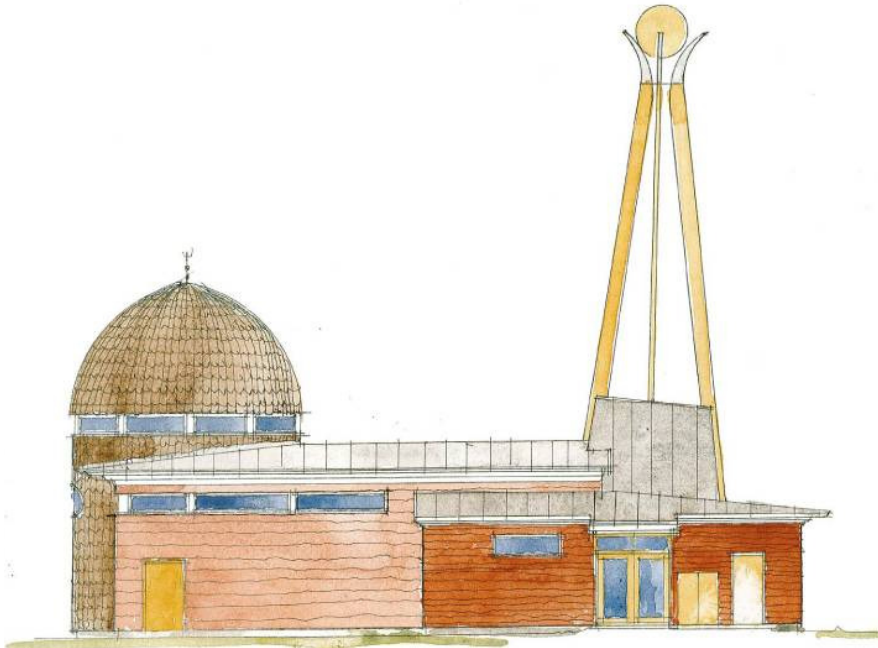


Detaljplan för del av Norr 1:12
DEL AV OMRÅDE C4, NORR
SAMLINGSLOKAL OCH
CENTRUMVERKSAMHET
Moské på Norr
Östersunds kommun



Figur 1. Illustration över föreslagen byggnad, fasad mot nordost.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 november 2012

Justerad den 10 januari 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden 23 januari 2013-02-21

Laga kraft den 19 februari 2013

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser och illustration
 Planbeskrivning
 Utdrag ur Översiktsplan
 Behov av miljöbedömning
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Samrådsredogörelse
 Utställningsutlåtande

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

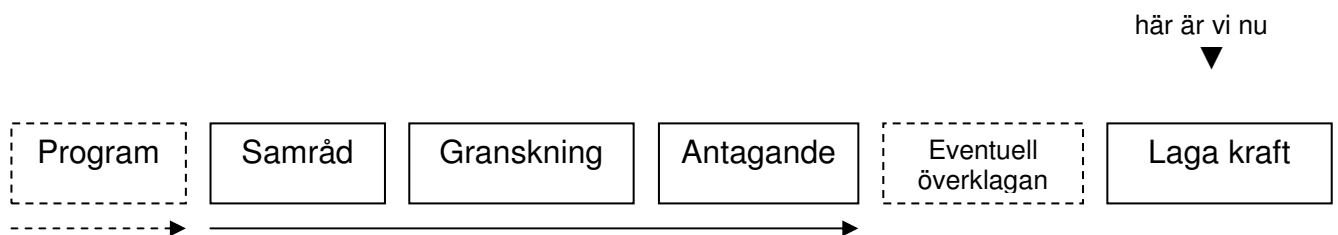
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Programmet ersätts i detta fall av en aktuell översiktsplan.

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Markägoförhållanden och areal.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Tillväxtprogram för Östersund.....	5
Detaljplaner	5
Program för planområdet	5
Behov av miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Friytor.....	9
Rekreation och Idrott.....	9
Gator och Trafik	9
Hälsa och Säkerhet	11
Jämställdhet.....	12
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	13
GENOMFÖRANDE	13
Tidplan	14
Genomförandetid.....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Avtal.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	15

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa möjlighet att bygga en Moské inom planområdet vid korsningen mellan Pampasvägen och Litsvägen. Planbestämmelserna medger centrumverksamhet i form av lokaler för utbildning, samlingslokal och kontor, ej handel. En moské ryms inom begreppet samlingslokal.

Vidare syftar planen till att skapa en ny infart från Litsvägen som kan tänkas delas med ett ev. framtida bostadsområde söder om planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdel Norr i det som tidigare var I5:s kasernområde en dryg kilometer nordöst om centrals Östersund. Den aktuella platsen ligger i anslutning till korsningen Litsvägen – Pampasvägen, mitt emot Mekonomen.

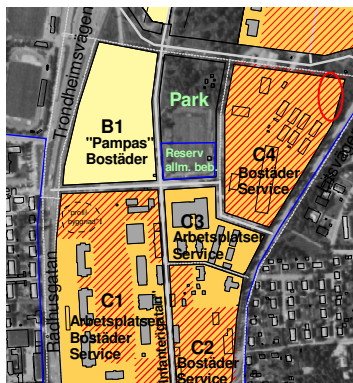
Markägoförhållanden och areal

Planområdet, som är ca 4000 kvm stort, utgörs av en del av fastigheten Norr 1:12 som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Stadsdel Norr* från 2007. Planområdet är i översiktsplanen utpekat som område för bostäder och service. I området föreslås huvudsakligen flerbostadshus i 3-4 våningar.



Figur 2. Utdrag ur förslag till markanvändning från *Översiktsplan för stadsdel Norr*. Ungefärligt läge för planområdet markerat med rött.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Huvudmålen är att *befolkningen ska öka, antalet arbetstillfällen ska öka* samt att vi ska få *fler besökare*. För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden, ett av dem är *Utveckla mötesplatser och skapa fler attraktiva mötesplatser för ungdomar*. Där människor möts föds nya idéer och kan utvecklas tillsammans och det är därför viktigt att det i kommunen finns attraktiva och spännande mötesplatser för människor, företag, föreningar och organisationer. Detaljplanen möjliggör för en samlingslokal/ mötesplats och bidrar därför till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan nr 220 *Förslag till ändring av och utvidgning av stadsplanen för del av Stadsdelen Norr i Östersund (I5-området)* från 1975. Detaljplanen medger A, allmänt ändamål, till en byggnadshöjd av 10 meter.

Program för planområdet

Programskedet har i detta fall ersatts av Översiktsplanen för Stadsdel Norr.

Behov av miljöbedömning

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

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2012 § 253 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i beslut 2012-08-09 skriftligen meddelat att de delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

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 miljökvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i stadslandskapet och Samhällsbyggnad gör därför bedömningen att riksintressets värde inte på verkas negativt.

Litsvägen är av riksintresse. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Det finns också miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och fisk- och musselvatten. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte innebär att någon av dessa miljö kvalitetsnormer påverkas negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom en del som Översiktsplanen, som rekreativ värde, pekat ut som ett område med upplevelsevärde.

Den del av planområdet som ligger närmast rondellen, vid korsningen mellan Pampasvägen och Litsvägen, utgörs av en relativt plan gräsyta med enstaka björkar och tallar. Ett tätare bestånd av björk och tall finns mot Pampasvägen.

Planområdet lutar något upp mot väster. Mot väster, delvis i planområdet, finns ett mindre höjdparti, med ett flertal tallar. Översiktsplanen för Stadsdel Norr pekar på att tallvegetationen bör tas tillvara i utemiljön. De av dessa tallar som ligger i planområdet har därför fått skyddsbestämmelsen *Träd ska bevaras. Fällning av gamla och skadade träd kräver marklov. Vid fällning av träd med större diameter än 0,3 meter ska återplantering ske.*



Figur 3. Foto över höjdparti med tallarna samt den upptrampade stigen. En del av planområdet är beläget snett fram till höger i bilden.

Över höjdpartiet löper en upptrampad stig i nordväst-sydöstlig riktning. Stigen kommer fram vid ett övergångsställe på Pampasvägen, strax norr om planområdet. Även efter planens genomförande kommer det att vara möjligt att nyttja stigen, i huvudsak i samma sträckning som i dagsläget.

Geotekniska förhållanden

J&W Mark och anläggning gjorde 2000-06-30 en geoteknisk undersökning för området väster om planområdet i samband med en utvidgning med väg samt byggnader av I5:s tidigare motorområde. I undersökningen togs två borrhöjningar ca 50 meter från planområdet.

I området väster om planområdet utgörs jorden under ytskiktet av ett tunt lager finsediment av silt ovan sandig siltmorän och siltmorän på skifferberg. Jordtäckningen varierar mellan 1,6 m i norr och 5 m i söder, borrhöjningarna invid planområdet ligger i den norra delen. Vid närmast liggande borrhöjning består undergrunden av grusig siltig sand på sandig siltmorän. Borrhöjningarna närmast planområdet togs då det i området skulle byggas en väg, för vägbyggnationen bedömdes inga speciella förstärkningsarbeten behövas.

För området där byggnader planerades bedömdes dessa kunna grundläggas med plattor och/eller sulor på mark oavsett om grundläggningsnivån ligger i schakt eller på packad fyllning. Golv utförs som golv på mark med sedvanlig dränering och kapillärbrytningsfunktion. Markisolering utförs för grundkonstruktioner vid avsnitt där undergrunden består av tjälfarlig jord. Markytor på terrass av tjälfarlig jord markisoleras i anslutning till hus, portar och entréer där tjällyftning ej accepteras.

Även andra geotekniska undersökningar har gjorts i närområdet som visar på liknande förhållanden och föreslår liknanden grundläggningssätt. Samhällsbyggnad gör bedömningen att de geotekniska förhållandena inom planområdet är lämpliga för byggnation.

Ingen geoteknisk undersökning är dock gjord specifikt för planområdet och varje fastighetsägare måste därför själv göra en detaljerad grundundersökning i samband med byggskedet för att fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planförslaget berör inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i planområdet eller i dess närområde. Påträffas fornlämning skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

En exploatering i planområdet innebär en exploatering i ett redan exploaterat område som kan förväntas exploateras mer i framtiden. En exploatering innebär även att befintlig infrastruktur kan användas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen medger att det inom planområdet uppförs lokaler för utbildning, samlingslokaler samt kontor. För att begränsa byggnadsvolymen har en

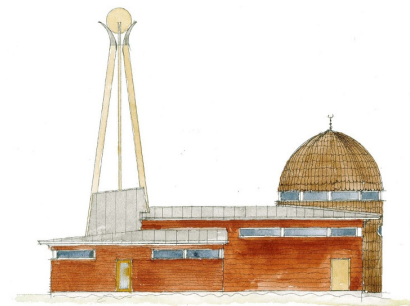
bestämmelse om en högsta bruttoarea (den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen) på 600 kvm lagts in.

Gestaltning

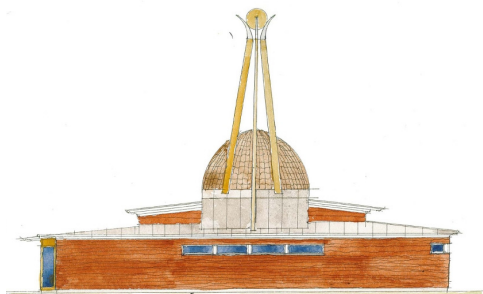
Planförslaget innebär en viss påverkan på stadsbilden då den högsta delen av byggnaden föreslås bli +368,6 meter över nollplanet (dvs. ca 19 meter hög). Detta i kombination med att byggnaden ligger vid en av Östersunds infarter medför att den kommer synas av flertalet förbipasserande.

De skisser som tagits fram föreslår att moskén utformas med en kupol men utan en klassisk minaret. Minareten föreslås ersättas av en mindre högre byggnadsdel som det inte är möjligt att ta sig upp i. Moskén får uppföras till en byggnadshöjd av maximalt 7 meter. Utöver det får en kupol uppföras till en maximal nockhöjd av 11 meter och en maximal basradie på 4 meter. En mindre byggnadsdel, som även får uppföras fristående, får uppföras till en maximal totalhöjd av +368,6 meter över nollplanet och en maximal basradie på 3 meter. Det innebär en höjd på ca 19 meter. Bakomliggande tallar har en totalhöjd på cirka 369 meter över nollplanet. Planbestämmelsen innebär därför att byggnaden inte får stycka upp över tallarna. För att begränsa byggnadsvolymen finns en bestämmelse om en högsta bruttoarea (den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen) på 600 kvm.

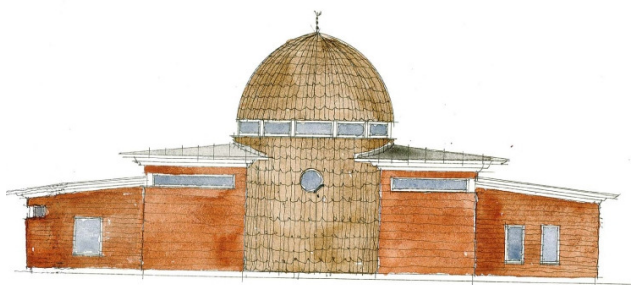
För att passa in byggnaden med bakomliggande talldunge har en bestämmelse lagts in om att fasad till huvuddel ska utgöras av träpanel lagts in.



Figur 4. Illustration över föreslagen byggnad (moské), fasad mot sydväst.



Figur 5. Illustration över föreslagen byggnad (moské), fasad mot nordväst.



Figur 6. Illustration över föreslagen byggnad (moské), fasad mot sydost.

Kommersiell och offentlig service

Kommersiell service i form av extern handelfinns norr om planområdet. I Östersunds centrum, ca 1 km från planområdet, finns ett brett utbud av såväl kommersiell som offentlig service.

Tillgänglighet

Detaljplanen skapar goda förutsättningar för såväl kvinnor som män att själva kunna ta sig till området eftersom att det finns bra med gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik till området.

Friytor

Lek och utemiljö

Föreslagen tomt är relativt stor, 4000 kvm, och bruttoarean på tillkommande bebyggelse har begränsats till 600 kvm. Detta möjliggör att det på tomten, förutom parkeringsplatser, är möjligt att anordna en relativt stor utemiljö för verksamhetens besökare och förbipasserande.

Rekreation och Idrott

Östersund skid- och skidskyttstadion ligger ca 500 meter nordväst om planområdet. Vid stadium finns flertalet motions- och tävlingsspår för skidåkning vintertid samt löpning övriga året. I området finns även en rullskidbana samt stadsnära skog och rekreationsområden.

Fotbollsplan finns vid Jägarvallen, ca 300 meter sydost om planområdet, samt vid Jämtkraft Arena, ca 700 meter norr om planområdet.

Gator och Trafik

Goda förbindelser finns mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Gatunät

För att ta sig till resp. från planområdet via gatunätet är det möjligt att antingen ta bil, buss, gå eller cykla. Planområdet omges av de större vägarna, Pampasvägen samt Litsvägen.

Hastighetsbegränsningen på Litsvägen, öster om planområdet är 70 km/h och på Pampasvägen, norr om planområdet, är 50 km/h. Trafikbelastningen på Litsvägen är ca 3200 fordon/årsmedeldygn och på Pampasvägen ca 6800

fordon/årsmedeldygn. Planförslaget innebär endast en marginell ökning av trafiken i området.

Infarten till planområdet föreslås anordnas från Litsvägen då denna har mindre trafik. Infarten är tänkt att kunna samnyttjas med en eventuell framtida bostadsbebyggelse söder om planområdet. I övrigt är inga förändringar av gatunätet nödvändiga till följd av genomförandet av planen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till planområdet. Gång- och cykelväg finns längs med Litsvägen (öster om planområdet) och längs med Pampasvägen (norr om planområdet). GC-nätet gör det möjligt att från planområdet ta sig med cykel norrut till Lungvik, österut till skidstadionområdet, västerut till Frösön och vidare över Vallsundsbron samt söderut till centrum och vidare mot Torvalla/Ope.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god turtäthet finns dels på Pampasvägen, och dels på Litsvägen (Slakteriet och Trekanten). Hållplatserna ligger i exponerade lägen som passeras av gång-, cykel- och biltrafikanter vilket bör bidra till att skapa en känsla av trygghet och säkerhet. Hållplatserna ligger ca 100 meter från planområdet. En eller flera av hållplatserna trafikeras av stadsbussarnas linje 14 mellan Torvalla och Stadsdel Norr, linje 8 mellan Solliden och Tegelman via centrum samt ett antal landsvägsbussar till t.ex. Lugnvik och Strömsund.

Parkering, varumottag, utfarter

Enligt kommunens parkeringstal har samlingslokaler ett ca-riktvärde på två hundra bilplatser per tusen besökande. Övriga bestämmelser som planen medger innebär något mindre behov av parkeringsplatser. I parkeringstalet påpekas dock att bilplatsbehovet kan skilja sig väsentligt mellan olika objekt, beroende på läget och verksamhetens art samt att antal parkeringsplatser ska utredas och bestämmas i varje enskilt fall.

Moskén kan på fredagsbönen, som är den största veckoåterkommande sammankomsten, förväntas få ca 100 besökare. Med kommunens parkeringstal innebär det ett behov av ca 20 parkeringsplatser vilket kan ordnas på tomten.

Vid större högtider, som förekommer ca 3-4 gånger per år, kan moskén förväntas få ca 300 besökare. Det skulle generera ett behov av ca 60 parkeringsplatser. Eftersom dessa sammankomster enbart är ett fåtal gånger per år samt att det finns goda kollektivtrafikförbindelser, gång- och cykelvägar till planområdet samt även möjligheter att parkera i närområdet bedöms 20 parkeringsplatser inom fastigheten vara tillräckligt. Slutgiltigt antal parkeringsplatser avgörs dock i bygglovskedet.

Varumottagning skall ske på varje enskild fastighet.

Verksamheterna inom planområdet skall ha utfart mot Litsvägen, övrig del av planområdet är försett med utfartsförbud. Utfarten mot Litsvägen är tänkt att kunna samordnas med eventuellt nya bostäder söder om planområdet.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Brandposter utföres av Fältjägarna fastigheter AB efter samråd med Vatten Östersund/Räddningstjänsten.

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon transportled för farligt gods eller vid någon primär infart till staden.

Störningar och skyddsavstånd

I närheten av planområdet finns fastigheter där industri finns eller tillåts. Det gäller dels det gamla slakteriets fastighet, Styckmästaren 2, och dels Mekonomens fastighet, Lastbilen 2, och fastigheter intill denna.

För området vid Mekonomen, ca 50 meter norr om planområdet, medger detaljplanen Kontor, småindustri och hantverk samt undervisningslokaler för vuxna. Av planbeskrivningen framgår dock att det inom området inte får förekomma några verksamheter som verkar störande på omgivningen, angränsande fastigheter eller som genererar ett behov av skydds-/säkerhetsavstånd. Mot bakgrund av detta bedöms det inte finnas någon konflikt med en exploatering i planområdet.

Industri medges även på fastigheten Styckmästaren 2 ca 150 meter nordost om planområdet. Boverket har i boken *Bättre plats för arbete* angivit skyddsavstånd mellan industrier och närmast liggande verksamhet. Fastigheten Styckmästaren 2 utgör tillsammans med fastigheten Styckmästaren 1 vad som definieras som ett industrikvarter. Riktlinjerna för skyddsavstånd mellan ett industrikvarter och närmast liggande verksamhet är 50 meter. Avståndet är därmed längre till planområdet än riktvärden för skyddsavstånd vad avser industrikvarter.

På fastigheten Styckmästaren 2 hanteras även olika kemikalier bland annat ammoniak på en kylanläggning på fastigheten. I *Bättre plats för arbete* anges 200 meter som riktvärden för skyddsavstånd från en kylanläggning. Detta är även ungefär vad avståndet är mellan kylanläggningen och planområdet, byggrätten inom planområdet ligger sedan ytterligare 25 meter längre ifrån kylanläggningen. Från anläggningen finns även bostäder och verksamheter, öster om Litsvägen, som ligger närmare än riktvärdet för skyddsavstånd. Vid planläggning i dessa områden bör avståndet till anläggningen beaktas.

För hela fastigheten Styckmästaren 2 medger gällande detaljplan industri. Det innebär att hyresgästerna kan komma att bytas ut och hantering av kemikalier kan komma att ske ca 150 meter från planområdet. För hantering av kemikalier ska dock tillstånd sökas och lämpligheten prövas. Mot bakgrund av detta samt att skyddsavstånden inte är fastlagda utan endast riktvärden gör Samhällsbyggnad bedömningen att närheten till industrifastigheten inte innebär att en exploatering inom planområdet är olämplig.

Radonförekomst

Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Där radonvärdet i marken är 10-50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonskyddad konstruktion. Där radonvärdet i marken överstiger 50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion.

Förorenad mark

Sweco Viak har utfört en markmiljöbedömning för Fältjägarregementet I5:s gamla kasernområde daterad 2007-03-05. Planområdet ligger inte i något av de områden som bedömdes kunna utgöra föroreningsrisk. Närmaste område med påträffade föroreningar ligger ca 100 meter väster om planområdet. Det området har tidigare använts som fatförråd och föroreningarna bedömdes vara misstänkta drivmedel-oljespill. Inga behov av åtgärder bedömdes nödvändiga om marken avser mindre känslig markanvändning, MKN, vilket de användningar som planförslaget medger räknas som. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnad att det inte finns något behov av ytterligare utredningar.

Trygghet

Planområdet ligger vid en exponerad plats vid korsningen mellan två relativt stora och trafikerade vägar. Det gör att även närliggande busshållplatser ligger i exponerade lägen. Det är till planområdet från Östersunds möjligt att som oskyddad trafikant att ta sig på flera alternativa, trafikseparerade, vägar. Dessa faktorer kan leda till att människor känner en större trygghet i området.

Jämställdhet

Inom relativt korta avstånd finns kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Det gör att det är möjligt att ta sig till planområdet på flera olika sätt vilket kan verka positivt för jämställdheten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fältjägaren fastigheter AB har VA-, spillvatten-, och dagvattenledningar i väster om området. Ledningarna ligger delvis inom och delvis utanför området. Teknisk förvaltning/Vatten Östersund kommer på sikt ta över ansvaret för drift och skötsel av de allmänna VA-, spillvatten och dagvattenledningarna enligt avtal mellan Fältjägaren fastigheter AB och Östersunds kommun.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund har dagvattenledningar i Litsvägen öster om planområdet.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten genom LOD-anläggning eller som fördröjningsmagasin. Samråd kring dagvattenhanteringen ska ske med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samband med bygglovskedet.

Värme

Fjärrvärmestam finns vid gamla macken och gamla tälttorken på I5. Planområdet ligger ganska långt från befintlig stam så möjligheten till anslutning beror på fastighetens energiförbrukning.

El och tele

Befintliga elledningar går i Litsvägen öster om planområdet samt längs med befintlig gång- och cykelväg norr om planområdet. Ledningarna går delvis i planområdet. Teleledningar ligger i den östra delen av planområdet. Befintliga el- och teleledningar inom planområdet säkerställs genom ledningsrätt.

Närmaste transformatorstation ligger på andra sidan Pampasvägen ca 50 meter norr om planområdet.

Avfall

Hämtning av avfall skall ske i anslutning till parkering vid fastighetens infart. Byggrätten har begränsats så att det är möjligt att placera en vändplan för sopbilen i den främre delen av avsatt yta för parkering och parkering i den borte delen. Vändplanen ska kunna nyttjas för parkering under de tider hämtning av avfall inte sker. I anslutning till vändplanen finns möjlighet att placera ett sophus.

Närmaste återvinningsstation finns vid ICA Maxi ca 500 meter norr om planområdet.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom området n₁ där marklov krävs för fällning av träd.

GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas 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 samt ev. konsekvenser för berörda fastigheter. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

Antagande januari 2013

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ca en månad senare.

Därefter kan genomförandet av planen påbörja.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fältjägarerna fastigheter AB ansvarar till en början för befintliga allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Ansvaret övergår sedan på sikt till Teknisk förvaltning/Vatten Östersund enligt avtal mellan Fältjägarerna fastigheter AB och Östersunds kommun.

Brandposter utföres av Fältjägarerna fastigheter AB efter samråd med Vatten Östersund/Räddningstjänsten.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för genomförandet av all om- och nybyggnation inom kvartersmark samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av va-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Avtal

Kostnader förenade med planläggningen regleras i detaljplaneavtal mellan exploatören och Östersunds kommun.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget medger avstyckning från fastigheten Norr 1:12. För bildande av ny fastighet som avstyckas från Norr 1:12 ligger ansvaret på initiativtagaren till detaljplanen, dvs. Fältjägarerna AB.

Genom fastighetsreglering skall mark för lokalgata överföras från Norr 1:12 till intilliggande kommunal gatufastighet Karlslund 1:33. Ansvaret för att ansöka om fastighetsreglering för att överföra mark från Norr 1:12 på ligger på Östersunds kommun i enlighet med ramavtal mellan parterna.

I detaljplanen redovisade u-områden är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar som VA, el och teleledningar. Rätten att förlägga ledningarna ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Ansvaret för att ansöka om ledningsrätt eller servitut ligger på exploatören.

I detaljplanen redovisade y-områden ska vara tillgängliga för utfarter från angränsande fastigheter. Området är tänkt att kunna fungera som infart till planområdet. Infarten ska kunna delas med ett eventuellt framtida bostadsområde söder om planområdet. Området är därför även försett med en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av servitut för utfart och/eller gemensamhetsanläggning ligger på exploatören. Området var i samrådshandlingen planlagt som kvartersmark trafik men har till utställningshandlingen ändrats till att planläggas för centrumverksamhet (C₁). Anledningen till detta är att all kvartersmark inom planområdet ska kunna utgöra en egen fastighet om det inte blir aktuellt med en gemensam infart till planområdet samt till ett eventuellt bostadsområde söder om planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för lantmäteriförrättningar inom kvartersmark i samband med genomförandet av detaljplanen belastar exploatören. Kostnader för lantmäteriförrättningar i samband med överföring av mark för lokalgata från Norr 1:12 till den kommunägda gatufastigheten Karlslund 1:33 belastar Östersunds kommun.

Kostnader för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar ska belasta exploatören.

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören/respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

I samband med byggskedet behöver varje fastighetsägare själv göra en detaljerad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet.

JUSTERING EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen har förtydligats angående brandposter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars-Åke Hedblom på Kart och Lantmäteriavdelen har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen.

Östersund den 10 januari 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planeringsarkitekt