

Detaljplan för del av Frösö 2:22 m.fl. BOSTÄDER OCH FÖRSKOLA Östersunds kommun



Figur 1. Foto över planområdet idag.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad 7 november 2012

Justerad 10 januari 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 23 januari 2013

Laga kraft den 3 juli 2014

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Höjdstudier, sektioner
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

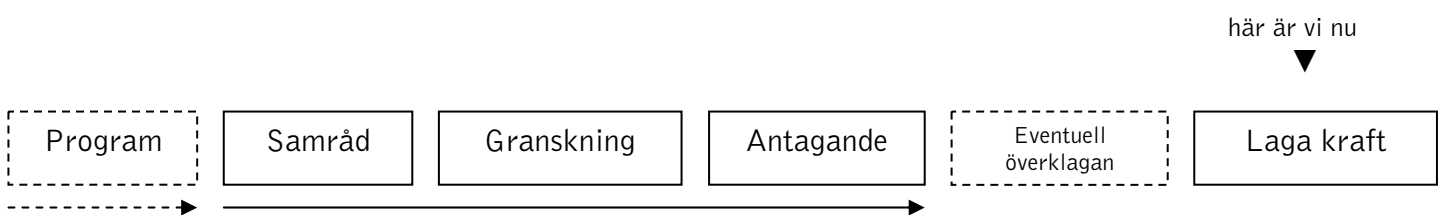
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Tillväxtprogram för Östersund	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av Miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö	7
Bebyggelse	7
Fritor, Rekreation och Idrott	9
Gator och Trafik	10
Hälsa och Säkerhet	11
Jämställdhet	11
Teknisk försörjning	12
GENOMFÖRANDE	12
Tidplan	12
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Avtal	13
Fastighetsrättsliga frågor samt konsekvenser av planförslaget	13
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
JUSTERING EFTER GRANSKNING	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

Östersunds kommun/Mark- och exploatering har ansökt om planändring för att skapa möjligheter till bostadsfastigheter på fastigheten Frösö 2:22. Gällande detaljplan F103 medger idag förskola på platsen. Syftet med planändringen är att skapa en plan med möjlighet till antingen friliggande villor, parhus eller radhus/kedjehus. Gällande bestämmelse för förskola kommer att behållas. Vidare syftar planen till att medge en ny infart från Tegvägen till tilltänkta bostadsfastigheter.

PLANDATA

Planområdet, som är ca 2000 kvadratmeter stort och ägs till större delen av Östersunds kommun, ligger på den södra delen av Frösön cirka 600 meter öster om Valla centrum samt 5 km väster om Östersund. En mindre del (ca 15 kvm) är i privat ägo.



Figur 2. Karta över planområdets läge i kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen från 1991. Några områdesspecifika riktlinjer för planområdet har inte pekats ut i översiktsplanen.

Översiktsplanen har en generell riktlinje att tillkommande permanentbebyggelse skall lokaliseras så att tillgängligheten till arbetsplatser, fritidsområden och basservice (LM-skola och butik) är godtagbar med

hänsyn till trafiksäkerhet och allmänna kommunikationer (buss och skolskjuts). Planförslaget uppfyller dessa riktlinjer.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden. Ett av dem är: *Bygga fler bostäder.* För att människor ska vilja bo och verka i Östersund krävs bland annat tillgång till attraktiva bostäder. För att Östersund ska kunna växa måste fler bostäder byggas. Detta är en förutsättning för att kunna få nya invånare. Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan F103 från 1990 medger att fastigheten får bebyggas med förskola i en våning till en byggnadshöjd av 4,4 meter.

Behov av Miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2012 § 254 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, 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, 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 och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Detaljplanen angränsar till riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). 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. Detaljplanen bedöms inte påverkas riksintresset negativt.

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Planområdet omfattas inte av eller angränsar till några riksintresseområden enligt 4 kap MB. Närmaste utpekade Natura 2000-område är Ändsjön ca

700 meter norr om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka området 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.

Utomhusluft

Eftersom gällande detaljplan redan idag medger förskola på platsen bedöms inte planförslaget i sig bidra till en ökad bilanvändning. Alternativet med bostäder på platsen bedöms innebära mindre bilrörelser än alternativet med förskola på platsen.

Fisk- och musselvatten

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgör en mindre del av en större sammanhängande gräsyta belägen mellan HSB:s nya terrashus utmed Sikvägen och villatomterna på södra delen av Tegvägen. Skötseln av gräsytan är av varierande grad, planområdet ligger i den del av gräsytan som vuxit igen. I den östra delen av gräsytan finns ett större parti med bättre skötsel. Detta område möjliggör för spontanlek- och idrott för områdets barn.

Planförslaget innebär att ca 0,2 hektar av den större gräsytan, på totalt ca 1,6 hektar, tas i anspråk för att möjliggöra nya bostadsfastigheter alternativt förskola. Det senare är dock möjligt att göra redan med gällande detaljplan. Planförslaget innebär en minskning av gräsytan jämfört med om tomten förblir obebyggd. Om gällande detaljplan genomförs innebär det att mer eller mindre samma yta tas i anspråk. Planförslaget innebär att lite mer tas i anspråk eftersom att den föreslagna vändplanen i gällande detaljplan inte är dimensionerad för de sopbilar som används idag.

Inom planområdet finns en högre växtlighet med träd och buskage i väster mot fastigheten Åkermyren 18. Planområdet är relativt plant, en mindre lutning finns dock från nordöst mot sydväst. I en mindre del av planområdet, i den södra delen, sluttar det relativt mycket.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan F103 togs fram utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av K-konsult. I undersökningen framkom att grunden består av moränlera, överlagrad av 1-1,5 meter siltig morän. Grundens lagring är fast från 0,5 meter under marken. Planområdet bedömdes ur geoteknisk synvinkel som lämpligt att bebygga.

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

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Påträffas fornlämning skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget ligger centralt i ett befintligt bostadsområde och en exploatering i området innebär därmed en förtätning av bebyggelsen.

Bostäder

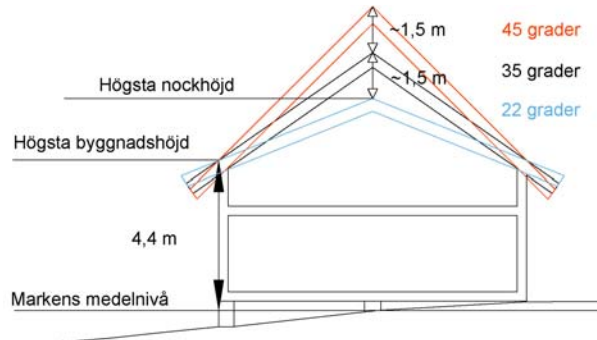
Planförslaget medger uppförande av högst tre bostadsfastigheter, antingen kan ett parhus, två friliggande villor eller tre radhus/kedjehus uppföras. Tomterna möjliggör att husen kan placeras så att uteplatser kan anordnas i lägen med goda ljusförhållanden dvs. i syd- och västlägen.

För att undvika allt för stora utfyllnader och schaktningar finns en bestämmelse om att endast mindre utfyllnader och schaktningar tillåts lagts in. Avvikelsen får inte vara större än +/- 1 meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

För friliggande villor eller parhus har en minsta tomtstorlek satts till 800 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm. Planförslaget medger en byggnadshöjd på 4,4 meter vilket är samma som gällande detaljplan medger. Komplementbyggnad får uppföras med en maximal byggnadshöjd på 3,5 meter och högsta lutning på 22 grader.

Taken på bostadshusen får ha en minsta taklutning på 14 grader och en högsta taklutning på 22 grader. Genom denna bestämmelse begränsas takhöjden på husen eftersom allt för branta tak kan medföra att takytorna blir stora och dominerande i landskapet. Det kan i sin tur leda till att byggnaderna upplevs större än vad de egentligen är. Högsta tillåtna takvinkel har efter samrådet ändrats från 35 grader till 22 grader. Detta för att hålla ner nockhöjden på de nya byggnader och därmed minimera den utsikt som ett genomförande av planförslaget tar bort. En lägre takvinkel harmonierar även mer med befintliga hus på den södra delen av Tegvägen som har relativt låga takvinklar. Att just 22 grader valts som högst tillåtna takvinkel beror på att vissa takläggningmaterial kräver en minsta lutning på 22 grader.

I gällande detaljplan finns ingen begränsning vad gäller takvinkel vilket innebär att de nya bestämmelserna medger lägre byggnader än om bestämmelserna från gällande detaljplan bibehållits och utnyttjats maximalt.



*Figur 3. Illustration byggnadshöjd. Byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Planförslaget medger en byggnadshöjd på 4,4 meter. Illustrerad byggnad visar skillnader på högsta nockhöjd om takvinkeln är 45 (röd markering), 35 (svart markering) respektive 22 grader (ljusblå markering) när sidan är 10 meter. 45 grader är vad som är möjligt att bygga enligt gällande plan. Då är det dock endast möjligt att uppföra en förskola och inte bostäder. 35 grader är vad samrådshandlingen föreslog och 22 grader är vad som är möjligt enligt nuvarande förslag. **OBS! Ändras gavelns längd ändras även nockhöjden och därmed även höjdskillnader.** Lägsta tillåtna takvinkeln, 14 grader, motsvarar takvinkel på fastigheterna på södra delen av Tegvägen t.ex. på fastigheten Åkerlindan 2.*

För sammanbyggda hus i fler än två fastigheter, exempelvis radhus eller kedjehus, har en minsta tomstorlek satts till 350 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 kvm. Bestämmelsen om byggnadshöjd samt taklutning är det samma som för friliggande villor samt parhus dvs. 4,4 meter byggnadshöjd och en takvinkel mellan 14-22 grader. Komplementbyggnad får uppföras med en maximal byggnadshöjd på 3,5 meter och högsta lutning på 22 grader.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger förskola även fortsättningsvis på platsen. För förskola har byggnadshöjden 4,4 meter behållits från gällande plan. Takvinkeln har begränsats till 14-22 grader. Planen medger att det på tomten byggs en förskola på 1000 kvm BTA ovan mark.

Planförslaget medger även att det exempelvis bildas en bostadstomt och en tomt för en mindre förskola/daghem.

Gestaltning

Området kommer att förändras när bebyggelsen byggts ut. Utblicken för bostäderna längs med Tegvägen kommer att ändras något mot sydväst. Utblickarna för bostäderna längs med Tegvägen kommer att minska jämfört med om tomten förblir obebyggd. Jämfört med om gällande detaljplan genomförs innebär dock planförslaget att mindre del av nuvarande utblickar

störs av tillkommande bebyggelse, se vidare bilaga *Höjdstudier*. Detta eftersom takvinkeln har begränsats i planförslaget. Detta innebär att höjden på byggnaderna kommer att vara lägre än om gällande detaljplan genomförs och byggrätten utnyttjas maximalt.

Nyttillkommande bebyggelse kommer att sticka upp över terrasshusen samt begränsa sikten i den sydöstra delen av planområdet något för ovanförliggande bebyggelse. En mindre del av sikten mellan terrasshusen på fastigheten Frösö 2:50 kan komma att påverkas. En stor del av utsikten från ovanliggande bebyggelse kommer dock vara kvar även efter att planen genomförts.

För att förtydliga den påverkan på utsikten norrifrån som planförslaget innebär har höjdstudierna genomförts. Dessa finns redovisade som bilaga.

Kommersiell och offentlig service

Närmaste service finns i Valla ca 500 meter fågelvägen från planområdet. Här finns service som matvarubutik, förskola, grundskola, fritidsgård, sporthall och bibliotek.

Vårdcentral finns på Önevägen ca 1,5 km från planområdet. Ytterligare service finns på Frösön samt i Östersund ca 5 km öster om planområdet.

Planförslaget, liksom gällande detaljplan, medger att det i planområdet bildas ytterligare en förskola. Planen medger en byggrätt samt tomt ungefär i motsvarighet till andra förskolor i kommunen.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär goda möjligheter för barn att själva ta sig mellan bostad till närmaste område för lek- och spontanidrott. Möjligheter finns även att via Sikvägen, söder om planområdet, ta sig mellan bostad och närmaste anlagda lekplats vid Rödingvägens förlängning. Gångvägen ned mot Sikvägen är dock inte tillgänglighetsanpassad. För något äldre barn finns goda möjligheter att själva ta sig mellan bostad och skola.

Friytor, Rekreation och Idrott

Planområdet angränsar till en stor öppen gräsyta för spontan lek och idrott. Området ligger i ett läge med goda solförhållanden. Planförslaget innebär att en mindre del av gräsytan ianspråkts men den största delen förblir oförändrad. Möjligheterna att ta sig till gräsytan för omkringliggande fastigheter påverkas inte nämnvärt.

I slutet av Rödingvägen, ca 150 meter fågelvägen väster om planområdet, finns närmaste anlagda lekplats. Här finns vintertid även möjligheter för pulkaåkning.

I Lövsta ca 1,5 km från planområdet finns ett större rekreativt område med bland annat elljusspår och idrottsplats. Ett relativt stort rekreativt område finns även vid Öneberget ca 1 km öster om planområdet.

Gator och Trafik

Det finns goda möjligheter att med olika transportmedel ta sig trafiksäkert till bostäder, grönytor, arbetsplatser och service i närområdet. Frösön är väl utbyggt med gator, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Gatunät

Från närområdet utgör Önevägen, ca 2-300 meter norr om planområdet, transportled till service och arbetsplatser. Från Önevägen går relativt långa lokalgator vidare till bostäderna i området. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Vägarna i närområdet utgörs av asfalterade lokalgator med trottoar på båda sidor vägen vilket underlättar för gående att på ett trafiksäkert sätt ta sig till grannar i närområdet.

För att skapa utfarter från föreslagen bebyggelse mot Tegvägen behöver vändplanen norr om planområdet byggas om eftersom denna inte byggts ända fram till området för förskola enligt gällande plan. Dagens vändplan ligger ca 10 meter längre upp än området som avsatts för vändplan. Det innebär att de nya bostadsfastigheterna kommer att komma ca 10 meter längre ner än änden på nuvarande vändplan. För att möjliggöra för utfarter för tillkommande fastigheter behöver även en mindre del regleras över från parkmark till lokalgata resp. bostäder.

En utökning av vändplanen innebär även att möjlighet för en egen utfart direkt mot gatan för fastigheten Åkermyren 18, väster om planområdet, skapas. Fastigheten har idag utfart via fastigheten Åkermyren 20.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom gräsytan, väster om planområdet, löper en gång- och cykelväg från Tegvägen ned mot HSB:s terrasshus. På grund av lutningen ned mot Sikvägen övergår denna enbart i en gångväg sista biten ned mot Sikvägen. För fastigheterna väster om planområdet är det möjligt att ta sig till denna genom att gå över gräsytan precis norr om planområdet. Detta kommer att vara möjligt även efter att planen har genomförts. Möjligheterna att gena minskar möjligtvis något.

Väster om det västligaste terrasshuset finns en upptrampad stig ned mot Sikvägen. Lutningen gör att denna inte är tillgänglighetsanpassad.

Från Tegvägen norr om planområdet är det möjligt att via Önevägen ta sig till gång- och cykelvägar vid Frösö strand och därifrån vidare in till Östersunds centrum. Från strax efter korsningen mellan Hårdvallsvägen och Önevägen slutar dock trottoaren en längre sträcka vilket innebär att gång- och cykeltrafiken tvingas blandas med biltrafiken. Alternativ väg för gång- och cykelväg, där de inte behöver blandas med biltrafiken, finns från Sikvägen och sedan vidare längs med strandkanten fram till Frösö Strand.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats med god turtäthet är ca 500 meter. Fågelvägen är det ungefär halva sträckan.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering skall anordnas på egen fastighet. För bostadsfastigheter skall utöver garage/carport anordnas minst en biluppställningsplats per tomt.

För eventuell förskola skall parkering och varumottag ske på egen fastighet.

Utfarter anordnas mot Tegvägen norr om planområdet. För att kunna anordna in-/utfart från Tegvägen till mer än en fastighet regleras en mindre del park enligt gällande plan om till mark för lokalgata resp. bostäder. En del av denna mark är redan idag ianspråktagen för gata. I samband med byggnationen av vändplanen bör möjligheterna att spara det träd som står i vändplanen idag beaktas. Om detta inte är möjligt bör möjligheten att plantera träd i mitten av den nya vändplanen beaktas.

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.

Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas av Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund i samband med detaljprojekteringen.

Radonförekomst

I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes en radonundersökning. Marken klassades då som normalriskmark.

I samband med grundundersökningen i byggskedet skall dock varje fastighetsägare själv göra en egen radonmätning. 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.

Trygghet

Planförslaget innebär en komplettering av bebyggelse i ett befintligt bostadsområde. Närmaste busshållplats samt gångvägen till denna ligger i exponerade lägen vilket kan bidra till att människor känner en större trygghet i området.

Jämställdhet

Från planområdet är det möjligt att ta sig till arbetsplatser och service på flera olika sätt. Detta bidrar till att så väl kvinnor/flickor och män/pojkar ges samma förutsättningar att förflytta sig mellan bostad och arbete/skola samt fritidsaktiviteter.

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (lokalgatan). Det innebär bl.a. att kommunen ansvarar för att bygga om Tegvägen och vändplanen i enlighet med detaljplanen och efter genomförandet ha hand om drift och skötsel av densamma.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Om markområdet ska nyttjas som kommunal förskola ansvarar Mark- och exploatering Östersunds kommun för att förbereda den kvartersmark som skall bebyggas. Om markområdet istället ska nyttjas för småhus avser Östersunds kommun att försälja markområdet till en privat exploatör som ansvarar för att förbereda den kvartersmark som skall bebyggas.

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

Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet har tecknats mellan Samhällsbyggnad på Östersunds kommun och initiativtagaren till detaljplanen, Mark- och exploatering på Östersunds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor samt konsekvenser av planförslaget

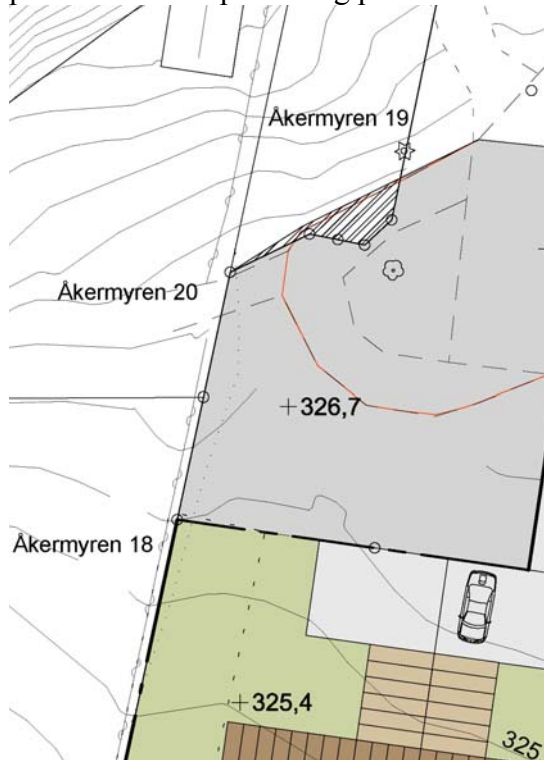
Frösö 2:22

Frösö 2:22 kan styckas av i maximalt tre fastigheter, antingen kan ett parhus, två friliggande villor eller tre radhus/kedjehus uppföras på fastigheten. Planförslaget medger även att det likt gällande detaljplan kan uppföras en förskola på platsen. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda nya fastigheter från fastigheten Frösö 2:22. Planförslaget innebär även att en större vändplan kan uppföras norr om de tilltänkta nya fastigheterna.

Åkermyren 19

Fastigheten Åkermyren 19 är idag i privat ägo, en del av fastigheten (ca 15 kvm) är i planförslaget planlagd som allmän plats gata, se illustration på nästa sida. En del av fastigheten Åkermyren 19 föreslås i samband med genomförandet av detaljplanen regleras över till den kommunägda

fastigheten Frösö 2:22. Ersättning kommer att utgå till fastighetsägaren till Åkermyren 19. En förutsättning för detta är att detaljplanen vinner laga kraft. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på Mark- och exploatering på Östersunds kommun.



Figur 4. Skrafferad yta visar del av Åkermyren 19 som avses lösas in. Röd linje visar ytterkant på nuvarande vändplan. Det område som avses lösas in utgörs idag dels av den befintliga vändplanen samt upp till ca en halv meter norr om denna.

Åkermyren 18 och 20

Planförslaget innebär att den tilltänkta vändplanen byggs ut fram till fastigheten Åkermyren 18. Vändplanen kommer att ligga precis intill fastighetsgränsen för de båda fastigheterna vid deras befintliga infart.

Övriga fastigheter (exkl. Frösö 2:22 och Åkermyren 19)

För övriga fastigheter innebär planförslaget inte några konsekvenser av fastighetsrättslig karaktär.

Samtliga intilliggande fastigheter utanför planområdet

För intilliggande fastigheter innebär planförslaget att de antingen kan få en förskola eller upp till tre bostadstomter som grannar. Till skillnad mot om gällande detaljplan genomförs blir konsekvensen av nuvarande planförslag att den tillkommande bebyggelsen blir lägre.

För dessa fastigheter blir konsekvensen av planförslaget även att de får en större vändplan på slutet av Tegvägen än vad gällande detaljplan medger. Detta berör framför allt Åkermyren 18, 19 och 20 samt nytillkommande fastigheter inom Frösö 2:22 eftersom dessa fastigheter gränsar direkt till vändplanen. Anledningen till att en större vändplan krävs är att det ska gå att vända med en sopbil (eller lastbil med motsvarande vändradie).

Ekonomiska frågor

Kostnader för lantmäteriförrättningar i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av exploitören.

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

Om det blir aktuellt att flytta befintliga kablar och ledningar skall en diskussion om kostnadsfördelningen föras mellan berörda parter.

Tekniska frågor

I samband med byggskedet behöver varje fastighetsägare själv göra en detaljerad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet. Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom tomtmark bekostas av varje fastighetsägare.

JUSTERING EFTER GRANSKNING

Plankartan har förtydligats vad gäller bestämmelserna för förskola. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller bestämmelser för förskola.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jessica Näsström på Kart och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen.

Östersund den 10 januari 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Anne-Katrin Ångnell
Mark- och exploateringschef