



Detaljplan för
Bostadsbebyggelse, småhus
del av Fugelsta 2:64 m.fl.
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1624/2005
Dnr planmodul:	P 05/0014



Antagandehandling

Östersunds Kommun

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 december 2006

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 mars 2007

Laga kraft den 18 april 2007

HANDLINGAR.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktliga planer.....	3
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Behov av miljöbedömning	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur.....	5
Bebyggelse	10
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor.....	16
Ställningstagande	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustrationer, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad 2007-01-19 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna av fastigheterna Fugelsta 2:64, 3:21, 5:30 samt 2:70 har i en gemensam skrivelse framfört önskemål om planläggning för ett tiotal nya småhus-tomter på skogsmarken ovanför den odlade marken. Syftet med planläggningen är att skapa plantekniska förutsättningar som möjliggör bildandet av småhusfastigheter med tillhörande byggrätter.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om Fugelsta by, i närheten av Marieby kyrka. Planområdena är ungefär 1 ha vardera och den mark som ingår i planområdet ägs av flera olika privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Fugelsta gäller *Översiktsplan för del av Storsjöbygden*, antagen av Kommunfullmäktige 2000. Delar av planområdet ligger inom mark reserverad för jordbruksändamål (L). 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. *Se bilaga 1.*

Samhällsbyggnad bedömer att den föreslagna exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets kulturvärden. Området skall disponeras så att bebyggelsen ordnas i mindre grupper innanför skogsbrynet och att avsnitt med vegetation mot åkermarken bevaras. Stor vikt bör även läggas vid den tillkommande bebyggelsens placering och utformning. Husen bör ges en utformning och färgsättning som knyter an till lokal byggnadstradition.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan i Fugelsta.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har upprättats och samrådsbehandlades under april 2006. Med anledning av de synpunkter som kommit in under program-samrådet beslutades att programmet skall användas som underlag för förslag till ny detaljplan. Programmet tillsammans med samrådsredogörelsen bifogas till planhandlingarna. Synpunkterna som inkom under programsamrådet rörde framförallt bebyggelsens placering i landskapet och vikten av att husen placeras innanför skogsbrynet. Den nya bebyggelsen skall inte tydligt framträda utan skall diskret skymta fram mellan träd och buskar. Den befintliga vattentäkten söder om planområdet (Fugelsta vattenförening ekonomisk förening) skall skyddas och omfattas av skyddsavstånd.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden gav den 2005-09-21, § 221, Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för de aktuella fastigheterna på sökandes bekostnad. Miljö- och samhällsnämnden beslutade samtidigt att samrådsbehandla planen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2006, § 342, att det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för utställning.

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. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan skall en behovsbedömning göras.

En behovsbedömning redovisas i *Program för bostadsbebyggelse på del av Fugelsta 2:64 m.fl.* Slutsatsen var att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras eftersom det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kapitel Miljöbalken
Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelse för hushållning med mark- och vattenområden. Där framgår att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligen kan skada natur- eller kulturmiljön. Riksintressen är exempelvis områden som är värdefulla ur ett nationellt perspektiv.

Inom planområdet finns det två riksintressen, riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) samt riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturmiljövården för det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar är en del av riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) omfattar värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t ex fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Samhällsbyggnad anser att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte innebära påtaglig skada på kultur- och naturmiljön. Detta eftersom bebyggelsen är placerad i skogsmark med bevarade skogsbryn mot åkermarken så att upplevelsen av gränsen mellan skogen och det öppna odlingslandskapet bevaras. Riksintresset för friluftslivet

För friluftslivet skulle den nya bebyggelsen inte innebära någon påtaglig negativ påverkan eftersom möjligheterna att nå skogs- och naturmarkerna finns kvar. Den visuella kontakten mellan kalvfjället och odlingslandskapet minskar något med den föreslagna exploateringen men det kan inte anses innebära en påtaglig skada riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kapitel Miljöbalken

Planområdet berörs inte av 4 kap. Miljöbalken, särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kapitel Miljöbalken

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

Natur

Mark

Planområdet är beläget på skogsmark som ligger i österslutningen mot den öppna åkermarken. Ny bebyggelse passas in i landskapet med varsamhet och placeras innanför skogsbrynet så att upplevelsen av gränsen mellan skogen och den öppna åkermarken behålls. På område betecknat med N,

skogsmark, skall ett 25 meter brett skogsbryn bevaras mot åkermarken. Skogsbryn är ett värdefullt landskapselement med många funktioner. De utgör bland annat en ekologiskt mycket viktig övergångszon i naturen och fungerar som spridningskorridorer för djur mellan skogsområden.

För att skapa möjliga utblickar från bebyggelseområdena ut mot det vidsträckta landskapet tillåts en varsam utglesning av vegetation (se avsnitten *Vegetation samt Skötsel föreskrifter för brynzoner/skogsridåer*). Utsikten över den böljande åkermarken, Fugelsta by och sjön är eftertraktad och vid en selektiv gallring kan vissa trädarter gynnas och även främja växt- och djurlivet.

Träd och buskar skyddar också mot insyn och vind och kan hjälpa till att skapa en intim miljö och behaglig känsla på tomten. Skogsbryn mot öppen mark och dungar i åkerlandskapet är viktiga element i landskapsbilden.

Upplevelsen av den föreslagna exploateringen från länsväg 604 är viktigt att beakta. Bebyggelsen skall inte vara så exponerad utan skall placeras diskret så att den skymtar fram mellan träd och buskar ovanför åkern. För att uppnå detta spelar färgsättningen och fasadmaterialet en betydande roll och det är viktigt att bebyggelsen smälter in i och harmonierar med det omgivande landskapet.



Bild: vy från Fugelsta 2:64 över åkern mot Storsjön.

Vegetation

Skogsvegetationen inom planområdet består till övervägande delen av blandbarrskog med gran och tall som dominerande trädslag. Fältskiktet är av lingon- och blåbärsristyp med inslag av gräs och högre örter inom öppnare områden. I den södra delen av området utgörs bestånden huvudsakligen av

Yngre tall och gran samt mindre lövinslag främst av rönn och sälg. I den sydöstra delen finns en mindre föryngringsyta med ca 5-10 årig tall, samt spridda överståndare av äldre tallar. Inom föryngringsytan och i anslutning till brynet mot den öppna odlingsmarken är lövinslaget stort. Dominerande arter är rönn och sälg, men även enstaka björk och asp förekommer.

I de mellersta delarna består bestånden huvudsakligen av homogen och relativt tät, äldre blandbarrskog med gran och tall samt sparsamt med lövinslag. I anslutning till brynzonerna mot den öppna odlingsmarken är lövinslaget av större omfattning med framförallt rönn, sälg, björk och asp.

I den norra delen finns ett 30-årigt blandbarrbestånd dominerat av tall. Beståndet är gallrat för 5 år sedan och har därför en något öppnare karaktär. De nordöstra delarna av området mot brynen i anslutning till odlingsmarken domineras av yngre lövvegetation och präglas av en stor variation med flerskiktad vegetation och växlingar mellan öppna och slutna ytor. Dominerande arter är träd och buskträd av sälg och rönn men även björk och en del asp liksom en del barrinslag, framförallt av yngre gran. Floran i fältskiktet är rik och har karaktären av högörsäng dominerad av framförallt älgört, stormhatt, midsommarblomster, videört samt bredbladiga gräs. Inom området förekommer även en del kalkgynnade orkidéer. I området finns ett stort antal odlingsrösen som indikerar att området tidigare brukats. Troligen främst för bete och/eller slåtter, men kanske även för åkerbruk.

Skötsel föreskrifter för brynzoner/skogsridåer

Brynzonerna skall ha en bredd av minst 25 m. Vid gallring och röjning av brynen skall en stor variation i artsammansättning eftersträvas. Framförallt skall ett ökat lövinslag samt förekomsten av träd som bär frukt och buskar som t.ex. rönn och hägg gynnas. Likaså skall en stor variation mellan slutna bestånd och öppna partier prioriteras. Brynzonerna byggs upp så att man på sikt får flerskiktade bryn med ett lägre buskskikt ytterst mot odlingsmarken, därefter ett mellanskikt med yngre träd och buskträd samt slutligen ett trädskikt med äldre träd.

Buskskiktet byggs upp främst av yngre lövvegetation av i området förekommande lövträdsarter och skall hållas slutet med undantag för en del mindre öppningar mot omgivande odlingslandskap. Vegetationen i buskskiktet bör variera i höjd så att högre partier växlar av med lägre, så att utblickar skapas.

Mellanskiktet byggs upp av yngre träd och buskträd av framförallt sälg och rönn men även hägg vid förekomst. Även yngre björk och asp kan användas i viss omfattning. Busk/slyvegetationen röjs bort runt en del buskträd så att dessa blir solitära. På andra ställen låter man den lägre buskvegetationen vara kvar så att större dungar med buskar och buskträd bildas.

Befintliga gläntor inom brynen behålls och inom täta områden kan nya gläntor skapas i syfte att skapa variation och få in en rikare mer ängsartad flora.

Detta är speciellt värdefullt i de områden som tidigare varit slåtter- eller beteshävdade och som kan ha kvar en hävdberoende flora.

Trädskiktet utgörs till att börja med till större delen av barrträd, företrädesvis äldre tall. Merparten av granen gallras bort för att skapa mer ljus i brynen och för att skapa utblicksmöjligheter mot det omgivande landskapet. Enstaka unga granar sparas emellertid för variationens skull. På sikt bör inslaget av lövträdsarter i trädskiktet ökas. Därför bör man spara bra individer av framförallt yngre björk men även asp och i viss mån rönn. Dessa friställs så att de på sikt har möjlighet att utvecklas till fina solitärträd, se *principskisser för skogsbryn*.

Kontinuerlig gallring och röjning av bestånden krävs för att bygga upp och bibehålla brynen karaktär på lång sikt. Tidsintervallet bör vara mellan 5-10 år. Utglesning av täta skogsbestånd bör utföras etappvis för att minska lövslyppslaget och för att successivt vindsäkra träd som stått i täta bestånd.

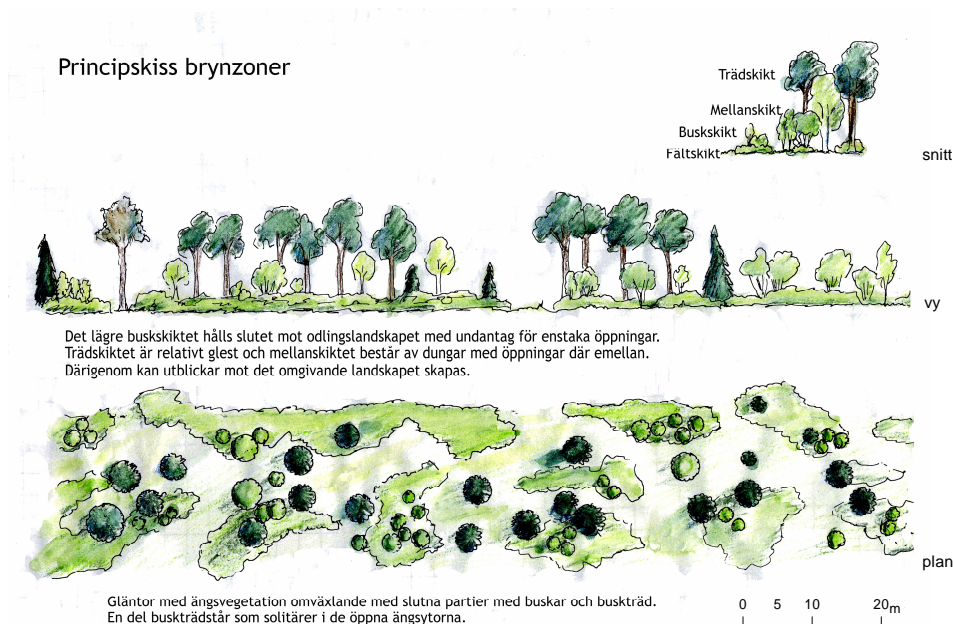


Bild: principskiss för brynzoner och skogsbryn, Peter Sandin

Mark för jordbruksändamål

Planområdet föreslås innehålla två mindre grupper av bostadsbebyggelse åtskiljda av åkermark och skogsmark. Ingen mark för jordbruksändamål tas ur bruk för att ge plats åt bostadsbebyggelse. Östersunds Kommuns *Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö* § 4 avser spridning av gödsel. Vid spridning av väl brunnen gödsel från nötkreatur, häst, får eller fjäderfä samt rötat slam får detta ske inom område som i detaljplan avsatts för jordbruksändamål utan att någon anmälan behövs.

Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse och verksamheter

Planområdet ligger i en bygd där aktivt jordbruk med odling, djurhållning mm. bedrivits under lång tid. Störningar i form av lukt, damm och buller

förekommer men måste, inom rimliga gränser, innebära en viss acceptans för den lantliga verksamhet som förekommer även ganska nära befintliga och planerade bostäder. Närboende och blivande boende måste få tåla dessa olägenheter utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse eller anläggningar för djurhållning skall lokaliseras enligt kommunens policy, *Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse och verksamheter, 2006-05-31*, se bilaga. Erforderliga skyddsavstånd skall även hållas mellan ny bebyggelse och befintliga brukningscentra eller planerade hästgårdar.

Vid större ny-, om- och tillbyggnader av ekonomibyggnader gödselanläggningar etc. på jordbruksfastigheter bör i möjligaste mån samråd ske tidigt med Länsstyrelsens lantbruksenhet så att eventuella konflikter mellan jordbruket och andra intressen, exempelvis boende, kan undvikas. De olägenheter som kanske är mest besvärande från aktiv gårdsmiljö med djur är buller från fläktanläggningar, lukt i samband med gödselspridning samt från gödselanläggningar. Djurhållning kan medföra allergiska besvär.

Planförslagen har tagit hänsyn till gällande policy och ligger med god marginal utanför rekommenderade skyddsavstånd.

Biotopskydd

Mellan planområdena finns en stenvägg som omfattas av det generella biotopskyddet. Det generella biotopskyddet omfattar ett antal väl definierade biotoper i jordbrukslandskapet som anses värda att bevara som åkerholmar, odlingsrösen, öppna diken och stenvägar. Det är inte tillåtet att lägga igen öppna diken eller ta bort stenvägar, odlingsrösen och åkerholmar eller på annat sätt förstöra dessa (7 kap. § 11 Miljöbalken).

För att skydda odlingsrösen och stenvägar bör man röja buskar och sly intill dem. Trädens och buskarnas rotsystem kan skada dem.



Bild: stenvägg mellan planområdena.

Fornlämningar, område med röjningsrösen

Inom planområdets nordvästra del finns ett område med röjningsrösen (nr 62:1 i Marieby sn). Den 15 mars utförde Jämtlands läns museum en besiktning av området och kunde konstatera att röjningsrösen är sentida och koncentrerade till den nordöstra delen, området som gränsar till åkermarken. Rösen är stora och oformliga och liknar mest en stentipp med inblandning av sentida skrot. Rösen är därför inte att beakta som fast fornlämning och bör därför inte utgöra något hinder för fortsatt exploatering i området.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradon utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

Bebyggelse

Byggnadstradition och gestaltning

Varje plats och kultur har en byggnadstradition som utvecklats under århundraden. Människan har genom tiderna satt sina spår i landskapet runt Fugelsta genom odling och bearbetning av landskapet, men också med bebyggelse. Husens placering i landskapet, fasaden, taklutning och detaljer är en del av byggnadstraditionen. Särarten i din omgivning hittar du exempelvis i de äldre husens detaljer. Tillsammans med proportioner och placering är husets detaljlösningar av stor vikt för ett lyckat resultat.

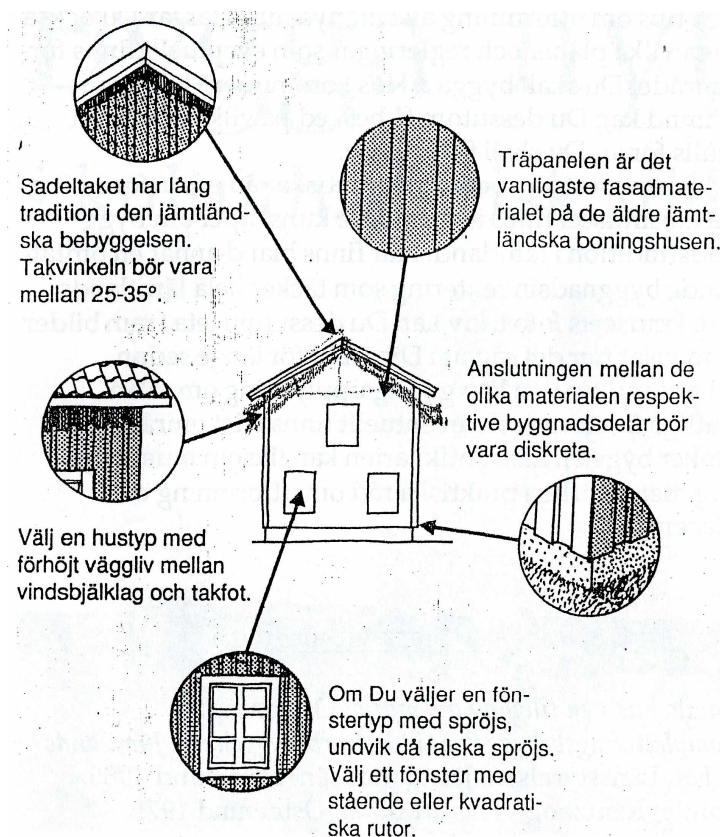


Bild: råd vid utformning av nya hus, utdrag ur *Bygga nytt i kulturhistorisk miljö*, Östersunds kommun och Jämtlands läns museum

Bostäder

Inom planområdet bedöms en exploatering kunna omfatta ett tiotal nya tomter för bostadsändamål, fördelade på två avskilda områden. En strävan vid byggande på landsbygden är att byggnaderna skall vara underordnad landskapet. Det innebär att den skall vara lägre än vegetationen och inte ges någon framträdande placering i landskapet. Bostadsbebyggelsen begränsas till två våningar och en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter medan byggnadshöjden för garagens och uthusens inte får överstiga 3,5 meter. Den största tillåtna yta som en huvudbyggnad får uppta på marken begränsas till 150 m². Byggnadsytan för garage och uthus begränsas till 100 m².

De jämtländska jordbruksbyarnas byggnadsproportioner kännetecknas till stor del av en långsmal planlösning och relativt hög resning i 1½ - 2 våningar, 1½ - 2 planshus infogas i allmänhet lättare till äldre bebyggelse än 1-planshus. Ett smalt hus har också ett litet avtryck på marken och kan lättare placera in i kuperad terräng. Huvudbyggnad samt garage/uthus får inte uppföras sammanbyggda. Syftet med det är att flera mindre byggnader anpassas bättre till landskapsbilden än större byggnadsvolymer. I Fugelsta ligger den befintliga bebyggelsen relativt väl samlad utmed länsvägen och utgörs till stor del av gårdsbildningar med fristående byggnader. Detta byggnadssätt skall utgöra grunden i bebyggelsestrukturen även för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen skall heller inte tydligt framträda utan den skall ha en lågmäld framtoning vilket underlättas av flera små byggnader. Stora byggnadsvolymer skall därför brytas ner i mindre delar och garage och uthus blir fristående. Sadeltak har en lång tradition bland den jämtländska bebyggelsen. Takvinkel skall vara mellan 20-35°.

Trä är det mest traditionella byggandsmaterialet med träpanel som det vanligaste fasadmaterialet. Husen får gärna ha ett modernt uttryck men trä känns som det naturligaste materialvalet.



Bild: exempel på nybyggt hus som följer den jämtländska byggnadstraditionen, arkitekt Lennart Köpsén

Färgsättning

Det är viktigt att de nya husen smälter in i omgivningen och inte exponeras och framträder tydligt utan att de diskret skymtar fram mellan träd och buskar. Färgsättningen är en mycket viktig faktor för att uppnå detta, färger på tak och fasader bör harmoniera med den omgivande naturen och med naturens färgskala som paletten. Slamfärger i nyanser som utgår från falurött, jordfärger och det omgivande landskapets färger förespråkas.

Tomtdisposition

Tomterna skall anpassas till landskapet och passas in med hänsyn till platsens naturliga terräng. En viktig aspekt är att förhålla sig till höjdskillnaderna på platsen och försöka spela med den inte släta ut, schakta eller försöka på annat sätt omforma platsen. Stora markförändringar ändrar områdets karaktär. Ett smalare hus är lättare att passa in i en kuperad terräng än en utbred byggnad.

Planområdet ligger på naturmark på landsbygden vilket motiverar större tomter än i tätorten. Tomterna får därför inte underskrida 2000 kvm. Dagens skiften delas längsmed så att långsmala tomter med kortsidan mot åkermarken bildas. I Fugelsta by är skiftena långa och smala och sträcker sig från skogsmarken ner till sjön med gårdsbebyggelsen samlad utmed vägen.

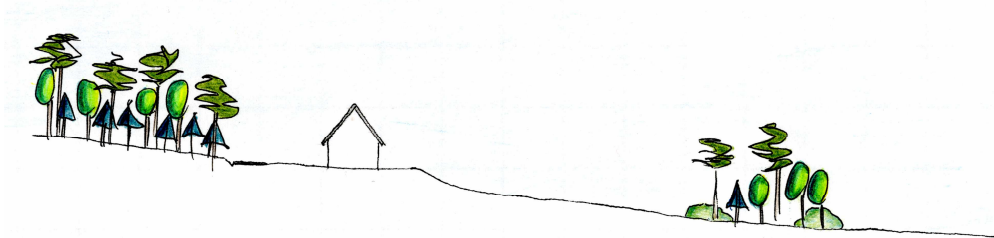


Bild: sektion

Offentlig och kommersiell service

Inom gångavstånd från den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger Marieby kyrka, förskola och skola. Närmaste matvaruaffär finns i Brunflo. Detaljplanens genomförande ökar inte behovet av offentlig eller kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Bebyggelseområdena ansluts från länsväg 604 via två befintliga vägar, varav en är vägsamfällighet och den andra privat. Standarden på de befintliga anslutningsvägarna kan behöva förbättras men ingen förbättring av länsväg 604 förväntas behövas. Tre nya körvägar anläggs för att försörja de nya fastigheterna. Dessa blir gemensamhetsanläggningar för de berörda fastigheterna. I detaljplanen läggs ett 10 meter brett vägområde ut för varje körväg inom vilket diken och liknande skall ordnas.

Den södra anslutningen till länsväg 604 kan behöva åtgärdas för att uppnå bättre siktförhållanden och säkerhet. Sikten begränsas av en busskur och siktsträckan är ungefär 100 meter. Siktproblemen behöver ses över för att anslutningarna skall bli säkra. Behovet av belysning på de anslutande vägarna kan ur säkerhets- och trygghetssynpunkt behöva ses över.

Framkomligheten för renhållningens sopbilar skall vara god med bland annat vändplatser och tillräcklig vägbredd. Särskilt viktigt är framkomligheten vintertid. Anslutningsvägarnas bärighet, bredd mm är viktigt att beakta. Vägarna skall klara av tunga fordon, bland annat skall slamtömningens bilar kunna ta sig fram och dessa kan väga upp till 22 ton.

Parkering skall lösas inom respektive fastighet. Parkering och tillfart skall utföras med hänsyn till omgivningen som topografi, vegetation och landskapsbilden.

Det finns inga allmänna skoterleder i Fugelsta. Vid skoterkörning på annans mark gäller markägarens medgivande. Varje markägare har rätten att åka skoter på den egna marken, dock inte inom skoterförbudsområde. Körning med motordrivna fordon får dock inte vara störande för omgivningen. Planläggningen av bostadsbebyggelse förändrar inte dessa förutsättningar.

Jakt

Enligt 3 kapitlet, § 6 Ordningslagen får skjutning och sprängning med eldvapen inom område som omfattas av detaljplan inte äga rum utan tillstånd av polismyndigheten. Inom planområdena anser Polismyndigheten att det inte är möjligt att jaga eller bedriva jakt. För områdena närmast planområdena (som dock inte omfattas av detaljplan) gör Polismyndigheten bedömningen att det inte är möjligt att skjuta med hänsyn till området ringa storlek och närheten till planerade bostäder. För att ett område skall vara jaktbart måste det vara skjutsäkert i alla vädersträck vilket i detta fall det inte skulle vara.

Planförslaget medför att möjligheterna till att jaga i området närmast den föreslagna bostadsbebyggelsen minskar eller helt försvinner. Älgjaksområdena i detta område bedöms dock som stora och ett bortfall på grund av den föreslagna bostadsbebyggelsen kan anses vara litet i relation till områdets totala storlek.

Kollektivtrafik

Vid anslutningarna till länsväg 604 finns busshållplatser och avståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och befintliga busshållplatser är 600-800 meter. Översyn av placering och utformning av hållplatser och busskurer görs av länstrafiken och Vägverket.

Länstrafikens bussar passerar varje dag genom Fugelsta. Turerna går från Östersund via Frösön eller från Brunflo. Det går ungefär en buss i timmen

under högtrafik och en buss varannan timme under lågtrafik. Enligt Länstrafiken finns i dagsläget inga planer på förändring i busstrafiken för sträckan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns inget kommunalt vatten- eller avlopps nät i Fugelsta och en utbyggnad av det är inte aktuell på grund av höga investeringskostnader. Ansvaret för vattenförsörjning och avlopp ligger på varje fastighetsägare.

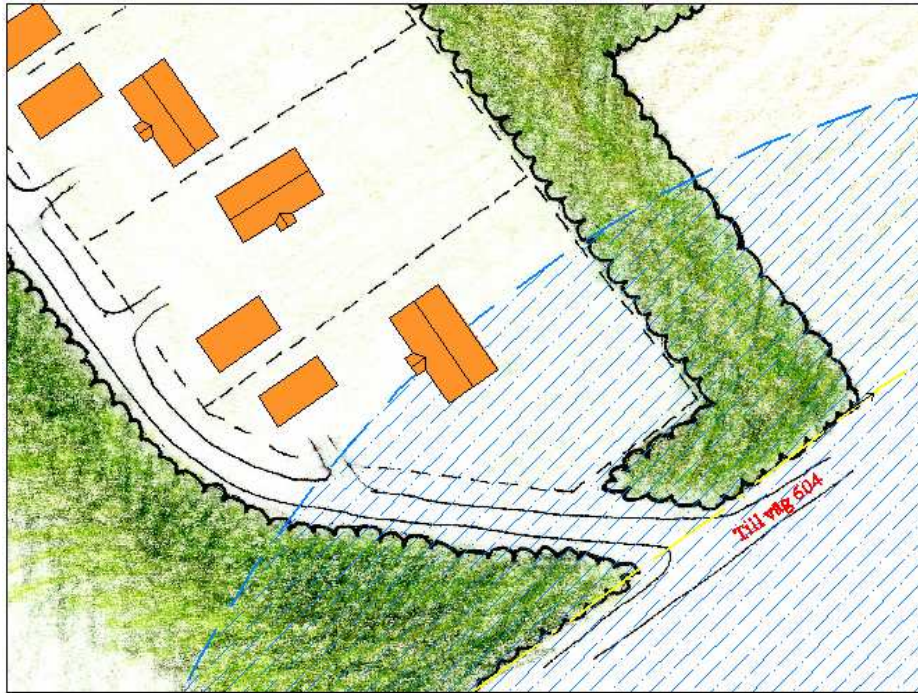
Vattenförsörjningen skall ordnas med gemensam brunn för varje bebyggelsegrupp. Avloppet ordnas enskilt eller gemensamt med trekammarbrunn på den egna fastigheten samt infiltration på åkermarken. För bedömning av förutsättningarna för infiltration krävs jordanalys.


Infiltrationsanläggningar skall placeras på betryggande avstånd från befintliga vattentäkter samt på mark som i planen reserveras för jordbruksändamål. Befintliga vattentäkter skyddas på detta sätt samt att det möjliggör för installation av värmepump för uppvärmning den egna fastigheten. Infiltrationsanläggningen får inte placeras närmare än tre meter från befintlig teleledning.

Söder om planområdet finns en befintlig vattentäkt tillhörande Fugelsta vattenförening ekonomisk förening som förser drygt 30 fastigheter med vatten. Vattentäkten rekommenderas av Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa att omfattas av ett skyddsavstånd om 200 meter vilket sträcker sig in på planområdet och berör tomten närmast vägen mot Svartsjöarna. För den del av planområdet som ligger innanför skyddsavståndet för vattentäkten får inte fastighetsägaren utföra verksamheter eller åtgärder som negativt påverkar vattentäkten. Det är av vikt att skyddsavståndet även beaktas under byggnationstiden så att inte markarbeten påverkar vattentäkten med olika typer av markföroreningar.

Ett kortare skyddsavstånd än 200 meter kan accepteras om fastighetsägaren genomför en geohydrologisk undersökning som visar att ett kortare skyddsavstånd ändå medför ett fullgott skydd.

Tillstånd för avloppsanordningar ansöks hos Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa och en bedömning sker alltid utifrån de specifika förutsättningarna i varje enskilt ärende. Vid installation av energibrunnar och värmepumpar skall anmälan göras till Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa.



Karta: Skyddsavstånd för vattentäkt, 200 meter . Inom det sträckande området får inte fastighetsägaren utföra verksamheter eller åtgärder som negativt kan påverka vattentäkten.

Det finns ett avtalsservitut från 1974 som ger fastighetsägaren till Fugelsta 2:47 rätt att anlägga en vattentäkt på fastigheten Fugelsta 2:70 ca 750 meter från länsväg 604 samt dra en vattenledning från vattentäkten till den egna fastigheten. Vattenbrunnen är inte borrade men det finns en vattenledning från fastigheten Fugelsta 2:47 längs vägen mot Storsved som slutar ungefär 50 meter ovanför åkerkanten. En ny vattentäkt skulle förbättra vattenkvaliteten för fastigheten som vid återkommande tillfällen haft problem med dålig vattenkvalitet.

Värme

Varje fastighet värms upp individuellt. Installation av värmepump skall, före utförande, anmälas till Miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från Sveriges geologiska undersökning (SGU) bör avståndet mellan borrhålet och tomtgräns inte understiga >10 meter, vattentäkt >20 meter och infiltrationsanläggning >50 meter.

El

Jämkraft ansvarar för elförsörjningen till området. De gör bedömningen att två nätstationer, en för varje bebyggelsegrupp, måste anläggas. Nätstationerna bör placeras centralt, till exempel vid en väg i vardera bebyggelseområdet. Nätstationen har ungefärliga mått om 2,3 meter x 4 meter och omfattas av ett område runt om på ungefär 3 meter för framkomlighet. Vid behov av transformatorstationer får dessa placeras inom område betecknat N. Fas-

tighet får styckas för ändamålet. Transformatorstationer, teknikbodar mm skall också passas in i miljön så att den smälter in i landskapet.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för planområdets telenät. Det finns en befintlig nedgrävd teleledning som går genom planområdet för vilken det finns nyttjanderättsavtal för. Vid placering av infiltration skall hänsyn tas till den befintliga teleledningen vilket innebär att infiltration inte får placeras närmare än tre meter från ledningen.

Avfall och slamtömning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Soporna sorteras i två fraktioner, brännbart och komposterbart. Närmaste återvinningsstation finns i Brunflo. Renhållningen rekommenderar en gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall för varje bebyggelsegrupp.

Slamtömning sker vid ungefär en gång per år då töms hela brunnen, både vatten och slam. För att underlätta slamtömningen krävs en väg med 4 meters bredd, fast underlag samt att vägen är fri från hinder. Slamtömningsbilen behöver också 4,5 meter frihöjd. Avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsbilen och brunn rekommenderas inte överstiga 25 meter. Höjdskillnaden mellan slamtömningsbilen och brunnens botten skall inte överstiga 6 meter för att det skall vara möjligt att tömma brunnen.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås. Bygglov för bostadshus skall inte beviljas förrän gemensam vattenförsörjning ordnats och förutsättningar för infiltrationsanläggningar klarlagts. Tillfartsvägarna till de nya bebyggelseområdena säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Ställningstagande

Behovsbedömning

Föreslagen exploatering av ett tiotal enbostadshus bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det bedöms inte heller att det finns någon negativ påverkan från omgivningen. En separat miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte göras.

Program

Med anledning av de synpunkter som kom in under programskedet godkändes programmet av miljö- och samhällsnämnden den 31/5 2006, § 143, som underlag till förslag för detaljplan.

Samråd

Samråd har genomförts kring detaljplanen under perioden 11 oktober – 1 november, 2006. Med anledning av de synpunkter som kom in godkändes det bearbetade planförslaget som underlag för utställning av miljö- och samhällsnämnden den 14 december 2006, § 342.

Utställning

Detaljplanen har enligt miljö- och samhällsnämndens beslut den 14 december 2007, § 342, varit utställd under perioden 23 januari – 20 februari, 2007.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Peter Sandin vid Samhällsbyggnad/Trafik och park har medverkat i frågor rörande vegetation samt skötsel föreskrifter av brynzoner och skogsridåer. Glenn Ålund samhällsbyggnad/Miljö och hälsa har medverkat i frågor rörande teknisk försörjning. Helen Eriksdotter Samhällsbyggnad/Plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD

Östersund den 2006-12-14

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planeringsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt