botaniska sällskap har under juni 2006 genomfört en kartläggning av utbredningen av Frösöstarr, i Härke med omnejd. Frösöstarr är en sällsynt växtart i Sverige som är talrikast i Jämtland. Frösöstarr är klassad som missgynnad och finns med i den senaste utgåvan av "Rödlistade arter i Sverige". Utbredningen är bara sammanhängande i centrala Jämtland, övriga lokaler är spridda. Totala antalet lokaler är lågt.

Frösöstarr blommar i maj och har ett speciellt utseende. Frösöstarr finns mer eller mindre heltäckande i skogsområdet ovanför bebyggelsen inom planområdet. Enstaka fynd har också hittats i talldungen mitt i planområdet. Den växer rikligare i gles skog, längs stigar och gläntor. Direkt norr och söder om Peterson Bergers Sommarhagen har den näst intill total täckning. Där skogen är tätare finns mattor av Frösöstarr främst under trädens kronor, där marken är torrare. På hyggen finns Frösöstarr på tuvor, runt stubbar och myrstackar.

De nya tomterna kommer att minska utbredningsområdet av Frösöstarr till viss del men utbredningsområdet är så pass stort att det endast blir en marginell påverkan på artens utbredning.



Geotekniska förhållanden

På uppdrag av samhällsbyggnad har en geoteknisk utredning upprättats för området av Olsson Bygg & Markkonsult för att fastställa områdets lämplighet för bebyggelse. Den geotekniska utredningen redovisar markförhållanden och dimensioneringsförutsättningar.

Marken består av silt- och/eller sandmorän vilande på berg. Moränen har som mest en mäktighet av cirka 3,0 meter. Moränen är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Block- och stenförekomsten är riklig. Block eller berg har påträffats från 0,8-3,0 meter under markytan. Inget vatten har påträffats vid provtagningspunkterna. Det finns ingen risk för ras eller skred inom området. Enligt ansvarig geotekniker är det inga problem att bebygga i området ur geoteknisk synvinkel. De flesta tomterna kan bebyggas utan att någon sprängning behöver göras.

I samband med bygglov/bygganmälan ansvarar byggherren för kompletterande geoteknisk undersökning på respektive tomt. Varje fastighetsägare skall även göra en egen radonmätning, i samband med byggskedet, för att fastställa radonhalten i marken eftersom planområdet ligger inom område som kan vara högriskområde för radon. Det kan medföra att byggnader skall uppföras med radonsäker konstruktion.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Området ingår i en större sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö med vacker landskapsbild. Från området är det fin utsikt med utblickar över Storsjön och fjällvärlden. Den nya bebyggelsens utformning och lokalisering regleras i detaljplanen genom särskilda planbestämmelser så att dess anpassning till den kulturhistoriska miljön säkerställs. Volymer, tak- och fasadmateriell samt färgsättning regleras. Utblickar och utsiktslägen från befintliga tomter beaktas. Utsiktssluckorna nedan kommer t ex att kvarstå:



Ny bebyggelse lokaliseras längs befintliga vägar inne i planområdet för att kunna bibehålla det öppna landskapet närmast Peterson-Bergers Väg.

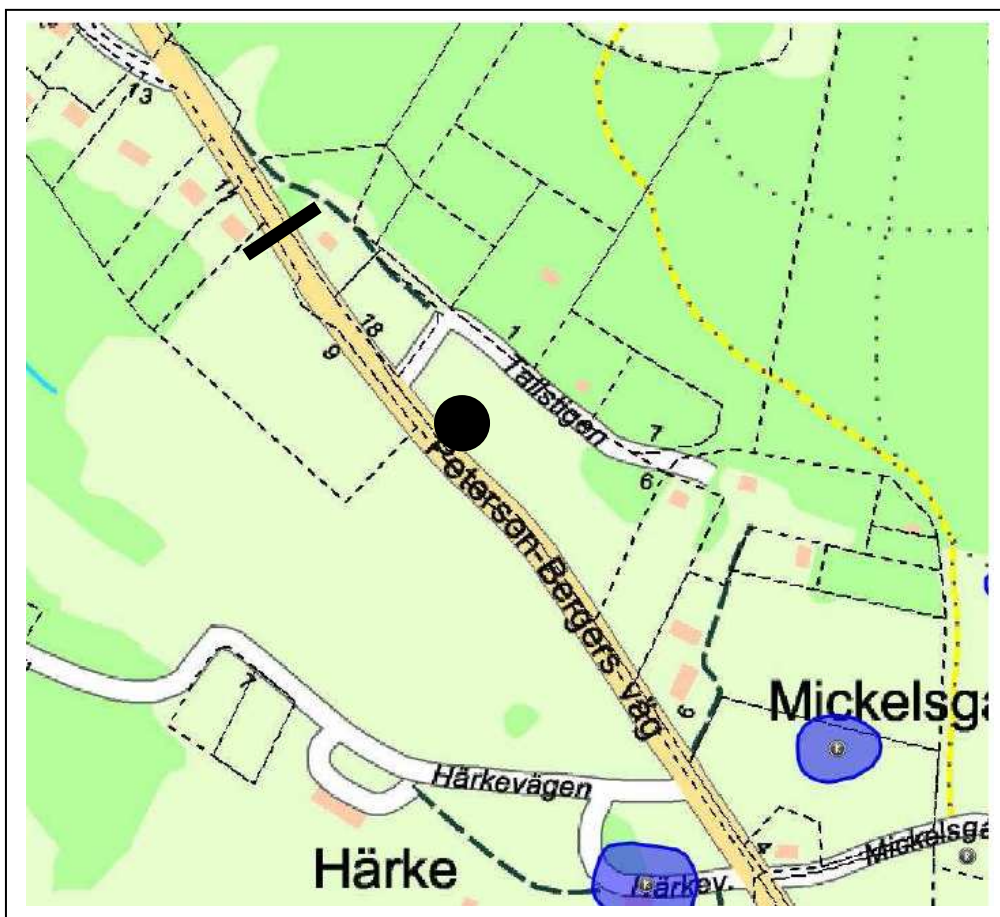
Området angränsar till byggnadsminnet Sommarhagen. Skyddsområdet omfattar i stort sett hela fastigheten Valla 6:43 (se avgränsning på illustrationskartan).

Fornlämningar

Företaget Milstolpen, har i juni 2007, funnit en kvadratisk formad stensamling på Valla 8:10, i slänten längs med Peterson-Bergers Väg, i kanten till åkermark, som kan vara rester av en raserad milstolpe (se svart cirkel på karta nedan). Vid inventeringen användes en karta över Frösön från 1891 som redovisar milstolpar. Fyndet rapporterades till Länsstyrelsen, som gjorde bedömningen att det inte fanns någon milstolpe på platsen.

Jämtlands läns museum, var på platsen år 2008 och letade efter milsten eller eventuellt ett postament för en milsten. Det enda som observerades på den förmodade platsen var ett stenröse med upp till 1 meter stora stenar. Placeringen stämmer inte med kartan från 1891 (se svart streck på kartan). Stensamlingen ligger ca 75-100 meter söder om det streck på kartan som är den förmodade milstenen.

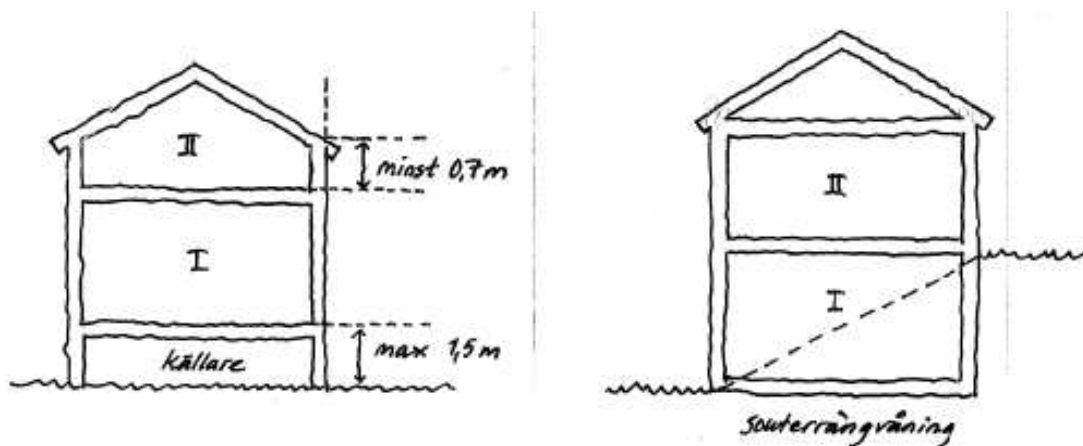
Länsstyrelsen och Jämtlands läns museum är överens om att det inte går bedöma den utpekade platsen som någon fornlämning. Därför finns det ingen fornlämning registrerad i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.



Bebyggelse

Sex nya bostadstomter föreslås inom området. Tomternas storlekar varierar mellan ca 1400 – 3000 m². Största byggnadsyta som tillåts per fastighet för nya byggnader uppgår till max 150 m² för huvudbyggnad och max 60 m² för uthusbyggnader (inklusive garage och carport). Garage och uthus skall uppföras fristående från huvudbyggnaden. Dock kan en koppling mellan huvudbyggnad och garage tillåtas med en sk länk, dock ej under samma taknock. Byggnaderna skall upplevas som fristående och inte som sammanbyggda. Befintliga bygglov ryms inom föreslagna bestämmelser.

Byggnaderna får ej vara högre än två våningar. På flertalet tomter lutar terrängen så pass kraftigt att det medför att suterrängvåning erfordras för att kunna bygga, för att kunna uppfylla kravet på att marken inte får ändras mer än $\pm 1,0$ meter. Suterrängvåning räknas som en egen våning och skall inrymmas inom högsta angivet antal våningar. Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar.



Exempel på hur man beräknar våningshöjder. Byggnader räknas som två våningar om skärningslinjen mellan fasad och takplan är minst 70 centimeter över översta bjälklaget.

Befintliga byggnader på Valla 6:42 och 8:13 räknas som två våningar enligt ovan. Byggnaden på Valla 8:25 är endast en våning. Samma utformningsbestämmelser föreslås gälla för både ny och befintlig bebyggelse.

Byggnadstradition och gestaltning

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse, och nya byggnader, skall anordnas, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan, PBL 3 kap 1 och 15 §§.

Eftersom området ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö ställs krav på de nya byggnadernas utformning och anpassning till miljön. Miljön är mycket skyddsvärd och känslig för förändringar. Byggnadernas placering och utformning är av avgörande betydelse för att den nya bebyggelsen skall smälta in i och harmoniera med omgivningen. Volymer, taklutning,

ytmaterial, färgsättning och placering säkerställs genom särskilda planbestämmelser.

Bebyggelsens karaktärsdrag i omgivningen runt planområdet är dock varierande. Enstaka hus har tillåtits som avviker från kulturmiljövärdena. Aktuellt planområde är stort och ligger väl exponerat från Peterson-Bergers Väg. Det är i detta område därför än viktigare att byggnaderna inte avviker för mycket från den äldre bebyggelsens karaktär. Det skulle i detta läge bli alltför dominerande med stora, moderna, låga enplanshus. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till kulturmiljövärdena i hela Härkeområdet.

För att huvudbyggnaderna bättre skall passa in i området måste de uppföras fristående från uthusbyggnaderna. Stora sammanbyggda byggnadsvolymer kan upplevas mer dominerande i landskapet än en fastighet med flera mindre fristående byggnader. Storleken på huskropparna har också en avgörande betydelse för intrycket av bebyggelsen. Därför begränsas de nya byggnadernas byggnadsyta till max 150 m² per fastighet.

Takvinkeln begränsas till 26-34 grader. Branta tak kan medföra att takytorna blir stora och dominerande i landskapet. Det kan i sin tur leda till att byggnaderna upplevs större än vad de egentligen är. Nocken på husen skall orienteras i husens längdriktning. För hus med sk korsformig planlösning kan korsande nockar vara ett alternativ.

Långa, smala byggnadskroppar är att föredra inom området och det är lättare att få byggnaderna att passa in i landskapet. Den jämtländska byggnadstraditionen i byarna kännetecknas till stor del av långsmala och resliga hus. Ett smalt hus är även lättare att placera in i en kuperad terräng än en bred byggnad. Tjocka hus kan dock accepteras om takets vinkel har studerats noggrant. Viss äldre bebyggelse med korsformig plan är i princip nästan kvadratiska, men dessa hus har som regel en flackare takvinkel. Sammantaget kan man säga att brantare tak passar bättre på smala hus medan tjockare hus kräver en mindre takvinkel.

Trä är det mest traditionella byggnadsmaterialet och träpanel det vanligaste fasadmaterialet. Ny bebyggelse skall därför utformas med träfasader målade i traditionella färgnyanser. Färgsättningen är viktig för att den nya bebyggelsen lättare skall smälta in i omgivningen och inte framträda allt för tydligt. Vid uppförande av suterrängvåning skall fasaden dras ned även över sluttningsvåningen för att undvika höga socklar.

Taktäckningen skall utgöras av takpannor eller bandtäckt plåt, ej obehandlade, blanka eller reflekterande material (det kan ge intryck av stora spegelytor i landskapet). Kulörerna kan vara röda, gråa eller svarta. Även tak klädda med vegetation tillåts.

Inspiration till de nya byggnaderna kan vara en traditionell Jämtlandsgård, men husen får gärna ha en modern utformning. Det traditionella Jämtlandshuset har en takvinkel på ca 30 grader.

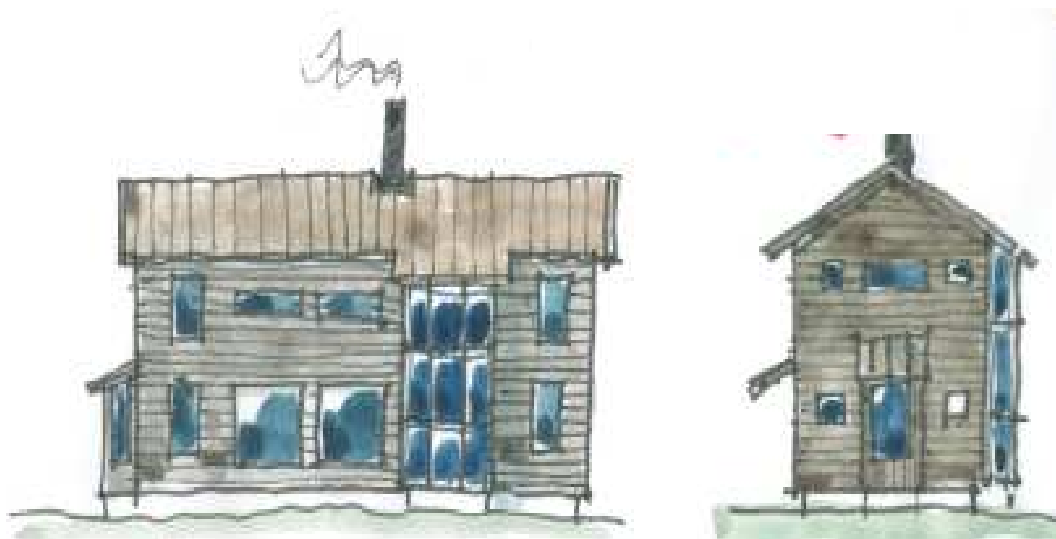


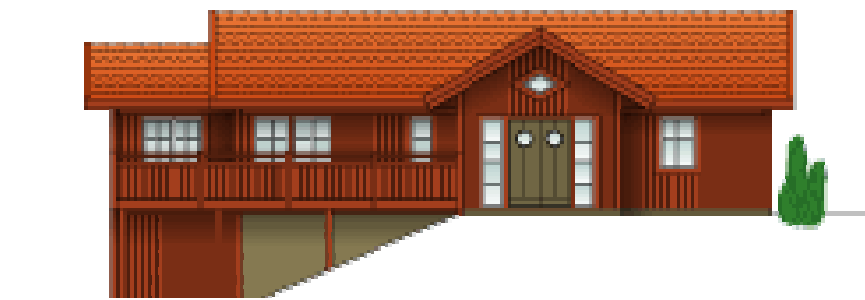
Bild: Ett exempel på hur bebyggelsen kan se ut, illustrerat av arkitekt Lennart Köpsén.

Målet är att upplevelsen från Peterson-Bergers Väg skall bli densamma för alla nya hus, dvs: långa, smala, höga trähus, målade i traditionella kulörer. Nedan redovisas ett fotomontage för den tomt som ligger mest i blickfånget inom området. Max exploatering som tillåts för huvudbyggnad redovisas.



Exempel

Nedan följer ett urklipp av exempel på typhus som uppfyller detaljplanens krav på utformning av nya byggnader och som skulle passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Många fler hus finns säkert. Väljer man att låta rita ett eget hus kan man få ett hus ännu mer anpassat till jämtländsk byggnadstradition.



Exempel



Offentlig och kommersiell service

Närmaste stadsdelscentrum är Valla centrum. Där finns 1-9 skola, förskola, sporthall, bibliotek och livsmedelsbutik. Avståndet till Valla centrum är ca 2 km. Närmaste hälsocentral finns på Frösö strand, ca 4 km från området. Detaljplanens genomförande ökar inte behovet av serviceutbud.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas så att tomten kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfråga. Kravet skall upprätthållas så långt det går men kan naturligtvis inte helt tillgodoses i alla typer av terräng. PBL 3 kap 15 §.

Rekreation

Området har god potential för rekreation, motion och friluftsliv i närområdet. Området omges av naturstigar som leder runt Stensgård vidare västerut mot Sommarhagen, Frösö kyrka och Stocke. Till Storsjöns strand är det ca 500 meter.

Gator och Trafik

Gatunät

Vägen Tallstigen som leder genom området är en gemensamhetsanläggning för de boende i området. Vägens in- och utfart mot Peterson-Bergers Väg är brant och saknar vilplan. Den lutar ca 15 %. Vintertid finns det risk att bilar slirar eller blir stående i backen när de skall köra upp eller i värsta fall kanar rätt ut mot Peterson-Bergers Väg när de skall köra ner. Vintertid när det är halt väglag händer det därför ibland att boende och besökare istället trafikerar över Valla 6:42 för att ta sig till och från området. Renhållningen trafikerar över Valla 6:42 årligen.



Bild: Befintligt läge Valla ga:5 (Tallstigen)

I och med regeringsbeslutet den 29 oktober 2009 så kan inte in- och utfart längre ske via Valla 6:42. Valla 6:42 kan därför omvandlas till anlagd tomtyta med gräsmatta om fastighetsägarna så önskar.

Det kan således ställa till problem för alla boende och besökare samt främst för renhållningen om de inte kan hämta sopor i området för att det är för halt. Befintlig in- och utfart föreslås därför förbättras genom att ett vilplan anordnas och att lutningen på vägen minskas.

Det föreslås ske genom en hörnavskärning på Valla 8:27 samt att vägen parallellförflyttas något. På så sätt kan ett vilplan anordnas och lutningen på vägen minskas genom att längden på vägen ökar. En sänkning av vägen föreslås i övre delen för att kunna minska lutningen ytterligare. Valla 8:25 kommer att kunna bibehålla bägge sina in- och utfarter oförändrade.

För att renhållningen skall kunna nå fastigheterna öster om planområdet vintertid behöver de vända lastbilen vid Valla 8:12 och backa in mot Valla 8:14. Det är krångligt och trångt och en vändplan skulle underlätta. De kör sedan åter ut via Valla 6:42. Sommartid kan de köra ut via Valla ga:5 och befintliga vägar på Valla 8:13 och 8:19.

En vändplan föreslås därför längst inne i området för att förbättra för bland andra renhållningen att ta sig fram och vända i området. En vändplan underlättar även för plogning och annat underhåll samt för besökare till området. För att kunna ge plats för vändplanen behöver vägsamfällighetsföreningen förvärva ca 6,5 meter av Valla 8:12.

Befintligt vägservitut längs fastighetsgränsen på Valla 8:25, som gäller för Valla 8:7, kvarstår.

Valla 6:42 föreslås utökas till att även omfatta vägen som de använder som utfart över Peterson-Berger stiftelsen fastighet Valla 6:43. Därifrån föreslås servitut att kunna köra ut via stiftelsens parkering.

Gång- och cykelvägar

När Härkeområdet byggs ut kan behovet av en separat gång- och cykelväg uppstå, för att man på ett trafiksäkert sätt skall kunna förflytta sig längs hela sträckan från Sommarslingan mot Mickelsgård vidare mot Valla centrum. Det kan bli fler barnfamiljer i Härkeområdet när det har byggts ut till sin helhet och då skall främst alla barn kunna ta sig till skolan trafiksäkert. Utrymme skapas i detaljplanen längs Peterson-Bergers Vägs nordostliga sida för att säkerställa ett framtida behov av en gång- och cykelväg. Längs större delen av sträckan kommer gång- och cykelvägen att kunna byggas separerad från biltrafiken, med dike emellan. På vissa ställen kommer den dock av utrymmesskäl att behöva byggas intill gatan, med dikestrumma. Mopedtrafik hänvisas till vägen. För att kommunen skall kunna bygga gång- och cykelvägen behöver ca 1-5 meter tomtmark förvärvas från Valla 6:42, 8:10, 8:13 och 8:27.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbussarna. Hållplats finns vid övre delen av planområdet och strax söder om planområdet.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten anser att befintlig vägsträckning för Tallstigen är olämplig – anslutningen ska fungera även vintertid. Räddningstjänstens bilar kan idag inte köra upp till området under rådande förhållanden vintertid. Detsamma gäller även för ambulansbilarna.

För att begränsa konsekvenserna av en eventuell brand eller annan olycka måste området vara tillgängligt för att kunna göra ett snabbt och effektivt ingripande. Insattiden, som normalt beräknas till under 20 minuter i detta område, kan annars påverkas. (Insattiden är tiden från larmtillfället till påbörjad insats på plats).

Två bra brandposter finns i anslutning till området, (redovisas på illustrationskartan). Ledningsdimensionen är 300 mm.

Skred

Enligt den geotekniska undersökning som har upprättats för planområdet finns det ingen risk för ras eller skred inom området.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Hela planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att alla nytillkommande fastigheter skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Valla 8:25 har idag endast en egen avloppsbrunn för BDT-vatten (bad, disk- och tvättvatten).

Om det i framtiden visar sig att avloppet inte är tillräckligt - att det inte fungerar tillfredsställande - eller att wc avses installeras, krävs att fastigheten ansluts till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Kommunen som verksamhetsutövare för vatten och avlopp kan dock med stöd av VA-lagen när som helst kräva att alla fastigheter som ligger inom kommunens verksamhetsområde skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Markavvattning och dagvatten

Med markavvattning menas åtgärder som utförs för att avvattna mark för att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål, exempelvis bebyggelse. Markavvattning fordrar tillstånd. Det gäller generell tillståndsplikt enligt miljöbalken kap 11, § 13.

Idag är det problem med vatten från Valla 8:9 som rinner ner på Valla 6:42. När de nya tomterna bebyggs på ovansidan Tallstigen måste därför tillstånd sökas hos länsstyrelsen om hur markavvattningen skall ske från tomterna. Arbeten får inte påbörjas innan tillstånd meddelats.

Om det vid prövningen av en markavvattning enligt miljöbalken framställs yrkande på att även någon annan än sökanden skall delta i markavvattningen kan miljödomstolen utse en markavvattningsakkunnig (om det inte är uppenbart hur frågan om fastigheternas delaktighet skall lösas). Denne upprättar i så fall ett förslag hur markavvattningen skall utformas rent tekniskt samt vilka fastigheter som bör delta och deras andelstal i verksamheten.

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner av från hårdgjorda ytor som till exempel gator, vägar och takytor. Dagvatten skall tas om hand lokalt på de egna fastigheterna där så är möjligt. Hänsyn skall tas till den naturliga vattenbalansen i området och naturens förutsättningar. Terrängens lutning kan påverka möjligheten till lokalt omhändertagande.

Om dagvattnet inte kan tas om hand lokalt på den egna fastigheten skall omhändertagandet av dagvatten inom området lösas gemensamt med markavvattningen. Om inte kommunen som huvudman för vatten och avlopp tar på sig ansvaret för detta måste frågan lösas gemensamt lämpligen tillsammans med vägförrättningen (se genomförandebeskrivningen).

Värme

Enskild uppvärmning.

El

Elförsörjningen i området har förstärkts genom att luftledningarna har ersätts med jordkabel i befintliga vägar.

Avfall

De tre nya tomterna väster om Valla 8:25 samt Valla 8:27 föreslås få dra fram sina soptunnor till en plats vid den nya korsningen mot Tallstigen på grund av utrymmesskäl. Se illustrationskartan.

När vändplanen längst österut i området är byggd föreslås Valla 8:13, Valla 8:14 och Valla 8:18 att få dra fram sina soptunnor till den nya vändplanen.

På längre sikt förordar renhållningen att en anordning görs för gemensam sophämtning för hela området nere vid Peterson-Bergers Väg. Se illustrationskartan. Det kan ev bli aktuellt redan vintern 2010/2011 om inte detaljplanen vinner laga kraft och vägen över Valla 6:42 stängs. Då kan inte renhållningen komma fram i området längre.

Om grannarna inom området föredrar en gemensam lösning kan t ex större soptunnor användas som kan stå kvar på anvisad plats. Avfallsavgiften blir dessutom ofta lägre per hushåll om gemensamt hämtställe används.

Gemensamt hämtställe kan till exempel anordnas i form av en öppen lösning med ett enkelt trästaket runt en hårdgjord yta som rymmer soptunnorna. Observera att det kan kräva bygglov. Avfallsutrymmet skall utformas så att det anpassas till omgivande miljö och stämmer överens med detaljplanen vad gäller form och färg. Platsen måste hållas fri från växtlighet bland annat på grund av brandrisken, eftersom avfall är lättantändligt och brinner bra.

Den gemensamma avfallshanteringen regleras lämpligen i den anläggningsförrättning som skall göras för vägen (se genomförandebeskrivningen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lennart Köpsén, Sweco FFNS Arkitekter, har tagit fram illustrationer till hur bebyggelsen kan se ut med föreslagna planbestämmelser.

Östersund den 22 juni 2010

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör



Detaljplan för
Valla 8:10 m.fl.
(fd Frösö Gästhem)
Härke, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd har genomförts under tiden 26 april - 1 juni 2007.
Efter samrådet sammanställdes alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse daterad den 4 oktober 2007.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 oktober 2007 att detaljplanen skulle ställas ut med vissa förändringar (se samrådsredogörelsen).
Utställningen pågick under tiden 26 november 2007 - 11 januari 2008.
Efter utställningen sammanställdes inkomna yttranden i utlåtande daterad den 27 februari 2008.

Nämnden antog detaljplanen den 27 februari 2008. Detaljplanen överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandena i beslut den 13 maj 2008. Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen som upphävde kommunens antagandebeslut den 29 oktober 2009.

Ett nytt samrådsmöte om detaljplanen har hållits den 16 mars 2010 med alla fastighetsägare för att informera om läget.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 mars 2010 att detaljplanen skall ställas ut på nytt med ändringar enligt regeringsbeslutet. Utställning har hållits under tiden 30 april - 28 maj 2010. Detaljplanen har antagits och reviderats på nämndens sammanträde den 22 juni 2010. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att nämndens beslut anslagits på kommunens anslagstavla, om ingen överklagar detaljplanen. Därefter kan fastighetsbildning och tomtförsäljning påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för att gång- och cykelvägen byggs samt för den framtida skötseln av denna.

Ägarna till Valla 8:8, 8:9 och 8:10 ansvarar för ombyggnad och omprövning av gemensamhetsanläggningen Valla ga:5 (Tallstigen). Andelsägarna i den ombildade gemensamhetsanläggningen ansvarar för den framtida skötseln av vägen.

Ägarna till Valla 8:10 ansvarar för att den gemensamma ängen inom området inrättas som gemensamhetsanläggning. Andelsägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar för den framtida skötseln av ängen.

Avtal

Avtal skall tecknas mellan Valla 8:8 och Valla 8:9 och om hur markbyte skall ske dem emellan. Avtalet bör vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Avtal har träffats mellan Valla 8:27 och Valla 8:10 om hörnavskärning av Valla 8:27 för att åstadkomma en bra anslutning till Peterson-Bergers Väg.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning kan påbörjas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen skall följa illustrationskartans redovisning av nya gränser. Planområdet får inte indelas i fler fastigheter, vilket säkras genom planbestämmelser.

Den nya fastigheten som bildas på Valla 8:13 får servitut att nyttja befintlig utfart.

Genom en anläggningsförrättning ska befintlig gemensamhetsanläggning Valla ga:5 (Mickelsgårds vägsamfällighet) utökas till att även omfatta vägen mellan Valla 8:27 och Valla 8:9, en ny förbättrad in- och utfart över Valla 8:27, samt två vändplaner berörande Valla 8:6, 8:12, 8:10 och 8:9. Gemensamhetsanläggningen ska även innefatta gemensam avfallshantering och bör även innefatta omhändertagande av dagvatten. Berörda delar av Valla 8:6, 8:12, 8:27, 8:10 och 8:9 skall genom anläggningsförrättningen upplåtas för gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningens genomförande bedöms som ett starkt behov för renhållning och räddningstjänst.

De nya fastigheterna som avstyckas från Valla 8:10 samt Valla 8:27 kommer att ingå i den ombildade gemensamhetsanläggningen. Fastigheterna Valla 8:8 och 8:9 ingår redan i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning föreslås även för gemensamt nyttjande och skötsel av resterande ängsmark och ungsbogen centralt i området beläget på Valla 8:10.

De områden av fastigheterna Valla 6:42, 8:27, 8:10, 8:13 och s:5 som behövs för gång- och cykelvägen ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet.

Valla 8:27 skall genom fastighetsreglering utökas med ett område från Valla 8:10.

Fastighetsreglering (markbyte) ska ske mellan Valla 8:8 och 8:9.

Valla 6:42 ska genom fastighetsreglering utökas med ett område från Valla 6:43 samt få servitut över Valla 6:43 och s:5.

Jämkraft Elnät AB har ersatt befintliga luftledningar inom området med jordkabel. Ledningarna har tryggats med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Ägarna till Valla 8:8, 8:10 och 8:13 bekostar planändringen och fastighetsbildningen inom området, i förhållande till antalet nya fastigheter som skapas inom respektive fastighet.

Östersunds kommun bekostar och ansvarar för byggandet av gång- och cykelvägen. Östersunds kommun ska ansöka om och bekosta denna lantmäteriförrättning.

Kostnaden för att bygga och underhålla den ombildade och förbättrade gemensamhetsanläggningen Valla g:a 5 fördelas mellan de fastigheter som kommer att ingå i den, genom att andelstal fastställs. Detta sker i den anläggningsförrättning som ska göras. Kostnaden för anläggningsförrättningen fördelas mellan deltagande fastigheter genom beslut i förrättningen. Byggekostnaden och förrättningskostnaden ska fördelas efter nyttan, vilket bör innebära att exploatörerna får svara för den största andelen.

Valla 8:10 bekostar nybildning av gemensamhetsanläggning för ängen.

Flytt eller nedgrävning av telefonledningen på Valla 8:10 bekostas av Valla 8:10.

Eventuell flytt av nedgrävda elledningar bekostas av exploatörerna.

Inlösen, ersättning

Den gemensamma ängen samt vägen som är utlagd på Valla 8:10 avstås till respektive gemensamhetsanläggning utan ersättning. För övrigt fastställs ersättningar i enlighet med avtal eller genom beslut i lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats för området för att fastställa områdets lämplighet för bebyggelse (resultatet redovisas i planbeskrivningen). Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonmätning, i samband med byggskedet, för att fastställa radonhalten i marken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tom Brantheim, lantmätare, kommunala lantmäterimyndigheten, har varit behjälplig i framtagandet av genomförandebeskrivningen.

Östersund den 22 juni 2010

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör

Lena Näslund
Utredningsingenjör
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret