



Dnr Ädh	838/2010
Dnr planmodul:	P 10/0007

# Detaljplan för Åkre 1:43 Parhus och gruppbostad vid Brunflobadet Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 9 juli 2010

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 25 augusti 2010

Laga kraft den 20 september 2010

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut i övrigt .....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	4
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>5</b>
Naturmiljö .....	5
Bebyggelse .....	5
Friytor .....	7
Rekreation .....	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Administrativa frågor .....	8
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>9</b>

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## PLANBESKRIVNING

---

En planbeskrivning ska göra förslagets innebörd lättare att förstå. Planbeskrivningen ska redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska klargöra 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

Bostadsrättsföreningen Ängsblomman vill avveckla föreningen och föreningens medlemmar vill friköpa sina bostäder. För att det ska vara möjligt måste en ny detaljplan göras eftersom att den gällande planen inte tillåter att området delas in i fler fastigheter. Det finns 15 parhus med 30 lägenheter samt ett kommunalt gruppboende.

Den nya detaljplanen utformas så att det blir möjligt att dela fastigheten så att de befintliga bostäderna får varsin fastighet. Planen kommer också att utformas med moderna planbestämmelser vilket innebär att det blir enhetliga byggrätter för varje tomt. Vägen i området säkerställs som gemensamhetsanläggning. Det samma gäller lekplatsen. Befintliga gång- och cykelvägar säkerställs i planen. Dels som allmänt tillgängliga och dels för boende i området.

Områdets enhetliga karaktär är viktig att bevara. Ändringar ska därför anpassas till den befintliga bebyggelsen.

### PLANDATA

Planområdet ligger mellan Brunflo bad och idrottsplats samt hälsocentralen i Brunflo. Planområdet omfattar fastigheten Åkre 1:43. Fastigheten är ungefär 23 500 m<sup>2</sup> och ägs i dagsläget av bostadsrättsföreningen Ängsblomman.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Östersunds kommuns översiktsplan från 1991 hänvisar till områdesbestämmelserna för det aktuella området.

## Detaljplaner oh områdesbestämmelser

I områdesplanen för Brunflo – Grytan (antagen av kommunfullmäktige 29 maj 1986) har det aktuella området pekats ut som lämpligt för småhusbyggnad. Planförslaget stämmer överens med områdesbestämmelserna.

För fastigheten gäller detaljplan B 102, vilken vann laga kraft 10 september 1991. Planen medger bostäder och har byggrätter som är fördelade på tre större områden. Planen reglerar så att fastigheten inte får delas i flerstämigheter.

## Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan.

## Ställningstagande

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 16 december 2009 § 381 att en miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar samhällsbyggnads bedömning.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden gav den 26 maj 2010 § 168 samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Åkre 1:43. Samtidigt beslutade miljö- och samhällsnämnden att planförslaget ska skickas ut på samråd/underrättelse. Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintressen är exempelvis områden som i miljöbalken omnämns som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25. i beskrivningen nämns det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid och radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen och vida utblickar utgör en del av riksintresset. Värdet av riksintresset omfattar ett tätortslandskap som är bebyggt sedan 1992. Samhällsbyggnad bedömer att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

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

### Miljökvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel omfattar miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna omfattar föreskrifter om utomhusluft, vattenkvalitet och buller och är inrättade för att skydda människors hälsa och miljön. Miljökvalitetsnormerna omfattar även kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Detaljplanens genomförande anses inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller underskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### Mark, vatten och vegetation

Området är relativt plant. Området omges i norr av åkermark och i väster av badhus och idrottsanläggningar. Det finns en pelletsplan sydöst om grupp-bostaden. På övriga sidor finns enfamiljshus. Parhus på tomtmark med gräs-mattor och planteringar, vägslinga och gång- och cykelvägar utgör den största delen av området. På baksidan av grupp-bostaden finns en äng. Syd-väst om parhusen går ett parkstråk med gång- och cykelväg. Mellan parhu-sen och grupp-bostaden föreslås ett naturstråk med en gång- och cykelväg.

#### Geotekniska förhållanden

I samband med byggnationen av området gjordes en geoteknisk undersök-ning. Undersökningen gjordes av Orrje och Co Scandiakonsult den 10 de-cember 1975. marken i området har dålig bärighet. Markens beskaffenhet är lösa torn-, dy- och gyttjelager som sträcker sig ned till som mest ungefär 2,5 – 3,0 meters djup. De organiska jordlagren vilar inom större delen av områ-det på tunna lager av lös lera eller moränlera på fast lerig morän eller mo-ränlera. Den bästa marken ligger i planområdets norra del.

När husen byggdes åtgärdades markens dåliga bärighet.

### Bebyggelse

#### Bostäder

Bostäderna består av femton parhus av olika storlek. Lägenheterna är förde-la på 2 rok, 3 rok och 4 rok. De största lägenheterna är i två våningar medan 2 rok och 3 rok är envåningshus. Varje parhus ligger utefter Blomstigen som går in från Hagvägen. Carport eller garage nås från Blomstigen. Till varje lägenhet hör ett mindre tomtområde som utgör ett eget skötselområde. I om-rådets sydöstra del finns en grupp-bostad. Grupp-bostaden har nio lägenheter i ett plan. Grupp-bostaden har infart från Hagvägen.

Förslaget innebär att varje lägenhet samt grupp-bostaden blir egna fastighe-ter. Planen kommer också att utformas med moderna planbestämmelser vil-ket innebär att det blir enhetliga byggrätter för varje lägenhet. Störst möjlig-heter ges att bygga ut parhusen på fram- och baksidorna. På prickmarken får

mindre tillbyggnader om högst fem kvm byggas. Mindre skärmtak, tak över cykelparkering och liknande får också byggas på prickmark.

Gruppbestadstomten har i förslaget samma byggrätt som gällande plan. För gruppbestaden får högsta 900 m<sup>2</sup> räknat i bruttoarea byggas. Bruttoarea beräknas Det innebär att det finns ungefär 140 m<sup>2</sup> kvar att bygga. Bruttoarea är area av våningsplan, begränsad av omslutande väggars utsida.

Friggebodar får byggas utan bygglov i omedelbar närhet av ett enbostadshus. Den sammanlagda byggnadsarean av alla de friggebodar som uppförts på tomten utan krav på bygglov får inte vara större än 15,0 m<sup>2</sup>. Friggeboden får inte placeras närmare en fastighetsgräns än 4,5 meter. Friggebodar får placeras närmare fastighetsgräns om grannen medger det. Högsta höjden från mark till taknock får vara 3,0 meter. Friggebodar får uppföras på prickmark, mark som inte får bebyggas.



#### Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns bland annat skola, idrottsanläggningar, hälsocentral och matbutik. Planen medför inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Förslaget innebär att möjlig markanvändning för den östra delen av området (gruppbestaden) utökas så att den också kan användas för vård och undervisning.

## Gestaltning

Bebyggelsen i planområdet är väldigt sammanhållen. Det har bara skett små förändringar sedan området byggdes. Den ljusa och enhetliga färgen på husen är en viktig kvalitet. En enhetlig färgsättning är också viktig när det gäller parhus. Vid ändringar som till- och ombyggnader och ommålning är det viktigt att områdets kvaliteter tas till vara och att det nya anpassas till det befintliga.



## Friytor

Mitt i planområdet finns en lekplats som är gemensam för de boende. Marken närmast varje lägenhet blir i förslaget tomtmark.



## Rekreation

I anslutning till planområdet finns det stora möjligheter till rekreation med närhet till Brunflobadet och Brunflo idrottsanläggning.

## Gator och Trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till Hagvägen som är en lokalgata med kommunen som huvudman. Gatuområdet är ungefär nio meter brett och vägen är asfalterad. Från Hagvägen går en mindre väg in i området, Blomstigen. Blomstigen föreslås i planen att ägas tillsammans av de boende i planområdet.

Sydväst om bebyggelsen går ett drygt 10 meter parkstråk med en asfalterad gång- och cykelväg med en bredd av ungefär tre meter. Det finns också en gång- och cykelväg som förbinder Hagvägen med åkermarken i norr. Gång- och cykelvägen ligger i planen på naturmark. Naturmarken är ungefär sex meter bred och gång- och cykelvägen är varken asfalterad eller grusad.

Parkering ska ordnas på den egna fastigheten.

## Hälsa och Säkerhet

Jämtkraft har en pelletspanna placerad sydöst om gruppbestaden. Anläggningen ligger nära bostäder och vårdlokaler. Med bakgrund av det vill samhällsbyggnad inte att nya byggnader placeras närmare än 50 meter från anläggningen. Avståndet är satt eftersom det som minst är 50 meter från pelletspannan och gruppbestaden.

## Teknisk försörjning

Hushållen är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Området har vattenburet värmesystem där vattnet värms av el.

Området är anslutet till Jämtkrafts elnät.

Idag hämtas soporna vid varje parhus. Efter friköpet kommer varje lägenhet ha egna sopkäl. Närmaste återvinningsstation finns nedanför järnvägen i centrala Brunflo.

## Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dagen beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastigheten Åkre 1:43 omfattar remsor av allmän plats (lokalgata, park och natur). Kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats om kommunen är huvudman. I samband med planläggning ska kommunen lösa in dessa markremsor.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Boberg samhällsbyggnad/plan och bygg har varit med vid framtagandet av planförslaget.

Östersund den 9 juli 2010

Krister Frykberg  
Tf avdelningschef

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare i avtal.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen skickas ut på samråd/underrättelse under sommaren. Målet är att detaljplanen ska kunna antas i miljö- och samhällsnämnden i augusti 2010. Efter att planen vunnit laga kraft är det möjligt att genomföra fastighetsreglering och friköpa lägenheterna.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden får planen ändras, ersättas eller upphävas utan att de rättigheter som planen ger behöver beaktas. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (LOKALGATA, PARK och NATUR). Det ekonomiska ansvaret för att genomföra de fastighetsregleringar som är nödvändiga för allmän plats ligger på kommunen.

Bostadsrättsföreningen/fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Skötselansvaret för lekplatsen, gång- och cykelvägar (vid lekplats och mellan 2:orna och 3:orna) och vägar (Blomstigen) inom kvartersmark för bostäder ligger på de boende.

#### Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med bostadsrättsföreningen Ängsblomman. Planen hanteras som enkelt planförfarande.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen tillåter att området får delas in i högst 31 fastigheter för bostäder med mera och gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten Åkre 1:43 omfattar idag mindre remsor med allmän plats, park vid Brunflobadet och lokalgata vid Hagvägen. Delar av kvartersmarken för bostäder föreslås övergå till naturmark och lokalgata. Kommunen har en skyldighet att lösa in allmän plats om kommunen är huvudman, vilken de är i detta fall. I samband med planläggningen kommer kommunen att ta ansvar för att remsorna överförs till kommunens ägo. Överföringarna görs genom fastighetsreglering.

Östersunds kommun har fått frågan från bostadsrättsföreningen om det är möjligt för föreningen att köpa mark som gränsar mot Brunflobadet. Kommunen vill behålla sin mark och är därför inte intresserad av sälja den marken.

Ungefär halva fastigheten Åkre 1:39 kommer att överföras till den fastighet som bildas för gruppbestaden. Fastigheten Åkre 1:39 är den fastighet som ligger sydöst om gruppbestaden, på fastigheten finns en transformatorstation. Regleringen föreslås sammanfalla med användningsgränsen för den tekniska anläggningen.

För Blomstigen, gång- och cykelvägar samt lekplats som finns på kvartersmarken för bostäder bildas en gemensamhetsanläggning (g).

## EKONOMISKA FRÅGOR

Bostadsrättsföreningen står för kostnaderna i samband med avstyckningarna. Efter att planen vunnit laga kraft så blir det möjligt att dela Åkre 1:43 i fler fastigheter.

Kommunen står för kostnader i samband med fastighetsregleringen för överföringen av allmän plats. Kommunen ska också betala ersättning för marken som överförs. Kommunen står för kostnader i samband med fastighetsreglering av överföring av mark från Åkre 1:39 som övergår till den fastighet som bildas för gruppbestaden.

Överföringarna görs genom fastighetsreglering med stöd av avtal mellan parterna om ersättning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lina Högberg och Jessica Näsström vid samhällsbyggnad/kart och lantmäteri har hjälpt till vid framtagandet av genomförandebeskrivningen.

Östersund den 9 juli 2010

Krister Frykberg  
Tf avdelningschef

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt

Mattias Strömbom  
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret