



Dnr MSN	00264-2021
Dnr ByggR:	P 2020-40

Detaljplan för del av Fugelsta 5:30

Småhustomt

Östersunds kommun



Del av Fugelsta 5:30

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad av samhällsbyggnad den 2 maj 2022
Laga kraft den 12 juli 2022

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Geoteknisk utredning:
Clas-Ove Hagerlind 2021-12-06
K.Nordlöf Bygg & Konstruktion AB. 2021 12 07, 2021-11-08

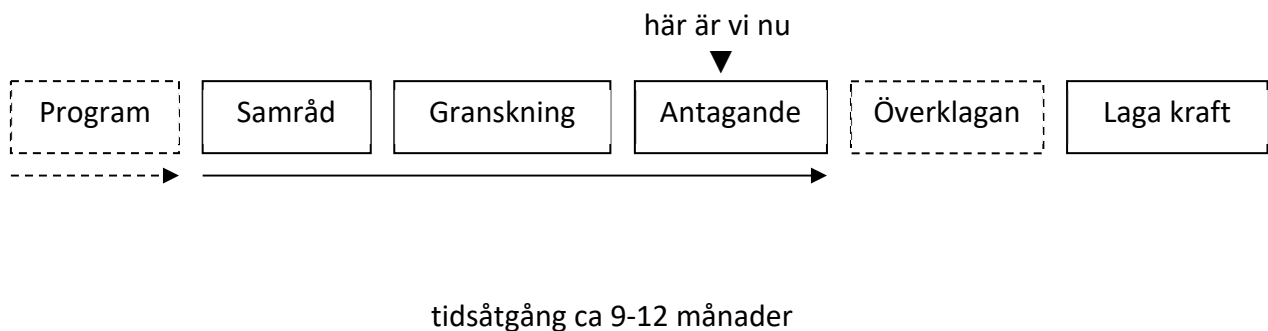
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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

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

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.	4
PLANFÖRSLAG	5
Planbestämmelser med motiv	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer och program	7
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Naturmiljö.....	11
Kulturmiljö	12
Service	16
Tillgänglighet	16
Trafik och transporter.....	17
Hälsa och Säkerhet	18
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor.....	21
GENOMFÖRANDE	21
Tidsplan	21
Huvudmannaskap	21
Avtal	21
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	22
Tekniska anläggningar och ledningar	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en villa på del av Fugelsta 5:30. Hänsyn och anpassning ska tas till topografi, landskapsbild och omgivande bebyggelse.

Fugelsta 5:30 är en fastighetsremsa som sträcker sig från Storflon i väster till Storsjön i öster. Planområdet är beläget i anslutning till en befintlig bostadsbebyggelse och gata.

Området är kuperat och sluttar mot öster. Planområdet har varit beklädd med skog som avverkats med undantag för enstaka tallar.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 27/10 2021.

Särskilda frågor för bygglovet

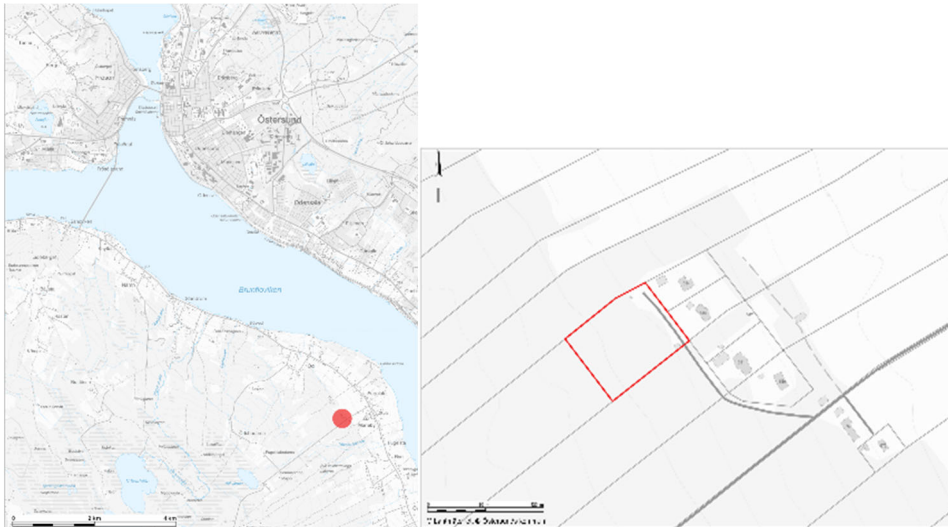
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik

- *Bebyggelse*, bostadshus ska anpassas till omgivande bebyggelse och planområdets sluttande topografi samt skogens färgskala.
- *Tomtplacering*
- *Dagvatten*, dike.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.

Planområdet omfattar 0,8 hektar och är beläget intill ett bostadsområde i skogsbrynet ca 600 m från väg 604 som löper genom Fugelsta/Marieby. Marken är i privat ägo.



Placering i Östersunds kommun. Planområde och fastigheter.



Lägdorna i Fugelsta, skogsbrynet.

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
B	Användningen är bostäder.

e ₁	Bestämmelsen uppmuntrar till tvåvåningshus eftersom garage och komplementbyggnader ska rymmas inom 250 kvm yta på marken. Bestämmelsen begränsar också byggnationen inom en fastighet men möjliggör ytterligare 250 kvm byggnad om fastigheten delas i två.
h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad möjliggör och begränsar nockhöjden till 9 m. Syftet är att byggnader inte ska sticka upp ovanför horisonten. En tvåvåningsbyggnad är oftast mer anpassningsbara till kuperad terräng än enplansvillor. Bestämmelsen syftar också till att ge en sammanhållen karaktär i området.
h ₂	Högsta nockhöjd möjliggör och begränsar nockhöjden på komplementbyggnader till 4,5 m. Det gäller alla komplementbyggnader.
f ₁	Kulörer med en mörkhetsgrad i NCS skalan 4000 eller mer smälter bättre in i bakomliggande skogsridå än ljusare kulörer.
f ₂	Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen. De flesta byggnader i Fugelsta och i närområdet är uppförda med sadeltak med en lutning på 20-35 grader samt träfasad. Bestämmelsen syftar till att ge en sammanhållen karaktär i området.
f ₃	Garaget ska inte byggas samman med huvudbyggnaden för att undvika massiva husvolymmer samt för att bryta ner skalan på byggnationen.
o ₁	Minsta takvinkel är 20 grader. Bestämmelsen syftar till att ge ett sammanhållet intryck inom bostadsområdet där platta tak inte hör hemma.
o ₂	Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att ge ett sammanhållet intryck inom bostadsområdet där branta tak inte hör hemma.
b ₁	Bestämmelsen syftar till att ge ett sammanhållet intryck i området.
b ₂	Markgenomsläppligheten och infiltrationen behöver vara så oförändrad som möjligt för att diket inom vägområdet ska räcka till vid skyfall.
n ₁	Dike som fångar upp dagvatten från tillskapade fastighet/fastigheter ska finnas inom det gemensamma vägområdet.
a ₁	Bestämmelsen syftar till att säkra markens genomsläpplighet. Att asfaltera inom fastigheten kräver därför markklov.

g ₁	Vägområdet kommer fortsatt förvaltas av förening bestående av fastighetsägarna i området.
g ₂	Dricksvattenbrunnen står inom ett markreservat som förvaltas av en förening bestående av fastighetsägarna i området. Pump samt borrhål ingår i markeringen.
E	Den tekniska anläggningen står inom ett område reserverat för teknisk anläggning på kvartersmark.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna avstånd till grannfastighet för byggnation samt ett avstånd mellan byggnation och gata.
Med kryss försedd yta	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna mellan huvudbyggnad och gata, och minska insyn mellan villor. Garage, förråd och komplementbyggnad kan förses på korsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan, Östersund 2040

Några strategier och ställningstaganden i översiktsplanen är särskilt relevanta för planförslaget:

- Livskraftiga tätorter – Utveckling och byggande i hela kommunen
- Kompletterande bebyggelse i redan bebyggda områden
- Erbjuder variation i bostadsmöjligheter i kommunen. Tomter utanför Östersund men i tätortsnäraområde erbjuder variation i bostäder
- Inriktningsmål God bebyggd miljö. Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet

Översiktsplan för del av Storsjöbygden, Östersund 2000

Fugelsta by ligger i en aktiv jordbruksbygd med stora sammanhängande åkerarealer och med öppen och känslig landskapsbild. Bebyggelsen ligger relativt väl samlad utmed länsväg 604. Enligt översiktsplanens riktlinjer bör en komplettering i Fugelsta ske i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Viss bebyggelse kan tillkomma under förutsättningar att hänsyn tas till jordbruksintressena, kulturvärden och landskapsbild.

Samhällsbyggnad bedömer att den föreslagna exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets kulturvärden, då området

redan är bebyggt. Tidigare byggnation i närområdet har i varierande grad följt rekommendationen att anpassa sig till befintlig kulturmiljö, varför samhällsbyggnad lägger än större vikt vid att man vid nybyggnation fortsättningsvis håller sig till en gestaltning och färgsättning som knyter an till jordbrukslandskapet kring Fugelsta och smälter väl in i skogsbrynet.

Övriga planer

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget bidrar till målet genom att tillskapa fler villatomter.

Tillväxtplan -2026

Syftet med tillväxtplanen -2026 är delvis att utnyttja den infrastruktur som redan finns och bygga i redan befintligt bebyggda områden. Teknisk försörjning inom planområdet är ej kommunal, men möjlighet finns att ansluta till, samt utöka befintlig gemensamhetsanläggning. Planområdet bedöms därför uppfylla kravet att utnyttja befintlig infrastruktur och bidra till att förtäta redan bebyggda områden.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan för *Fugelsta 2:64 m fl.* laga kraft 18 april 2007. Där är planområdet markerat med N, skogsmark.

Den södra sidan av vägen som då bestod av skog och som bland annat är den mark som avses för bostadstomt idag planlades då som N för den allmänna tillgången till skogsmark för rekreation och för kulturmiljöns fortsatta upplevelse av skogsbryn. Bostadshusen skulle smälta in i skogsbrynet med hjälp av dämpade slamfärger och sparad vegetation. Det stämmer delvis med hur området ser ut idag.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning

med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen som i skrivelse den 27 januari kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

Ett genomförande av planförslaget innebär att en del av fastigheten Fugelsta 5:30 som idag är planlagd som N, skogsmark, avstyckas för att skapa byggrätt för ett nytt bostadshus. Det innebär en förtätning av området och att naturmark försvinner. Påverkan av planförslaget bedöms dock inte blir så stor att det har väsentligt negativa effekter för närområdet. Ett bostadshus på denna plats bedöms inordna sig väl i områdets struktur. En förtätning i området är också i linje med kommunens strategi att bygga i redan bebyggda områden

De nedhuggna träden var huvudsakligen av samma art och ålder till skillnad från intilliggande skogsmarker och bedömningen är att skogen på den här ytan hade haft lägre värde än om det var större art och åldersvariation på träd och växtlighet.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planförslaget innebär att ett befintligt område med småhus kompletteras med ytterligare ett bostadshus i samma skala som befintliga angränsande hus. Del av Fugelsta 5:30 styckas av för ytterligare en småhustomt. Platsen har karaktären av att man skulle kunna göra gatan dubbelsidig med ett par släpp upp genom skogen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inordna sig väl med befintlig struktur i området och innebär inte någon påverkan på riksintresset.

Området berör riksintresse för naturvård och friluftsliv (3 kap 6 § MB)

Samhällsbyggnad gör bedömningen att efterfrågan på tomter i attraktiva lägen typiska för kommunens extraordinära kvaliteter väger högt och att ett mindre område utan höga naturvärden kan bebyggas då fler personer får nära tillgång till det bostadsnära friluftslivet.

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar.

Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I centrala Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planförslaget innebär ett tillskott av en villa i ett redan befintligt bostadsområde. Trafiken inom området är mycket låg och förväntas inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. Avståndet till Storsjön är ca 1400 meter.

Inga kända föroreningar finns inom planområdet, då planområdet bestod av skogsmark och inga andra verksamheter har förekommit inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintlig mark och vegetation

Planområdet ligger i anslutning till befintliga villatomter i en östsluttning i skogsbrynet ovanför Fugelsta och Marieby med ca 400 m åkermark däremellan. Terrängen sluttar ned mot byn, med ett lite brantare parti mellan tomtgräns och lokalgatan. Planområdet består av nyligen avverkad naturmark med ett fåtal sparade tallar samt större stenbumlingar. Inom planområdet ryms även vändplan i grus samt gemensamhetsanläggningar för brunnsvatten och el.

Vägen/gatan i bostadsområdet består av en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening. Vägen är belagd med grus/stenmjöl. Likaså är alla uppfarter till befintliga hus grusbelagda. Uppfart/väg inom planområdet rekommenderas att fortsatt bestå av grus och stenmjöl för att inte öka dagvattenflödena i samband med skyfall.

Påverkan på mark och vegetation

Planen innebär exploatering av naturmark. Skogen höggs ner innan planarbetet hade kommit igång och ingen värdefull natur med höga sociala eller estetiska värden finns på plats idag.

På delar av planområdet kommer gräsmatta samt grus/stenläggning att anläggas närmst bostad. I övrigt kommer träd att återplanteras.

Skyddande områden enligt 7 kap MB påverkas inte.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

I samband med att skogen höggs ner försvann reglerande ekosystemtjänster. De kan stärkas långsamt genom återplantering då det avverkade området är 0,8 hektar och endast en del kommer att ses som tomtmark.

Däremot finns också utrymme för boende inom bostadsfastigheterna att odla efter bearbetad mark eller tillförd jord. På så sätt skulle försörjande ekosystemtjänster kunna upprättas även om det inte regleras i plan.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som exempelvis att ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning. Därför uppmuntras sökanden återplantera lokal växtlighet inom planområdet.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att närheten till natur ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Skogen bidrar till att skapa en attraktiv livsmiljö och identitet för området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning/utredning har genomförts. Clas-Ove Hagerlind 2021-12-06 Undersökningen visar att markområdet kan klassas som högradonmark då mätresultatet visade 68 kBq/kvm där krav på radonsäkert byggande ställs på värden >50 kBq/kvm.

En geoteknisk utredning har också genomförts 2021 12 07 samt 2021-11-08 av K. Nordlöf Bygg &Konstruktion AB. Okulär analys gjordes av provgrop med hjälp av en minigrävare. Markområdet består av avverkad skogsmark som sluttar nedåt i nordöstlig riktning. Markytan är mycket stenrik med mycket stora stenblock i det fria. Vid vägens vändplan förekommer berg i dagen. Ingen tendens till svällskiffer finns. På grund av låg lutning utsluts risk för ras/skred/erosion.

Grävning av provgrop försvårades på grund av stenrik mark. Vid 700 mm djup stenrik lerblandad morän. 300 mm vegetationstäck, 300 mm lerig silt, sedan stenrik lerblandad morän. Övre halvmetern är löst lagrad som sedan övergår till medelfast lagrad lermorän.

Grundläggning utföres med förstyvad grundplatta försedd med radonsäkra genomföringar. På grund av lutningsförhållandena utförs grunden lämpligen med fyllnadsmassor av bergkross.

Innehåll av föroreningar ska vara känt hos de externt tillförda schaktmassor som används, och de får ej innebära att föroreningsbelastningen ökar på platsen. Föroreningsinnehållet hos schaktmassor vid anläggningsarbeten bör ej heller överstiga halter för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Värdefulla landskapsavsnitt är övergången mellan jordbruksmark och skog, och den nyare bebyggelsemiljön som har skapats däremellan. Ett varsamt förhållningssätt till intilliggande naturmiljö förordas. Detta betyder att träd och växtlighet på ett naturligt sätt ska omge byggnationer och naturligt förekommande träd och växtlighet bör med fördel återplanteras för att minimera påverkan på landskapsbilden.

Kulturbärande landskapselement, naturmiljö och bebyggelse kan tas tillvara genom att byggnader anpassas till omgivningen med val av placering, material och fasadfärg.

Den äldre traditionen i Fugelsta är hustyper med förhöjt väggliv mellan vindsbjälklag och takfot, träfasader, taklutning mellan 25-35 grader, sadeltak, diskreta anslutningar mellan olika material, och stående eller kvadratiska rutor i de fall fönstren har spröjs.

De jämtländska jordbruksbyarnas byggnadsproportionerna kännetecknas av långsmala planlösningar och höga resningar på 1 1/2 – 2 våningar. Den hustypen infogas lättare till äldre bebyggelse än enplanshus.



Bild 1. Från Fugelsta väg



Bild 2. Enskild väg, infartsväg



Bild 3. Från vägen mot Fugelsta by

Befintliga platser och bebyggelse

Bostadsområdet består av privat tomtmark och gemensamma anläggningar. De finns av både tekniska skäl och av rekreationsskäl samt i syfte att spara naturmark för småbiotoper. De tillskapade bostadsfastigheterna/bostadsfastigheten kommer även den i huvudsak att bestå av privat tomtmark, kantad av gemensamhetsanläggningar.

En strävan vid byggande på landsbygden är att byggnaderna ska vara underordnade landskapet. Det innebär att byggnaderna ska vara lägre än vegetationen och inte ges någon framträdande placering i landskapet.

Områdets befintliga bebyggelse består av trävillor i huvudsak i dovare kulörer och mörka tak. Det är en variation av enplans- och tvåplansvillor med stora garage.

Ny bebyggelse

Planen möjliggör avstyckning av en fastighet för bostadsändamål. En villa med garage kommer att byggas.

Huvudbyggnad samt garage/uthus bör inte uppföras sammanbyggda. Syftet med det är att flera mindre byggnader anpassas bättre till landskapsbilden än större byggnadsvolymer.

Färgsättningen är en mycket viktig faktor för att uppnå att husen smälter in i omgivningen. Färger på tak och fasader bör harmoniera med den omgivande naturen.



Bilderna ovan visar exempel på byggnader som smälter väl in i omgivande naturmiljö.



Bilden visar en husmodell som sökanden önskar uppföra på platsen.



Bilden visar en möjlig färgsättning på huset som väl kan smälta in i skogsbrynet



Bilden visar sökandens placering av villa.

Största byggnadsarea per fastighet begränsas till 250 kvm. Alltför stora byggnadskomplex har sämre förmåga att smälta in i landskapet och verkar avskärmande mot naturmiljön. Storlek på sammanhängande byggnad begränsas för att behålla skalan i området. Garaget ska stå fristående.

Högsta nockhöjd är 9 meter för att inte höja sig över vegetationen och därmed störa landskapsbilden.

Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnader. Bestämmelsen stämmer överens med bestämmelser för övriga förrådsbyggnader samt garage i området.

Tak ska utformas som sadeltak, minsta takvinkel är 20 grader och största takvinkel är 35 grader. Fasadmaterialet ska utföras i trä. Bestämmelserna gällande fasadmaterial, takform och takvinkel anpassas till befintlig bebyggelse för en mer sammanhängande gestaltning.

Solpaneler bör integreras i byggnadsutformningen och inte stå som enskilda element. Det är klokt att planera in solpaneler från början.

Även mörkhetsgrad i fasad handlar om en samlad gestaltning i området och ett försök att få byggnaderna att på ett harmoniskt sätt smälta in i kringliggande naturmiljö. Byggnader mörkare än 4000 på NCS skalan bedöms ha större förmåga att smälta in i skogsbakgrunden än vad ljusare bebyggelse har.

Service

Förskola och skola från förskoleklass till årskurs 5 och fritids finns i Marieby 1 km bort. För äldre årskurser krävs skolskjuts.

Vägen till skolan är delvis enskild och saknar trottoar. Detaljplanen föranleder ej utökad cykelväg. Den ställer inte heller krav på utökade gångbanor då det är en relativt liten plan för enskild villa/villor i landsbygdsmiljö.

Planområdet ligger mer än 1 km från en dagligvarubutik och uppfyller inte kraven för god tillgänglighet enligt kommunens översiktsplan. Närmsta tätort med livsmedelsbutik och dylikt är Brunflo 8 km bort.

Tillgänglighet

Största lutningen från vägen upp till huset bör inte vara mer än 20 %. Observera att vägen upp till garaget behöver luta lite lätt in mot fastigheten för att inte ha avrinning som riskerar att hamna i dricksvattenbrunnen.

Lek och utemiljö

Kommunen gränsvärde om högst 50 meter till gröna miljöer uppfylls. Tillräcklig friyta finns för lek och utevistelse för barn i enlighet med PBL 8 kap 9 §

Goda möjligheter finns för lek i skogsmiljö intill tomten och i närliggande skogsmiljö. Utemiljön och omkringliggande natur är attraktiv och stimulerar till kreativ vistelse, lek och rörelse.

Rekreation och idrott

Enligt folkhälsostrategi 2019-2023 är bostäder i nära anslutning till grönområden positivt. Områden för motion och rekreation finns i närheten till planområdet med cykelleder, vandringsleder och skidspår.

Trafik och transporter

Detaljplanen möter visionen om attraktiv bostad och trycket på villatomter i lantliga miljöer är högt då distansarbete har möjliggjort större valfrihet att välja boendemiljö. Dock bidrar detaljplanen inte att nå kommunens mål gällande energieffektivitet och ett fossilbränslefritt 2030. Förutsättningarna för miljöanpassade transporter är låg. Ansvaret att transportera sig fossilbränslefritt läggs på boenden.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger 800 m från busshållplats i Fugelsta by och uppnår därför inte riktlinjen om 600 m enligt översiktsplanen.

Gatunät

Området ansluts från länsväg 604 via befintlig väg, vägsamfällighet.

Transportvägen till och från planområdet är de 800 närmsta metrarna enskild grusväg med en vägbredd på 5-6 meter. Lokalgatan som är en gemensamhetsanläggning, är även den grusbeklädd och körytan har en bredd på 5-6 meter. Dess vägbredd inklusive dike, och u-område är 10 meter. Dagens väg bedöms klara den ökade belastningen av ytterligare en villatomt.

Uppställningsplats finns för räddningstjänsten vid lokalgatans slut där det också vinnas en vändplats. Snöröjningsfordon tar sig idag fram till tomtgränser. Vändplanen kan också användas av renhållning och leveranser. Upphämtning av avfall klaras inom 10 m från uppställningsplats för avfall.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser enligt p-policyn tillgodoses inom planområdet på respektive villatomt. Bilväg till huset bör ej luta mer än 20%. Parkering för rörelsehindrade bör finnas inom 25 m från entré. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 2%

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insattstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Närmsta ställen att hämta vatten för Räddningstjänsten från kommunens anläggning är i Brunflo. Det finns också en brandpost dock med begränsad kapacitet i Knytta. I samband med framtida dragning av VA i Fugelsta behöver släckvattenposterna ses över. Man kommer då att kunna klara en kortare insattstid.

Tillgängligheten för brandfordon är god på den enskilda vägen. För att underlätta släckangrepp och minimera insattstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter.

Gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Utrymning från aktuell typ av byggnad ska kunna ske utan hjälp av Räddningstjänsten.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Enligt den geotekniska undersökningen klassas marken som högradonhalt och ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Trygghet

Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. En gemensam renvattenbrunn finns inom planområdet. Vägen upp till garaget behöver luta lite lätt in mot fastigheten för att inte ha avrinning som riskerar att hamna i dricksvattenbrunnen. Skulle fastighetsägaren vilja borra egen brunn görs anmälan till Miljö- och Samhällsbyggnad.

De nyttillkommande fastigheten/fastigheterna behöver ansluta sig till spillvatten o avlopp inom gemensamhetsområde öster om befintliga villor. Kapaciteten för spillvatten och avlopp behöver utökas för att koppla på

tillkommande fastigheten/fastigheterna. Varje fastighet har sin egen slambrunn som töms en gång per år.

Fastigheterna inom och i närområdet av detaljplanen kan komma att beröras av utbyggnationen av kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Den tillkommande fastigheten/fastigheterna ska ha varsin slamavskiljare som därefter ansluts till en gemensam infiltration. Utformning vid utökningen av infiltrationsytan anpassas till den nya belastningen efter tillståndsprovning.

Läget för infiltrationen hanteras och regleras i befintlig detaljplan och ska ordnas inom L betecknat område. Mellan bebyggelse och L finns en N markering för Skogsmark där ett 25 meter brett skogsbryn ska bevaras mot åkermarken med endast en varsam utgallring. Sökande bekostar utbyggnad av befintlig infiltration inom L betecknat område.

En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp planeras på Annersia mellan Orrviken och Vålbacken. Områdets exakta omfattning och tidplanen för utbyggnaden är ännu inte klara. En anslutning kan bli aktuellt för fastigheterna inom planområdet.

Dagvatten

Markområdet består av avverkad skogsmark som sluttar nedåt i nordöstlig riktning. Markytan är mycket stenrik med mycket stora stenblock i det fria. Marken består av 300 mm vegetationstäcke, därefter 300 mm lerig silt på den stenrika lerblandade moränen, därefter stenrik lerblandad morän på ca 700 mm djup. Översta halvmetern är löst lagrad och övergår till medelfast lagrad lermorän. Markens förutsättningar för dagvattenhantering bedöms vara god.

Utgångspunkten är att ett 2-årsregn ska renas och fördröjas inom respektive fastighet och ett 10-årsregn ska fördröjas inom planområdet i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. I detta fall tas 2-årsregnet omhand ytligt via utkastare från byggnader och leds över gräsmatta alternativt annan dagvattenlösning. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och drift av dagvatteninstallationer på fastigheten.

Fastigheterna som ingår i samfällighetsförening ansvarar gemensamt för att det befintliga dike som löper längs vägen klarar ett tioårsregn. Vägdiket fungerar också som skyfallsväg och avleder det vatten som kan uppkomma vid skyfall så att den befintliga bebyggelsen nedströms inte påverkas. Eventuell breddning av befintligt dike kan vara aktuellt.

Vid en skyfallshändelse kommer vattnet från uppströms liggande avrinningsområde precis som idag strömma över, samt sippra igenom fastigheten i den mån den inte är hårdgjord. För att öka möjligheterna till naturlig infiltration och trög avledning har en begränsning av andelen

hårdgjord yta införts som bestämmelse på plankartan. De naturliga undantagen är där byggnader står samt uppfart som förväntas vara belagd med stenmjöl. Totala tillåtna byggnadsarean inom planområdet är 500 kvm. För att befästa dikets placering har också en bestämmelse om att dike ska finnas införts.

Bestämmelser som hanterar dagvatten:

- n₁ dike ska finnas
- b₂ minst 70% av marken per fastighet ska vara genomsläpplig
- a₁ marklov krävs för förändring av markens genomsläpplighet

Risken för att dagvattnet från den tillkommande villatomten kommer att påverka Storsjöns vattenkvalitet negativt bedöms vara mycket låg. Föroreningsproblematiken från en tillkommande villatomt omgärdad av vegetation är sällan hög och det finns goda förutsättningar att rena eller fastlägga de föroreningarna som trots allt kan vara aktuella. Vattnet kommer att rinna ytligt och infiltreras genom gräsmatta och grönska inom fastigheten och sedan rinna längs ett öppet dike längs den befintliga vägen. Avståndet från planområdet till Storsjön är 1400 meter och avledning sker i öppna diken med flack lutning, vilket ger goda möjligheter till rening innan dagvattnet når recipienten. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormerna för Storsjön.

Värme och kyla

Ingen fjärrvärme finns dragen till området. Sökanden/fastighetsägare tänker sig uppvärmning med hjälp av luftvärmepump. Skulle fastighetsägaren vilja borra för bergvärme behöver anmälan göras till Miljö- och hälsa.

El, och IT-struktur

Nätanslutning och bredband via fiber finns framdraget. Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området. En nätstation står vid områdets vändplats, dvs inom planområdet. Nätstation mäter ca 3 X 4 m och omfattas av ett område runt om på ca 3 m för framkomlighet. Nätstationen har fått bestämmelsen E och ett u-område är inlagt för åtkomst till ledningarna.

Avfall

Sopbilen och slamtömningsbilen klarar vändradie (18 m + remsa om 1,5 m hindersfri remsa) vid områdets vändplats.

Hämtning av hushållsavfall sker vid fastighetsgräns mot vägen. Soporna sorteras i två fraktioner, brännbart och komposterbart. Närmaste återvinningsstation finns i dagsläget i Brunflo.

Från och med 2026 införs kvartersnära insamling för alla bostadsfastigheter. Förutom kompost och brännbart ska alltså även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet.

Slamtömning sker vid ungefär en gång per år då hela brunnen töms, både vatten och slam. För att underlätta slamtömningen krävs en väg med 4 meters bredd, fast underlag samt att vägen är fri från hinder. Avståndet mellan farbar väg för slamtömningsbilen och brunn rekommenderas inte överstiga 10 meter. Höjdskillnaden mellan slamtömningsbilen och brunns botten skall inte överstiga 6 meter för att det ska vara möjligt att tömma brunnen.

Administrativa frågor

Utökad marklovplikt som berör markens genomsläpplighet.

Startbesked får inte ges för byggnad förrän avloppsanläggning har kommit till stånd

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Samråd genomfördes i mars, granskning sker i maj och antagande beräknas ske i juni.

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Den befintliga vägen kommer även fortsättningsvis att utgöra en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening.

Även vatten och avloppsledningar, vattentäkt, infiltrationsanläggning och grönområde utgör tillsammans med vägen i området gemensamhetsanläggningen Fugelsta ga:8. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Skogsbrynet Fugelsta samfällighetsförening där fastigheterna i området är delägare. Den tillkommande fastigheten borde även bli delägare i gemensamhetsanläggningen.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och sökanden för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift eller gatukostnadsersättning att tas ut. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Tekniska anläggningar och ledningar

Samfällighetsföreningen är huvudman för gemensamma vatten-, spillvatten- och avloppsledningar.

Jämtkraft AB ansvarar för elledningar och transformatorstationen har bestämmelsen E. Ett U-område är förlagt för att Jämtkraft har ledningar under gemensamhetsanläggningen för väg.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Planförslaget medför att del av Fugelsta 5:30 planläggs för kvartersmark för bostadsändamål. I planen redovisas förslag till ny fastighet. Detaljplanen tillåter en bostadsfastighet.

Fastighet som nybildas bör anslutas till den befintliga föreningsförvaldade gemensamhetsanläggningen (ga) Fugelsta ga:8, bestående av vatten- och avloppsledningar, infiltrationsanläggning, grönytor och väg. GA:n behöver även omprövas dels eftersom kvartersmark i planen är upplåten till ga:n som grönyta, dels eftersom kapaciteten i befintlig infiltrationsanläggning eventuellt kan behöva ökas genom utökat område för densamma.

Begränsning av grönytan med anledning av planläggningen ger i anläggningsförrättningen upphov till en ersättningsfråga mellan de i ga:n deltagande fastigheterna och ägaren av fastighet som befrias från grönyta. Ersättning från den senare till ga: kollektivet aktualiseras därmed.

Kostnaden för lantmäteriförrättningen vad avser avstyckningen ligger på fastighetsägaren eller tomtköparen. Om köpekontrakt upprättas bör parterna själva komma överens om detta där. Lantmäterimyndigheten beslutar om fördelning av förrättningskostnaderna i anläggningsförrättningen efter skälighetsbedömning.

Anläggningsförrättning innebärande omprövning ansökes av fastighetsägaren eller av tomtköpare. Så även gällande avstyckningen. Anläggningsförrättning kan dock även ansökas om av kommunen samt av förvaltande samfällighetsförening.

Avstyckningsåtgärden och anläggningsåtgärden är beroende av och förutsätter varandra. De kan ansökas om i samma ansökan om lantmäteriförrättning, eller i två separata.

Konsekvenser för respektive fastighet

Del av Fastighet 5:30 styckas av och bildar 1 fastighet som ska ingå i omprövad ga, Fugelsta ga:8

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Anna Synderå, Johanna Westgard, Jenny Novén, Glenn Åslund

Östersund 2 maj 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt

Planen föranleder inga kommunala kostnader.