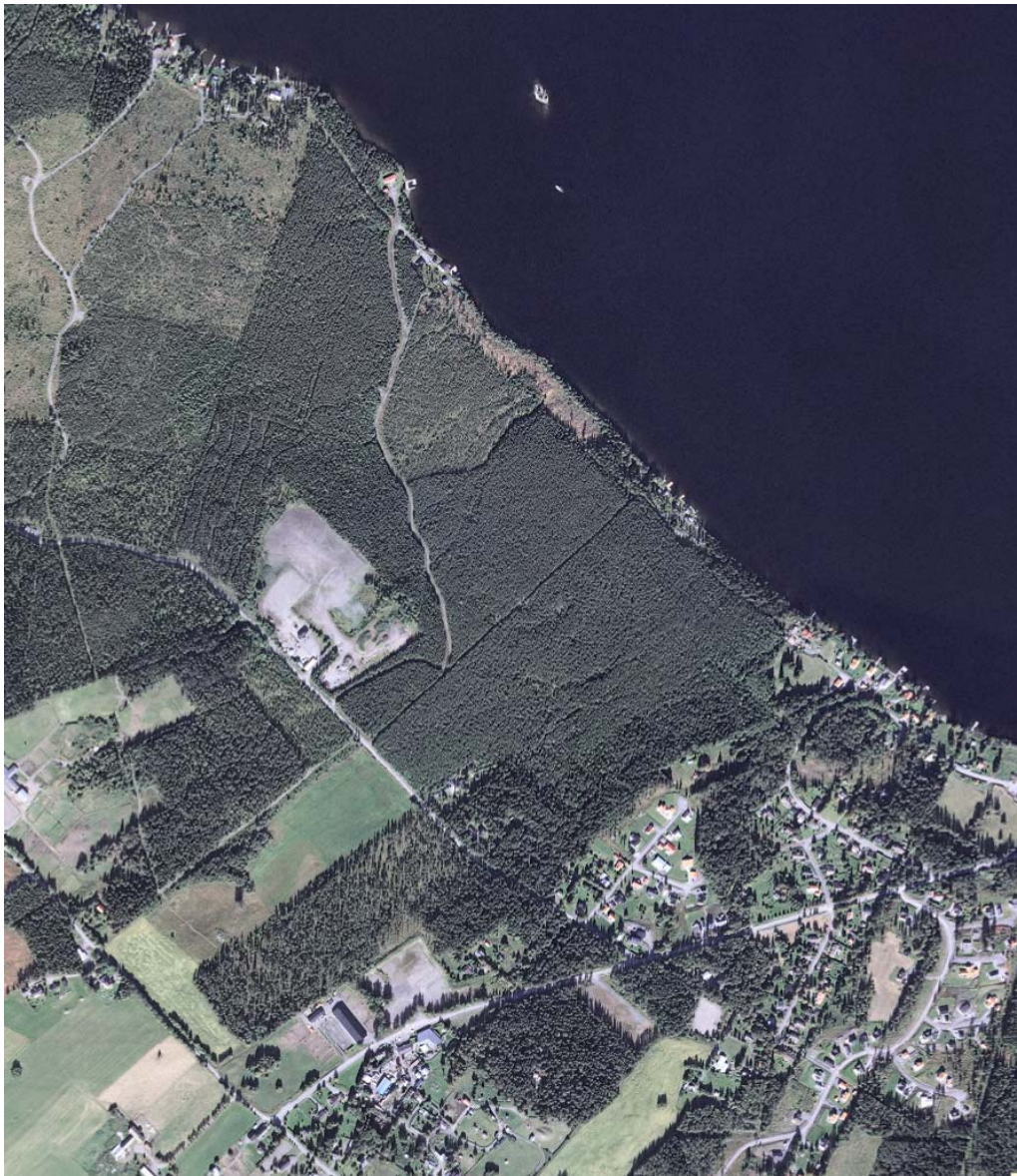


Detaljplan för Frösö-Berge 21:21m fl
SMÅHUSBEBYGGELSE vid Mosebacken
Östersunds kommun



GRANSKNINGSHANDLING

Granskning pågår mellan 30 september och 28 oktober 2013

Upprättad av samhällsbyggnad den 26 september 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 11 december 2013

Laga kraft den 17 mars 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta i skala 1:2 000 (A1) med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Bilaga A: Karta fastighetsrättsliga frågor

PLANPROCESSEN

Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms.

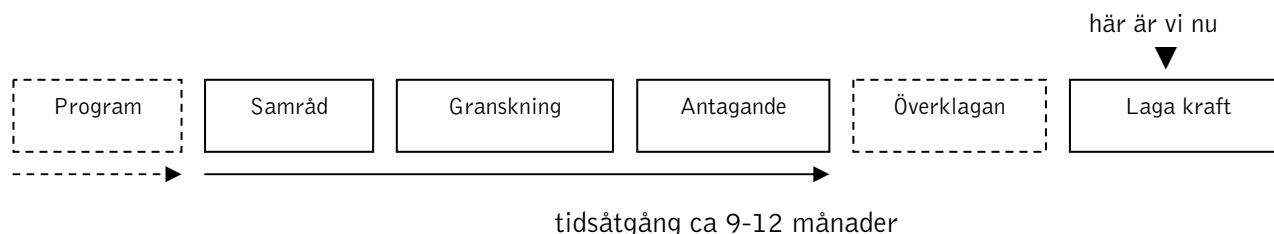
Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

Granskning, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal.....	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Tillväxtprogram för Östersund.....	5
Behov av miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	9
Friytor.....	11
Vattenområden	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Inverkan på miljön	13
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	14
GENOMFÖRANDE	14
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Avtal.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Ekonomiska frågor	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	19

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga villor i området väster om Hjälmtorpet. Planen gör det också möjligt att uppföra fem så kallade hästgårdar, vilket innebär att fem större fastigheter bildas där det är möjligt att uppföra bostadshus, stall, komplementbyggnader och det är möjligt att ha beteshagar. I övre delen av området finns möjlighet att om behovet uppstår uppföra en förskola i stället för en hästgård. Planen skapar också möjlighet till permanentbebyggelse på de befintliga fritidshusfastigheter som finns i området idag. Syftet är också att skapa allmänt tillgängligt strandområde och möjlighet att bygga bryggor, dels i form av gemensamma bryggor med båtplatser för de boende i området, dels en allmän badbrygga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Frösöns nordöstra sida, norr om Hjälmtorpet. Det avgränsas i sydväst av Lövtorpsvägen, i nordost av Storsjön och i söder och norr av fastigheterna Frösö-Berge 21:21 och Frösö-Berge 20:18:s gränser.

Areal

Planområdet har en yta av 44 ha, inklusive vattenområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar skogsfastigheterna Frösö-Berge 21:21 och Frösö-Berge 20:18. Det omfattar också de mindre fastigheterna Frösö-Berge 21:199, 21:200, 21:201, 21:202, Frösö-Berge 20:4, 20:5 och 20:6. Alla fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I nu gällande översiktsplan, antagen 1991, anges att för att inte skada den militära verksamheten, jord- eller skogsbruket eller friluftslivet bör ingen

bebyggelse tillkomma i området förutom sådan som krävs för den militära verksamheten eller andra etablerade verksamheter inom området. Planläggning för fritidsbebyggelse och eventuella marginella kompletteringar av fritidsbebyggelsen bör ske endast om allmänna intressen motiverar detta. För strandområdet mot Åssjön föreslås områdesbestämmelser med syfte att motverka att fritidsbebyggelsen omvandlas till permanentbebyggelse. Hänsyn skall tas till landskapsbilden och friluftslivets intressen vid skogsbruksåtgärder. Översiktsplanen från 1991 är nu inaktuell i många avseenden, bland annat har militärens verksamhet på Frösön upphört.

Östersunds kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan och i utställningsförslaget är inriktningen för detta område att ingen ny bebyggelse utöver nu pågående detaljplaneprojekt ska tillkomma. Motivet till detta är främst trafikbelastningen på Bergsgatan. Det finns stöd i översiktsplanen för förslaget, exempelvis så lyfter översiktsplanen fram önskemål om attraktiva bostadstomter, närhet till friluftsliv och naturmiljö, Storsjön, samt utveckling av hästgårdar och nyodling.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få fler besökare. För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden: För att människor ska vilja bo och verka i Östersund krävs en god infrastruktur med tillgång till attraktiva bostäder. Bostadsmarknaden har under ett antal år varit en trång sektor för den befolkningsmässiga utvecklingen och för att kunna möta den fortsatta urbaniseringen måste fler bostäder byggas. Detta är en förutsättning för att Östersund ska kunna växa och bli mer attraktiv för befintliga och potentiellt nya invånare. Detaljplanen bidrar med attraktiva bostadstomter och utifrån ovanstående till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2012-05-30 att lämna positivt planbesked för planläggning av ca 25 småhustomter på fastigheten Frösö-Berge 21:21.

Detaljplaneläggning pågår för området kring Hjälmtorpet, direkt sydost om detta planområde.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Ett riksintresse är till exempel områden som i miljöbalken är omnämnda som värdefulla ur ett nationellt perspektiv.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet.

Inom riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) är värdet den ålderdomliga jordbruksbygden där människor bott och brukat jorden under mycket lång tid. Ett tiotal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen finns inom riksintresset.

Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) är värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Utomhusluft

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten, Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön.

För Storsjön gäller miljö kvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015.

Planförslaget medför att allmänna vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, vilket innebär att de fritidshus som idag har enskilda avlopp får

möjlighet att ansluta sig till det kommunala nätet. Detta innebär att risken för negativ påverkan på Storsjön från enskilda avlopp minskar i och med planens genomförande.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka inom området. Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen och lokalt omhändertagande ska ske.

Planens genomförande bedöms inte påverka Storsjöns vatten på ett negativt sätt.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består till övervägande del av skogsmark. Det är till största delen ungskog som är mycket tät och bitvis svårframkomlig. Några stigar genomkorsar området. Inga särskilda naturvärden finns i dessa partier.

Skogen nere längs vattnet är äldre och mer skyddsvärd, med grova tallar i slutningen mot strandområdet. I mitten av fastigheten Frösö-Berge 20:18 går en liten sänka i nordsydlig riktning. Den är en naturlig gångstig ner till vattnet och här finns både rekreativa och biologiska värden.

Strandzonen är relativt svårframkomlig där den bitvis har tät vegetation och mycket brant lutning.

Planen föreslår att stor del av de värdefulla delarna, stränderna och sänkan skyddas som naturmark. Även naturmarken i andra passager mellan föreslagen bebyggelse bevaras. Längs stranden i norr föreslås en yta för gemensamma båtbygggor. I anslutning till dessa kan mindre förrådsbyggnader för förvaring byggas, samt grillplats och vindskydd. I den södra delen av stranden anges ett område som ska göra Storsjön mer tillgänglig för allmänheten genom möjlighet till badbrygga, soldäck, grillplats etc. Inga anläggningar kommer att göras i övrig naturmark.

Naturmarken i den övre delen av området föreslås för hästgårdar, det vill säga större fastigheter med plats för hagar, stall och gårdsbyggnader. Inom dessa fastigheter är tanken att skogen försvinner och att en grön och öppen ängs- och hagmark skapas. Här finns också utrymme för odlingar. Landskapet kommer att få en öppnare, ljusare karaktär än dagens täta ungskog, med möjlighet till utblickar ner mot vattnet.

Inom naturmarken i området kan nya ridstigar anläggas. Dessa kan användas både av hästar inom planområdet och vara förbindelse till de ridstigar som ansluter till andra stall i närområdet.

I den övre delen av Frösö-Berge 20:18 bevaras naturen oförändrad, då skogsvegetationen fungerar som en avskärmande buffertzonen mellan snötippen och de nya bostadsfastigheterna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning visar att området är väl lämpat för bebyggelse. Marken består överst av cirka 0,1 meter mullhaltig jord med rötter och växtdelar. Under myllalagret består jorden av siltig lermorän som i några borrhull är något sandig. Moränen är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Lermoränen vilar på berg. Berg i dagen förekommer på några ställen. Samtliga byggnader kan grundläggas utan grundförstärkningar.

Området präglas av riklig förekomst av sten och block i markytan. Risken för ras eller rörelser i marken vid förekommande jordarter är obefintliga vid förekommande marklutningar.

Undersökningen är av översiktlig karaktär och bör kompletteras inför byggskedet. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en mer detaljerad grundundersökning i samband med byggskedet för att fastställa markens beskaffenhet på platsen och en radonmätning, för att fastställa radonhalten på platsen.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från stranden. För de befintliga, bebyggda fritidshusfastigheterna föreslås strandskyddet upphävas. Det särskilda skäl som motiverar ett upphävande är att de redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap §18 c.1). Friluftslivet har idag inte någon tillgång till området. Djur och växtliv bedöms inte heller påverkas av upphävandet. Två befintliga fastigheter, Frösö-Berge 20:4 och 20:6 är ej bebyggda. Fastigheten Frösö-Berge 20:4 ligger ovanför en redan ianspråktagen fastighet. Motivet att upphäva strandskyddet på denna fastighet är att den är väl avskild från strandlinjen genom bebyggelsen nedanför. För fastigheten Frösö-Berge 20:6 är motivet att upphäva strandskyddet att den då den varit avstyckad sedan 1922 och är i samma ägo som angränsande fastighet även den ianspråktagits sedan tidigare. Den påverkar inte friluftslivets tillgång till stranden då den hänger samman med övriga fritidshustomter.

Planen föreslår att mindre bryggor får uppföras inom vattenområdet för de befintliga fastigheterna. Strandskyddet upphävs därför i en zon närmast land. Anläggningar i vatten kan också kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet från länsstyrelsen. Kontakt bör därför tas innan arbete påbörjas.

De befintliga fritidshusfastigheter som idag saknar vattenområde ska kunna tillföras området betecknat WB genom fastighetsreglering.

Inom två ytor i strandzonen föreslås plats för badbrygga och båtplatser, sittplats, vindskydd, soldäck mm. Syftet med detta är att göra den idag svårtillgängliga stranden mer tillgänglig och attraktiv för allmänheten, samt att skapa möjlighet för båtplatser för de nya bostadstomterna. Motivet till upphävande av

strandskyddet för dessa delar är att det handlar om anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Motivet är också är att syftet med åtgärderna är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (Miljöbalken 7 kap §18 c.3 och 5). Det vill säga att skapa möjligheter till kontakt med vattnet längs en del av Storsjöns strand där det är svårt för allmänheten att ta sig ner till sjön.

Strandskyddet upphävs också inom områden för lokalgator, gc-väg och de mindre markområden som ska tillföras bostadsfastigheterna.

I övriga delar föreslås strandskyddet ligga kvar. De nya småhustomterna placeras på ett avstånd om minst 100 meter från vattnet. Fri passage för det rörliga friluftslivet kommer att finnas på samma sätt som idag.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att ny bostadsbebyggelse tillkommer i ett läge som inte är optimalt med hänsyn till möjligheter till aktiva transporter.

Bostäder

Detaljplanen föreslår 30 nya bostäder, fördelade på 25 villatomter och 5 hästgårdar. Byggrätt för enbostadshus ges även till de 7 befintliga fritidshusfastigheterna. I varje bostadshus får det finnas högst två lägenheter. Detta innebär att det exempelvis är möjligt att ha en mindre uthyrningslägenhet i en villa.

Byggnadsarean för bostadshus på villatomterna regleras till 200 kvadratmeter. På varje villafastighet får dessutom komplementbyggnader i form av garage, förråd, växthus och liknande byggas med en yta om sammanlagt högst 70 kvadratmeter.

För de fem större fastigheterna, som är tänkta som hästgårdar, anger planen att huvudbyggnaden får ha en byggnadsarea om högst 200 kvadratmeter. Därutöver finns byggrätt för komplementbyggnader såsom stall, förråd och liknande, med en yta om max 300 kvadratmeter. Stallen ska placeras minst 100 meter från närmaste villafastighet. Hästgårdarna är större, mer lantliga fastigheter, som lämpar sig för småskalig odling, och småskalig djurhållning med beteshagar, såsom exempelvis några hästar, får mfl. Verksamheterna får ej vara störande för omgivningen.

Enligt Östersunds kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön krävs det tillstånd av miljö- och samhällsnämnden för att hålla nötkreatur, häst, get, får eller svin, pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur inom område med detaljplan. Vid tillståndsansökan kommer lämpligheten att prövas. Planens syfte är att ge möjlighet till småskalig djurhållning, ej större, kommersiella anläggningar.

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger inte lämpligt sett ur ett serviceperspektiv jämfört med mer centrala områden. Till närmaste mataffär, Konsum vid Frösöbron är det strax under 4 km med bil och ca 3 km via gång och cykelvägen mot Hjälmtorpet.

Närmaste förskola, Bergets förskola ligger ca 3,5 km bort med bil och ca 2,5 km med gång- och cykelväg.

På ytan för de två planerade hästgårdarna i övre delen av området skapas en möjlighet att anlägga en förskola. Detta är ett reservområde som i dagsläget inte bedöms behövas för utbyggnad av förskoleverksamhet, utan ska ses som en tänkbar lösning vid eventuella framtida behov. Det är en mindre förskola på högst två avdelningar under ett begränsat antal år som bedöms skulle kunna bli aktuell.

Anvisad F-2 skola är för närvarande Klockhuset, drygt 5,5 km bort, bilvägen. Från årskurs 3-9 är anvisad skola Östbergsskolan, på ett avstånd av knappt 4,5 km med bil och ca 3,5 med cykel. Detta innebär att alla barn i området upp till årskurs 6 kommer att erbjudas skolskjuts.

Vårdcentral ligger vid Frösö Strand, ca 5,5 km från området.

Frösöns topografi innebär att cykelvägen från området mot centrum visserligen är nästan en km kortare än bilvägen, men den är relativt svårcyklad på grund av stora höjdskillnader.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i en kuperad terräng, vilket innebär att de allmänna platserna, som strand och naturområden inte kommer att vara tillgängliga med exempelvis rullstol. För varje enskild bostadstomt ska utvändigt och invändigt tillgänglighet lösas enligt gällande byggregler. Detta behandlas i bygglovskedet för respektive fastighet.

Tillgängligheten till skolor är på grund av avståndet ogynnsam.

Gestaltning

Landskapsbilden inom området kommer att förändras, från tät skog till ett bostadsområde med relativt stora inslag av grönytor och naturmark.

Vegetationen närmast vattnet bevaras.

Villatomterna föreslås få relativt stora ytor, storlekarna varierar mellan ca 1 500 och 2 400 kvadratmeter. Hästgårdsfastigheterna har ytor på mellan ca 14 000 och 37 000 kvadratmeter.

Området är tänkt att uppfattas som naturnära och grönt. Det är därför viktigt att tomterna utformas med hänsyn till förutsättningarna på platsen och den ursprungliga marknivån. En planbestämmelse reglerar att stora schaktningar och fyll som skapar branta slänter i kanten av tomterna inte får förekomma. Terrängen på flertalet av villatomterna är relativt kuperad vilket innebär att souterränghus är lämpliga.

För tomterna som ligger på nedsidan av vägarna reglerar planen att bostadshus placeras i förgårdsmark mot gata. Syftet med denna bestämmelse är både att skapa ett enhetligt gaturum och att forma tomter och slänter som hänger ihop på ett bra sätt över tomtgräns. Den nya bebyggelsen föreslås vara högst två våningar.

För hästgårdarna gäller att huvudbyggnaderna ska utformas med sadeltak och fasader av trä.

Friytor

Lek och utemiljö, rekreation

De nya bostadstomterna ligger alla med naturkontakt. Stigar, vegetation och terräng skapar många möjligheter till lek och utevistelse. Den natur som bevaras har stort rekreativt värde. Storsjön och dess strandområde är både sommar- och vintertid av betydelse för rekreation och fysisk aktivitet.

Området ligger nära flera större stall, bland annat Tanne ridskola (Frösö Ridcenter). Inom området finns ytor mellan bebyggelsegrupperna som är tänkta för stigar som kan användas både för promenad och löpning, mountainbikecykling och ridning. Området används idag även för orientering, vilket kommer att vara möjligt i begränsad omfattning i fortsättningen, då skogsytorna minskar.

Vattenområden

Inom vattenområdet som angränsar till de befintliga tomterna, betecknade WB på plankartan, finns idag några mindre bryggor. Planen reglerar att det är möjligt att uppföra mindre bryggor inom detta område. Det är också möjligt att föra över vattenområdet till de fritidshusfastigheter som idag saknar vattenområde.

Inom den allmänna marken, längs den södra delen av stranden, föreslås ett område benämnt WN där en badbrygga, soldäck, vindskydd mm för allmänheten kan anläggas.

I naturområdet längs den norra delen av stranden, mitt emellan de befintliga bostadsfastigheterna föreslås ett område för gemensamhetsanläggning för bryggor till de nya bostadshusen inom ett område betecknat WV, småbåtshamn. Området är ca 70 meter brett och går ca 35 meter ut i vattnet. Det innebär att två bryggor med totalt kring 40 båtplatser kan byggas. Till bryggorna tar man sig till fots via stigar, eller sjövägen. Terrängen och naturen gör att huvudvägen för transport till bryggorna är via vattnet.

Strandskyddet upphävs inom de vattenområden där bryggor föreslås.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

De bilvägar som föreslås byggas kommer att vara enskilda vägar där ansvaret ligger hos gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår. Vägområdet har på plankartan en bredd av 12 meter, vilket innebär att det på sidan av

körbanan finns plats för snöupplag mm. Standarden på vägen föreslås vara grus med bärighetsklass 2. Ingen trottoar anses nödvändig med hänsyn till det begränsade antalet bostadshus.

En gång- och cykelväg från nedre delen av Mosebacken föreslås mot Hjelmtorpsvägen. Det innebär en genare väg in mot centrum från området jämfört med bilvägen.

Den nedre delen av Mosebacken som idag är väldigt brant kommer att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik. Biltrafiken ner till de befintliga fritidshusen leds om via en ny, mindre brant väg. Denna väg är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas för ny- och tillbyggnad på de befintliga fritidshustomterna som har den som tillfart.

Kollektivtrafik

Planområdet har inte bra kollektivtrafikförsörjning. Det är kring 600 m -1,3 km till busshållplats, vilket är mer än de 300 meter som räknas som god tillgänglighet. Turtätheten på busslinje 5 som trafikerar Bergsgatan är låg.

Parkering

Parkering för boende sker inom respektive fastighet. För besökare till de allmänna strand- och naturområdena finns parkeringsmöjlighet på en större parkeringsyta längs Mosebacken. Plats att parkera bilar finns också i slutet av de båda småhusgatorna.

Skotertrafik

En skoterled går från Storsjön genom området upp till fastigheten Frösö-Berge 20:13. Intentionerna är att den ska finnas kvar i sitt nuvarande läge, den ligger i naturmark i planen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insattiden för utryckningsfordon är mindre än 10 minuter. Idag är vägen ner till fritidshusen för brant för brandfordon. Den planerade vägen kommer att vara körbar för utryckningsfordon.

Räddningstjänsten önskar en brandpost vid den större parkeringsytan längs Mosebacken. Den kan antingen anslutas till vattenledningen eller en branddamm.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av transporter med farligt gods.

Översvämningar

Planen reglerar att byggnader inte får placeras så att färdigt golv hamnar under 295,58 möh. Dimensionerande flöde för Storsjön, även kallat 1000-års flöde är 295,08 möh i RH2000. För att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningarnivån ska golvnivån ligga 0,5 meter ovanför 1000-års nivån.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Planområdet ligger i anslutning till en före detta avfallsanläggning. Fastigheterna Frösö-Berge 20:13 och Frösö-Berge 20:16 användes när Frösön var egen kommun som kommunens avfallsdeponi. Deponin är avslutad och utvärdering av de provtagningar av grundvatten som genomförts visar att påverkan från den gamla deponin är liten eller obefintlig.

Störningar

Vintertid används delar av Frösö-Berge 20:13 som snötipp. Vissa veckor trafikerar ett antal lastbilar fastigheten och det finns även maskiner som jobbar med att lägga ut snön. På fastigheten Frösö-Berge 20:16, som ligger intill snötippen pågår verksamhet med matjordsframställning och masshantering, vilket också innebär viss trafik med tyngre fordon. I planförslaget finns därför en skyddszon mellan de övre bostäderna och snötippen där skogsvegetationen bevaras. Skogsvegetationen och avståndet till de föreslagna bostäderna bedöms tillräckligt för att det inte ska finnas risk för bullerstörningar vid bostadshusen.

Djurhållning medför olika typer av påverkan på omgivningen. De mest typiska störningarna, är lukt, flugbildning, damning, höga ljud mm. När det gäller hästar tillkommer en befarad hälsorisk; risken för spridning av allergen. Hästallergi kan ge mycket svåra symtom hos personer som är överkänsliga. Mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar, ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 m.

Enligt riktlinjer för skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter antagna av miljö- och samhällsnämnden 2008-04-23 ska avståndet mellan bostadsbebyggelse och beteshage vara 25 meter. Avstånd mellan bostäder och ridstigar ska vara minst 25 meter.

Planförslaget reglerar att stall ska placeras på ett avstånd om minst 100 meter från närmaste villafastighet.

Trygghet

Den föreslagna gång- och cykelbanan från Hjelmtorpsvägen kommer att vara belyst, vilket medverkar till en ökad trygghet i området.

Inverkan på miljön

Den största påverkan på miljön som uppkommer vid ett genomförande av planen är utsläpp från de transporter som boendet i området skapar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Vatten Östersund kommer därefter att överta ansvaret för ledningarna. Vid ny- eller tillbyggnad ska även de fritidsfastigheter som idag har enskilda avlopp och sommarvatten anslutas.

Efter att ha undersökt olika typer av möjliga lösningar av va-system så förordas ett så kallat LTA-system av exploatör och Vatten Östersund. Det är ett lågtryckavloppssystem som är utvecklat för områden där det är svårt att få självfall i avloppssystemet. Varje fastighet har sin egen pumpstation som består av en tank med en skärande pump som "maler" avloppsvattnet och pumpar ut det till den gemensamma avloppsledningen utanför fastigheten.

Ett genomförande av planen innebär att en större andel mark än idag kommer att bli hårdgjord i området, vilket ökar dagvattenavrinningen. Det är därför viktigt att dagvatten tas om hand och infiltreras inom respektive fastighet.

Fjärrvärme

På grund av avståndet till befintligt fjärrvärmenät är det inte aktuellt med fjärrvärmeanslutning av området.

E/

En elledning går idag till området på stolpar längs Mosebacken. För att försörja det nya området behövs en ny transformatorstation. På plankartan regleras att mindre tekniska anläggningar får finnas inom N, naturmark, skog och ängsmark.

Avfall

Sopkärl kommer att hämtas vid respektive fastighet.

Administrativa frågor

Bygglov för ny- eller tillbyggnad förutsätter anslutning till det kommunala vatenätet.

Bygglov för ny- eller tillbyggnad på de befintliga fritidshustomterna förutsätter att utbyggnaden av den nya, mindre branta vägen ner till dessa fastigheter är genomförd.

Bygglov krävs för uppförande av småbåtshamn, dvs för båtbyggorna i den norra delen av stranden.

Huvudmannskapet inom planen är delat, dvs kommunen är huvudman för delar av den allmänna platsen och för övrig allmän plats är det enskilt huvudmannskap.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidplan

Planen beräknas kunna antas vintern 2013-2014. Planen vinner laga kraft ca 3 veckor efter antagande.

Därefter kan utbyggnad av gator och va-ledningar påbörjas, liksom fastighetsbildning. Bygglov för nybyggnationer kan ske när gator och va-ledningar är utbyggda.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för del av den allmänna platsen i form av gc-väg och naturmark längs stranden mot Hjälmatorpet.

Övrig allmän plats, lokalgator, har enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att området ligger i utkanten av Östersunds tätort och gatorna hänger inte samman med det kommunala gatunätet.

Exploatören, det vill säga fastighetsägaren till Frösö-Berge 21:21 och Frösö-Berge 20:18, ansvarar för utbyggnad av vägar och vatten- och avloppsledningar. Undantaget är utbyggnad av väg och vatten- och avloppsledningar till de befintliga fritidshusfastigheterna. Ägarna till dessa fastigheter ansvarar gemensamt för utbyggnad av den väg som betjänar dem. Vatten Östersund ansvarar för anslutningen mellan de ledningar som kommunen ska överta av exploatören och fritidshusens fastighetsgränser.

Exploatören tar initiativ till erforderliga lantmäteriförrättningar, såsom fastighetsreglering och anläggningsförrättning för att bilda gemensamhetsanläggningar.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund kommer efter utbyggnad att ta över och vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören ansvarar för investeringskostnaden för brandposten. Kostnaderna regleras i avtal med Vatten Östersund som bygger brandposten i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund. Drift och underhållskostnaden för brandposten belastar Vatten Östersund.

Jämtkraft AB ansvarar för elledningarna.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och Östersunds kommun avseende den allmänna platsmark som kommunen ska vara huvudman för. Detta ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören, ägaren till fastigheterna Frösö-Berge 21:21 och Frösö-Berge 20:18. Planavgift kommer inte

att tas ut vid bygglovansökningar på de nybildade fastigheterna som möjliggörs i planen.

Vid bygglovansökningar på redan befintliga fritidshusfastigheter kommer planavgift att tas ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för väg bildas där de befintliga fritidshusfastigheterna samt de tidigare avstyckade fastigheterna ingår, dvs Frösö-Berge 21:199, 21:200, 21:201, 21:202, 20:4, 20:5 och 20:6. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vägen som dessa fastigheter använder.

En gemensamhetsanläggning för väg bildas där alla nya fastigheter med angöring via Mosebacken plus de befintliga fritidshusfastigheterna samt de tidigare avstyckade fastigheterna ingår. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vägen som dessa fastigheter använder.

En gemensamhetsanläggning för väg bildas där Frösö-Berge 20:8, Frösö-Berge 20:19 och de nya fastigheterna längs med vägen mot dessa två fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vägen som dessa fastigheter använder.

En gemensamhetsanläggning bildas för båtbyggorna, småbåtshamnen.

Den slutliga utformningen av gemensamhetsanläggningarna sker i lantmäteriförrättningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Frösö-Berge 20:4

Ett område med en yta av ca 690 kvadratmeter sydväst om fastigheten överförs till fastigheten från Frösö-Berge 20:18. Ett område med en yta av ca 290 kvadratmeter i fastighetens norra hörn överförs från fastigheten till den fastighet som ska bildas för gatumarken inom området. Ett område med en yta av ca 120 kvadratmeter längs fastighetens sydöstra sida överförs från fastigheten till den fastighet som ska bildas för gatumarken inom området.

Frösö-Berge 20:5

Ett område med en yta av ca 510 kvadratmeter i fastighetens södra hörn överförs från fastigheten till den fastighet som ska bildas för gatumarken inom området.

Frösö-Berge 20:6

Ett område med en yta av ca 120 kvadratmeter sydöst om fastigheten överförs till fastigheten från Frösö-Berge 20:18.

Frösö-Berge 21:199

Ett område med en yta av ca 240 kvadratmeter nordväst om fastigheten överförs till fastigheten från Frösö-Berge 21:21. Vattenområdet (WB) överförs till fastigheten.

Frösö-Berge 21:200

Vattenområdet (WB) överförs till fastigheten.

Frösö-Berge 21:201

Vattenområdet (WB) överförs till fastigheten.

Frösö-Berge 21:202

Ett område med en yta av ca 430 kvadratmeter sydöst om fastigheten överförs till fastigheten från Frösö-Berge 21:21. Vattenområdet (WB) överförs till fastigheten.

Frösö-Berge 20:18

Planen möjliggör bildande av 9 nya villafastigheter samt 3 hästgårdsfastigheter på fastigheten. Ca 17 630 kvadratmeter överförs till den fastighet som ska bildas för gatumarken. Ca 690 kvadratmeter överförs till Frösö-Berge 20:4 och ca 120 kvadratmeter överförs till Frösö-Berge 20:6. Ca 105 kvadratmeter överförs till Frösö-Berge 20:8.

Frösö-Berge 21:21

Planen möjliggör bilande av 16 nya villafastigheter samt 2 hästgårdsfastigheter på fastigheten. Den möjliggör även överföring av ca 240 kvadratmeter från fastigheten till Frösö-Berge 21:199 och ca 430 kvadratmeter till Frösö-Berge 21:202. Ca 23 220 kvadratmeter naturmark samt gc-väg överförs till kommunal fastighet. Ca 7 400 kvadratmeter överförs till den fastighet som ska bildas för gatumarken.

Frösö-Berge 20:8

Ca 105 kvadratmeter överförs från Frösö-Berge 20:18.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för berörda fastigheter

Fastigheterna får ökade värden genom att planen ger byggrätter för bostadshus. Storleken på värdeökningen är svår att bedöma, men antalet strandtomter med byggrätter för permanentbostäder på Frösön är relativt begränsat vilket ofta innebär höga marknadsvärden vid försäljning.

Planen innebär krav på kommunal vatten- och avloppsanslutning.

Anläggningskostnad enligt VA-taxa inom verksamhetsområde för vatten och avlopp är 2013 ca 71 000 kr inkl moms. Kostnad för den pump som ska finnas på respektive fastighet kommer att belasta fastighetsägarna. Kostnaden beräknas till ca 15 000 - 20 000 kr 2013.

Detaljplanen innebär att en planavgift kommer att tas ut vid bygglovansökningar på de befintliga fritidsfastigheterna. (Fastigheterna Frösö-Berge 20:4, Frösö-Berge 20:5, Frösö-Berge 20:6, Frösö-Berge 21:199, Frösö-Berge 21:200, Frösö-Berge 21:201 och Frösö-Berge 21:202) Planavgift 2013 är 39 160 kr för nybyggnad av enbostadshus och 14 685 kr för tillbyggnad. Planavgift tas inte ut

för tillbyggnad mindre än 50 kvadratmeter eller nybyggnad av komplementbyggnad mindre än 50 kvadratmeter.

Bygglov för enbostadshus innebär krav på att den nya vägen ner till de befintliga fritidsfastigheterna har byggts ut. Anläggningskostnaden för vägen ska betalas gemensamt av de fastigheter som har nytta av den. Vägen är ca 370 meter lång, varav ca 240 meter ska nyanläggas. En grov uppskattning av vad vägen kan kosta att bygga är ca 5 000 kr per meter, vilket innebär ca 1 200 000 kr. Fördelat på de 7 fastigheter som har nytta av den så blir det ca 170 000 kr per fastighet. Priset kan variera beroende på grundförhållanden, om den görs samtidigt som övriga vägar byggs, vilken standard man väljer på ytskikt, om det ska vara belysning mm.

Vid de lantmåteriförrättningar som behövs för att genomföra planen ska kostnaderna för förrättningarna fördelas på sakägarna, de inblandade fastighets- och rättighetshavarna. I första hand kommer kostnaderna att fördelas efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan ej överenskommelse nås kommer lantmåterimyndigheten att fördela kostnaderna efter tillämpliga lagrum.

Kostnaden för lantmåteriförrättningarna baseras på den arbetstid som läggs ned och rådande timtaxa för 2013 är normalt 1250kr / h, 1550kr / h för experttaxa och 825kr / h för biträde. I vissa fall kan även fasta priser avtalas mellan lantmåterimyndigheten och betalande sakägare. Vad respektive förrättning kommer att kosta i det enskilda fallet går ej att utröna innan ansökan skickats in och andra omständigheter har utretts. Baserat på erfarenhet kan dock generella kostnader redovisas för en ”normal”-förrättning av enklare karaktär. Dessa kostnader förutsätter att samtliga sakägare är överens. Exempel på andra omständigheter som kan fördyra en förrättning kan vara oklara fastighetsförhållanden, hantering av civila avtal, hantering av vatten och grund, mätningstekniskt svåra förhållanden och inaktiva sakägare. Vissa förrättningar har en väldigt varierad kostnadsbild och därför kan ingen generell kostnad anges utan ett ”normalt” prisintervall anges istället. Eftersom alla kostnader i grunden är löpande kan slutkostnaden bli högre eller lägre än nu angivna kostnader.

Generella kostnader för enklare ”normal”-förrättningar. Gäller för 2013 per förrättning.

- Fastighetsreglering av mark mellan två fastigheter, cirka 30 000kr
- Fastighetsbestämning mellan två fastigheter cirka 20 000kr – 100 000kr
- Avstyckning till en ny fastighet cirka 30 000kr
- Anläggningsförrättning mellan cirka 15 000kr – 150 000kr
- Bildande av samfällighetsförening cirka 10 000kr
- Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning cirka 5 000kr

Vid de olika förrättningarna ska ersättningar utgå för marköverföringar, upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning, inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning och för överföring av fastighetstillbehör. Inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning avser Frösö-Berge ga:3 där Frösö-Berge 20:4, 20:6 samt alla nya fastigheter ska anslutas till.

Fastighetstillbehör avser de väganläggningar som ska övergå till gemensamhetsanläggningar som ska bildas. Som ovan så kommer ersättningar att utgå, eller inte alls, efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan ej överenskommelse nås kommer lantmäterimyndigheten att värdera och besluta om ersättning.

I bilaga 1, Ekonomiska konsekvenser, redovisas vilka fastigheter som berörs av vilka genomförandekostnader med anledning av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mattias Strömberg, Mark- och Exploateringskontoret och Gustav Hector, Kart- och lantmäteri, har deltagit i arbetet med genomförandebeskrivningen. Detta innebär dock inte att tillämpliga villkor i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen har prövats av Lantmäterimyndigheten.

Östersund den 26 september 2013

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Mattias Strömberg
Mark- och Exploatering