

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 250** Största bruttoarea i kvm ovan mark/per fastighet
- e₂ 350** Största bruttoarea i kvm ovan mark/per fastighet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

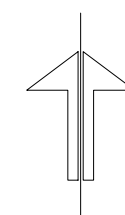
- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus. Högsta byggnadshöjd 3 meter
- g1 g2** Marken ska vara tillgänglig för gemensam angöringsväg resp. gångväg

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

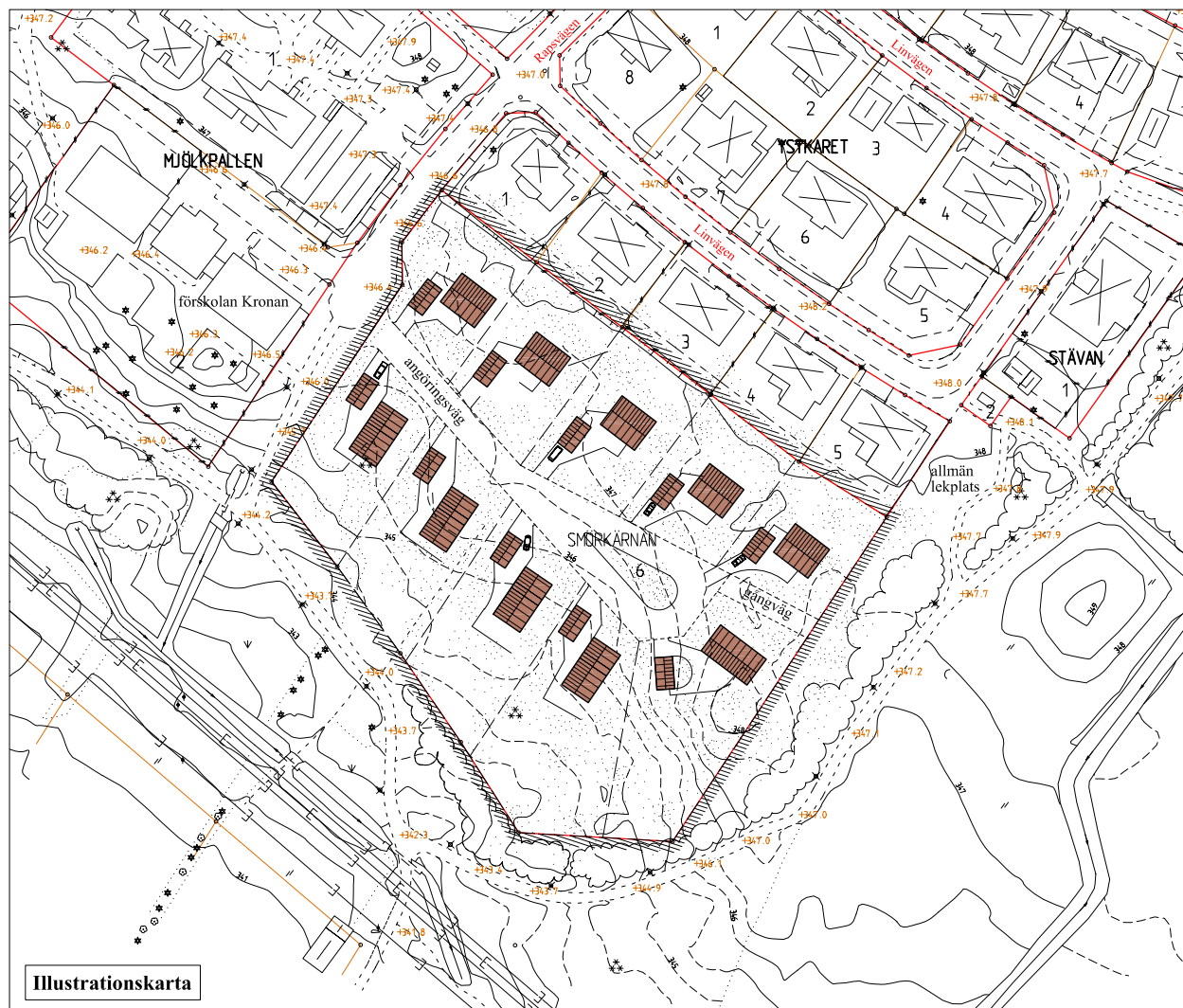
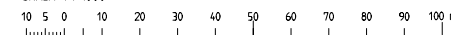
- 4,5 Högsta byggnadshöjd i meter
- I** Högsta antal våningar
- fril** Endast friliggande hus
- b** Uppvärmning endast med fjärrvärme

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

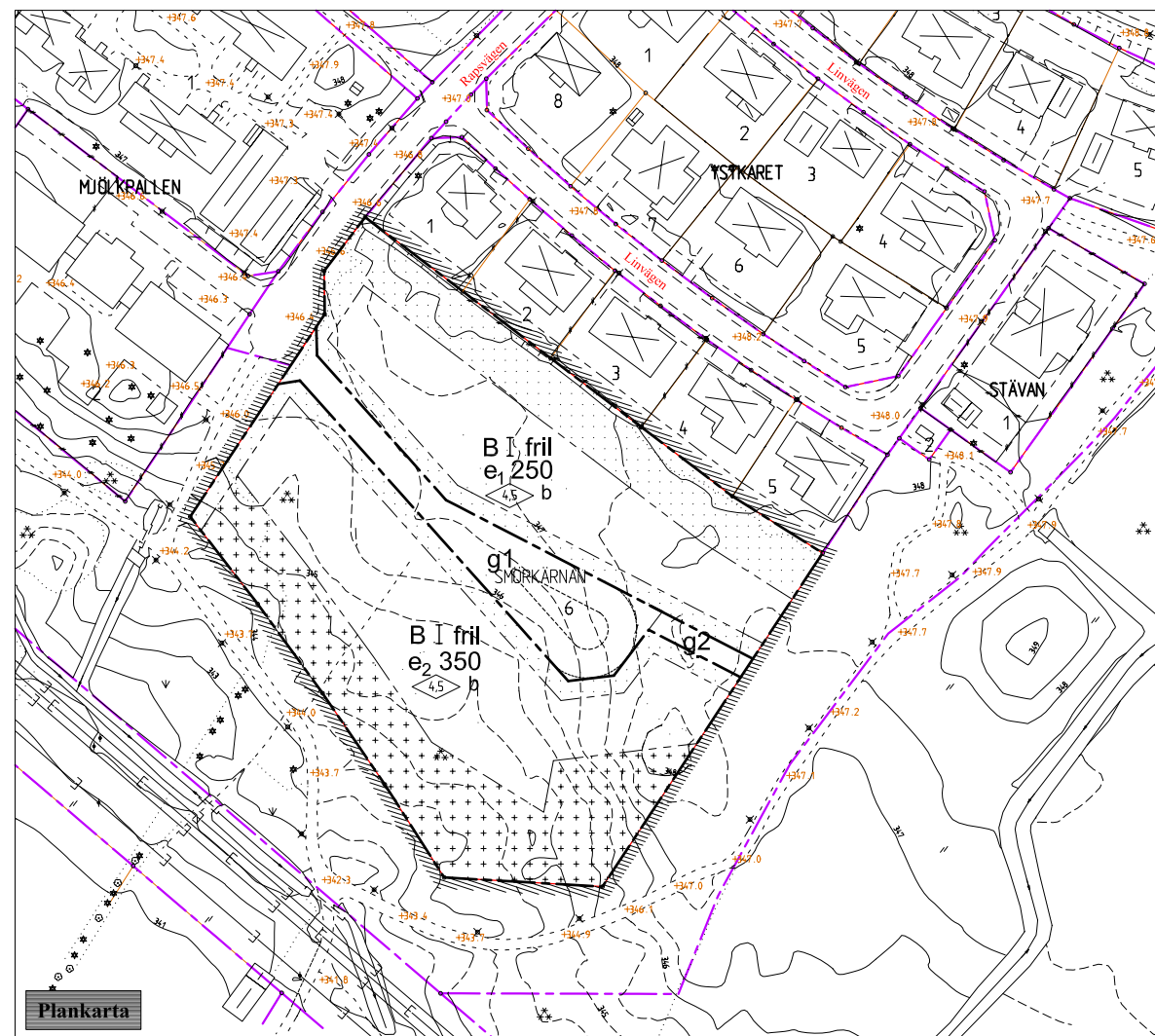
Genomförandetiden är fem år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Inom planområdet får det bildas högst 10 st nya villatomter med minsta tomstorlek 1100 kvm.



SKALA 1 : 1000



Illustrationskarta



Plankarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar och illustrationskarta. Till förslaget hör under samråds- och underrättsbeskedet även fastighetsförteckning daterad den 22 maj 2007 och grundkarta.

BAKGRUND

Fastighetskontoret, Östersunds kommun, ansöker om planändring i syfte att få till flera tomter för villabebyggelse på enskilda fastigheter i kv Smörkärnan 6 i Torvalla. Ansökan är inte förenlig med nu gällande detaljplan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2006, § 345, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan. Nämnden har vid sitt möte den 30 maj 2007 beslutat om samråd.

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med fastighetskontoret.

PLANDATA

Översiktligt ingår planområdet i *Dispositionplan för Torvalla* antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober, 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande *Program för stadplaner i Torvalla* godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983.

Det översiktliga programmet, redovisar för nu aktuellt planområde, inom området T3D (Ångsmon) bostadsändamål, dvs ingen förändring i förhållande till Dispositionsplanen. Detaljplaneförslaget innebär att markanvändningen, bostäder, finns kvar men av annan karaktär, villabebyggelse.

Gällande detaljplan, som omfattar Smörkärnan 6, vann laga kraft den 19 juli 1990. Detaljplanen medger att bostadshus upp till 3 våningars höjd får uppföras och att fastigheten Smörkärnan 6 inte får delas i fler fastigheter.

Planområdet är beläget inom Torvallas exploateringsområde T3D, Ångsmon, mitt emot förskolan Kronan med adress Rapsvägen. Kommunen är ägare av Smörkärnan 6. Planområdets areal är ca 1,7 ha.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det nya planförslaget innebär att fastigheten Smörkärnan 6 får delas i 10 nya villatomter med varierande tomstorlekar ca 1100-2000 m².

Byggrätten föreslås varierad så att den norra tomtraden, som har mindre tomter, får en något lägre byggrätt om 250 m² bruttoarea och den södra tomtraden med större tomter en högre byggrätt om 350 m² bruttoarea.

GATOR, TRAFIK, TEKNIK OCH NATURMILJÖ

Planområdet får sin angöring från Rapsvägen. För den lokala angöringsvägen, 8 m bred, kommer det att bildas en gemensamhetsanläggning. Erforderliga parkeringsplatser ordnas på egen fastighet. Det finns ett väl utbyggt cykelnät i närområdet med bekväma anslutningar mot alla väderstreck.

Kollektivtrafiken trafikerar dels Rapsvägen samt längs väg 605, fd E14, ca 400 m söder planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Jämkraft har ansvar för el- och värmeförsejningen till området. Planområdet skall anslutas till det befintliga fjärrvärmånätet omedelbart väster planområdet. Planområdet omfattas av kommunens avfallshanteringsrutiner.

Det finns en översiktlig geoteknisk undersökning från 1987-88, utförd av K-Konsult, som omfattar hela T3C-området där fastigheten Smörkärnan 6 ingår. Ett radonprov har tagits inom aktuellt planområde.

Sammanfattande plantekniska synpunkter är att området, ur geoteknisk synpunkt, är lämpligt för all slags bebyggelse och att marken klassas som normalradonmark där byggnader skall utföras radonskyddade. Skyddsrumskesked skall sökas hos Räddningsverket vid byggnad eller tillbyggnad. Mer information kan fås från Samhällsbyggnad.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Strax utanför planområdet, i nordöst inom parkmarken, ligger en mindre lättillgänglig lekplats. Planområdets läge gör att det är omedelbart nära till stora attraktiva friområden.

Behovet av service som skolor och fritidlokaler finns att tillgå i Torvalla Centrum och i Ångsmon. Den kommersiella servicen finns likaså i Torvalla Centrum och vid Östersunds externa köpcentrum, Lillänge, dit det är ca 6 km.

Tillkommande villabebyggelse har goda betingelser, att kunna passas i terrängen, så att tillgängligheten utan att avsteg från de kommunala målen från handikappkraven skall behöva motiveras.

Administrativa frågor

Med hänsyn till planområdets läge i ett utbyggt villaområde bibehålls bygglovpaktens normala omfattning.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamarbetet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Området har, i detaljplanen från 1990, bedömts lämplig för bostadsbebyggelse i 3 våningar. Vad frågan nu gäller är huruvida det är möjligt att bebygga området med fristående enbostadshus, (villor) på egen avstyckad tomplats. Planområdet är obebbyggt men med vegetation av kvarstående tallar efter en väl genomförd gallring. Från området har man fin utsikt mot söder och Storsjölandskapet. Markens användning för bostadsändamål är redan prövad i dispositionsplan Torvalla och i detaljplanen från 1990. Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygdens Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas. Riksintresset påverkas inte med denna detaljplan vilket också förstärks i och med att området ingår i dispositionsplanen för Torvalla samt att prövningen att bebygga området med 3-våningshus är gjord i gällande detaljplan. Den förändring som nu är aktuell bedöms som mer positiv än den gamla detaljplanen.

Påverkan

Området ligger utanför flygbullerstört område. Riktvärdet som gäller för gräns för byggnad är 55 dB(A) utomhus.

Ställningstagande

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.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 maj 2007 § 169 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen samråds/underrättsbehandlas under juli-augusti 2007. Antagande i september 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen avser överlåta fastigheten Smörkärnan 6 till extern köpare som i sin tur har ansvaret att bygga angöringsvägen och gångvägen enligt detaljplanens-/illustrationsplanens intentioner.

Kommunen ansvarar för byggande av VA-ledningar fram till de blivande fastighetsgränserna för respektive villatomt. För dessa ledningar skall det upplåtas ledningsrätt.

Villatomterna skall anslutas till el- och fjärrvärmånätet. Utbyggnaden av dessa ledningar, fram till de 10 villatomterna, ansvarar Jämkraft för. För dessa ledningar skall det upplåtas ledningsrätt.

Avtal

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med fastighetskontoret.

Kommunens fastighetskontor avser teckna avtal med den externa köparen som reglerar bl a köpeskilling för området och köparens ansvar för områdets utbyggnad.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet föreslås delas i 10 tomter för enbostadshus/villor. Begäran om fastighetsbildning, för alla 10 tomterna, skall ske vid ett och samma tillfälle av den blivande köparen. Samtidigt skall köparen inlämna ansökan om bildande av en gemensamhetsanläggning för g1 resp g2 som skall vara tillgänglig för biltrafik resp gångtrafik. Kommunen skall ha en mindre andel i denna gemensamhetsanläggning avseende allmän gång- och cykeltrafik. Lantmätnären får i anläggningsföretagningen avgöra hur stor denna andel ska vara. För framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna skall det bildas en samfällighetsförening. Detta sker lämpligen först sedan samtliga tomter inom planområdet har försålts/bebyggts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl upprättas av fastighetskontoret. Samhällsbyggnad tecknar planavtal med kommunens fastighetskontor där hela plankostnaden skall betalas av fastighetskontoret.

Kommunens fastighetskontor avser teckna avtal med extern köpare av hela fastigheten Smörkärnan 6. I avtalet regleras parterna mellan fördelningen av kostnaderna mellan parterna för detaljplanen, byggande av angöringsvägen och gångvägen. Köparen ansvarar för kostnaden i samband med kommande fastighetsbildning för de 10 nya tomterna och bildandet av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Respektive tomtägare betalar anslutningskostnad till det kommunala va-nätet i samband med att anslutning sker. Anslutningskostnaden till el- och fjärrvärmånätet regleras mot Jämkraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Det finns en översiktlig geoteknisk undersökning utförd av K-Konsult under åren 1988-89 som omfattar även detta planområde. Den visar att goda grundläggningsförhållanden. Området kräver radonsäkert byggande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anne-Katrin Ångnell exploateringsingenjör på fastighetskontoret har varit medverkande vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.



Vy över planområdet



Planområdet från väster

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 26/9 2007 §264 betygor. Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare	DETALJPLANEN Antagen av MSN 26 september 2007. Laga kraft 24 oktober 2007 Aktbeteckning 2380K-P2007/31
---	---

ANTAGANDEHANDLING Planhandlingarna består av: - Plankarta med illustrationer, planbestämmelser, plan och genomförandebeskrivning - Särskilt utlåtande
--

Detaljplan för
**Villabebyggelse i Ångsmon
Smörkärnan 6. Torvalla**
Östersunds kommun
Östersund den 30 maj 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

B140