

Detaljplan för Odensala 4:30 m.fl.  
**Bostadsbebyggelse, småhus**  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 7 november 2011

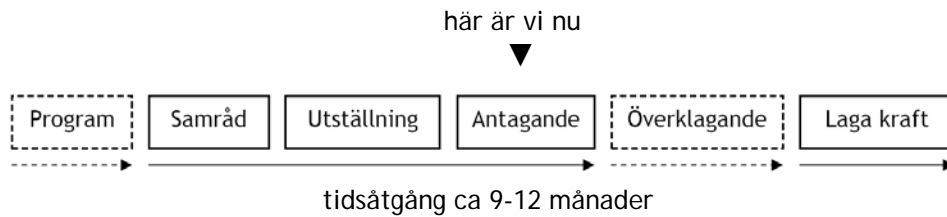
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 14 december 2011

Laga kraft den 26 januari 2012

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Planprocessen



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

**Samråd**, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

**Utställning**, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

**Antagande**, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

**Laga kraft**, planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	6
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>6</b>
Naturmiljö .....	6
Bebyggelse .....	7
Fritor/Rekreation .....	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Jämställdhet.....	13
Teknisk försörjning .....	13
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>14</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>15</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>15</b>
Tidplan .....	15
Genomförandetid .....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	15
Avtal.....	16
<b>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>	<b>16</b>
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	16
<b>EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>16</b>
<b>TEKNISKA FRÅGOR .....</b>	<b>16</b>
Tekniska utredningar.....	16
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>16</b>



# Detaljplan för Odensala 4:30 m.fl. **Bostadsbebyggelse, småhus** Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Fastighetsägaren till Odensala 4:30 har anhållit om att ny detaljplan upprättas som möjliggör att större byggrätter inom befintliga fastigheter, Odensala 4:29, 4:30 och 4:35, medges. Planförslaget innebär att största tillåtna bruttoarea per tomt för huvudbyggnad blir 300 m<sup>2</sup> och största tillåtna bruttoarea per tomt för garage, uthus blir 100 m<sup>2</sup>. Högsta antal tillåtna våningar är två och vinden får ej inredas utöver de två våningarna.

Byggrätterna har anpassats för att klara störningar från järnvägen samt från kraftledningar som har sin sträckning genom planområdet.

#### *Särskilda frågor för bygglovet*

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

Vid bygglovsansökan skall riksdagens riktlinjer för buller och vibrationer inomhus uppfyllas. För att följa riksdagens riktlinjer för inomhusbuller och riktlinjer för uteplats införs särskilda bestämmelser vid bygglov för nybebyggelse.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 5 km söder om Östersund på nedsidan om Opevägen, strax innan Plantskolan. Området angränsar till skogsområde i norr och ett nyligen exploaterat bostadsområde i väster samt ett kolonilottsområde i nordväst. Mittbanan avgränsar området åt sydväst.

Planområdets totala areal uppgår till ca 1,5 ha.

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

En fördjupad översiktsplan för Torvalla by – Ope – Optand har antagits av kommunfullmäktige den 20 oktober 1994.

Det aktuella planområdet är angivet som område som helt eller delvis kan komma att detaljplaneläggas för ny bebyggelse/ändrad markanvändning. Ytterligare tomter för ny byggelse än de tidigare avstyckade bör inte tillåtas inom området.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området omfattas av områdesbestämmelser som tillåter en huvudbyggnad med max bruttoarea om 70 m<sup>2</sup> samt gäststugor och andra uthus om sammanlagd max bruttoarea 40 m<sup>2</sup> per tomt. Områdesbestämmelserna vann laga kraft 1998. Enligt områdesbestämmelserna ska tillfarter till fastigheterna ske via ett servitut på Odensala 4:2 upp till Opevägen.

I detaljplanen (432) öster om detaljplaneområdet har det exploaterats fem nya tomter med enbostadshus på fastigheten Odensala 4:22. Avsikten med den planen var också att bestämma hur den före detta uppställningsplatsen för SJ:s omformare skall användas i framtiden. Planläggningen av det aktuella området är en naturlig förlängning av det tidigare planlagda området. Möjligheten till att förlänga vägen förbi de fem villorna möjliggörs genom att ett område för en väg reserveras i detaljplanen.

### **Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning**

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 augusti § 226 att en miljökonsekvensbeskrivning inte måste upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 april 2011, § 123, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för småhusbebyggelse på Odensala 4:30 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 augusti 2011, § 226, att detaljplaneförslaget för Odensala 4:30 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 7 november 2011, § 302, att detaljplaneförslaget för Odensala 4:30 m.fl. skall ställas ut.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2011, § 344, att anta detaljplaneförslaget för Odensala 4:30 m.fl.

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

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Ett riksintresse är till exempel områden som i miljöbalken är omnämnda som värdefulla ur ett nationellt perspektiv.

Mittbanan som angränsar till planområdet ingår i järnvägsnätet som är utpekad som riksintresse för kommunikation. Riksintresset påverkas inte vid detaljplaneläggningen då de nya fastigheterna placeras så långt från järnvägen att riktvärdena för utomhusbuller klaras. För de befintliga fritidshusfastigheterna gäller att vissa bullerreducerande åtgärder skall vidtas vid bygglovsansökan.

Planområdet ligger inom områden som är av riksintressen för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Riksintresset berör ett öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset påverkas inte då den planerade bostadsbebyggelsen ligger på skogsmark.

### *Särskilda hushållningsbestämmelser*

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

### *Miljö kvalitetsnormer*

#### Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Mätningarna av utomhusluften har gjorts i stadskärnan. Det är endast under vintermånaderna som luftkvaliteten stundtals överskrider normen. Planområdet ligger dock utanför stadskärnan och genomförandet av planen bedöms därför inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

#### 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. Planrådets genomförande bedöms inte påverka vattenkvaliteten på Storsjön.

#### Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Naturmiljö**

#### *Mark, vatten och vegetation*

Marken inom planområdet nyttjas idag för fritidstomter samt som grönområde enligt avsedd markanvändning i områdesbestämmelser. Planområdet

består av en stamfastighet Odensala 4:2 samt tre fastigheter, Odensala 4:29, 4:30 och 4:35, som tidigare avstyckats från stamfastigheten. Den del av stamfastigheten Odensala 4:2 som ligger inom planområdet är i stort skogsbevuxen och belägen mellan tomterna och järnvägen. Två utav fritidshusfastigheterna är bebyggda medan på den tredje finns en gammal liten byggnad som är i ovårdat skick.

### ***Geotekniska förhållanden***

Enligt den geotekniska undersökning som gjordes på området sydöst om planområdet består grunden av finkorning morän vilande på berg – lerskiffer. Jordtäcknet bedöms flerstädes vara 0,5-1,5 meter mäktigt. Inom lokala höjdryggar kan berg förkomma ytligt. Från geoteknisk synpunkt bedöms området vara lämpligt för byggnadsändamål. Inga översvänningsrisker förekommer. Då området redan är exploaterat med fritidshusfastigheter görs bedömningen att en fördjupad geoteknisk undersökning ej är behövlig i området, däremot ska grundundersökning göras vid eventuell nybyggnation. Innan byggnadsarbetena påbörjas bör en geoteknisk utredning klass 1 utföras. Radonundersökning skall ingå (GK1). Man ska minst räkna med att byggnader inom området ska utföras radonskyddande.

### ***Strandskydd***

Området omfattas inte av strandskydd.

## **Bebyggelse**

### ***Bostäder***

I detaljplanen föreslås att de tre befintliga fastigheterna får utökade byggrätter. Detta för att det finns önskemål om att bygga nytt eller till och om fritidshuset så att dessa kan användas till permanentboende. Något hinder för att bo permanent i fritidshus finns inte.

Bestämmelser för nybyggnation för hela planområdet innebär att största tillåtna bruttoarea per tomt för huvudbyggnad är 300 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea per tomt för garage, uthus är 100 m<sup>2</sup>. Högsta antal tillåtna våningar är två och vinden får ej inredas utöver de två våningarna. Vid bygglovsansökan skall Banverkets riktlinjer för buller och vibrationer inomhus uppfyllas. För att följa Banverkets riktlinjer för inomhusbuller och riktlinjer för uteplats införs särskilda bestämmelser vid bygglov för nybebyggelse.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Till närmaste förskola och skola är det 1-1,5 km. Närmaste hälsocentral finns i Torvalla centrum. Avståndet dit är ca 3 km. Där finns även en kyrka. Till närmaste livsmedelsbutik är det ca 2 km

### ***Tillgänglighet***

Kommunen har vid korsningen Opevägen/Pumphusvägen skapat en säkrare övergång för de oskyddade trafikanterna. Detta för att de boende nedanför Opevägen lättare och säkrare skall kunna ta sig upp till Torvalla samt för att allmänheten ovan Opevägen skall kunna röra sig lättare ned mot Storsjön.

Planen ger möjlighet att bygga en ny väg in området från Pumphusvägen för att öka tillgängligheten till fastigheterna. Innan den nya vägen byggs och nybyggnationer sker inom planområdet skall den gamla servitutsvägen rustas upp.

### ***Gestaltning***

Genom att bostadsområdet placeras inne i ett skogsområde, med skogsbarriärer skyddande kring, sker ingen större påverkan på landskapsbilden som den ses från Opevägen. Inom området är det viktigt med utblickarna mot Storsjön.

### **Friytor/Rekreation**

Skogen som sparas inom planområdet samt området vid Storsjöns strand nedanför GC-tunneln sydöst om planområdet är väl lämpade för rekreation, lek och friluftsliv.

Till närmaste idrottsplats, Odensala sportfält, är det ca 1 km. Där finns det idrottshallar och man kan bl a åka skridskor och spela fotboll. Vid sportfältet finns även skidspår/elljusspår.

### **Gator och Trafik**

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

Tillfart till Odensala 4:29, 4:30 och 4:35 sker idag genom servitut via stamfastigheten Odensala 4:2 till Opevägen. En upprustning av servitutsvägen skall ske för att underlätta underhållet av vägen vid en utökning av byggrätterna på fastigheterna. Då det endast är tre fastigheter som berörs av planläggningen med utökade byggrätter kan det accepteras att detta sker under en övergångsperiod, innan resterande del av de befintliga områdesbestämmelserna regleras med ny detaljplan.

De närliggande fastigheterna, Odensala 4:21, 4:31 och 4:32, som ingår i områdesbestämmelserna är inte intresserade av att ingå i detaljplanen varpå en tilltänkt ny vägdragning inte är aktuellt i detta skede. Ett vägreservat tillskapas inom planområdet på stamfastigheten för att i framtiden vid en detaljplanläggning av den östra delen av områdesbestämmelserna kunna förlänga vägen som sträcker sig från Pumphusvägen i sydöst och förbi de fem villorna strax ovanför lokalen som finns insprängd i berget på fastigheten Odensala 4:22, ”bergrummet”, fram till en vändplan vid Odensala 4:35. Vändplanen placeras norr om kraftledningen för att inte placeras direkt under kraftledningen. Den delen som vändplanen planeras på är idag i mestadels skogsbevuxen.

#### ***Kollektivtrafik***

Närmaste busslinje finns vid Opevägen ca 300 meter från området. Buss-hållplatserna på Opevägen ligger i anslutning till Pumphusvägen, strax söder om Plantskolan och anses kan därför vara lämpligt placerade för de boende i det planerade bostadsområdet.



**Parkering**

Parkering sker på den egna fastigheten.

**Hälsa och Säkerhet****Skyddsrum**

Anmälningsplikt för skyddsrum föreligger inte.

**Räddningstjänst**

Insatstiden till området är mindre än tio minuter. Servitutsvägen via Odensala 4:2 ner till fastigheterna skall rustas upp för att underlätta åtkomligheten för räddningsfordon.

**Buller**

Planområdet ligger nära järnvägen och är därmed exponerat för buller och vibrationer. Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om *Infrastruktur för framtida transporter* (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan skall inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

En beräkning av bullernivåerna har gjorts på Odensala 4:30 och 4:29. Bullernivåerna är vid 60 m från närmaste spårmit, oskärmat, 58 dB(A) ekvivalentnivå och 87 dB(A) maximalnivå. Enligt den prognostiserade beräkningen för år 2020-2040 ligger ekvivalentnivån på 60 dB(A) och maximalnivån är den samma. En beräkning av bullernivåerna har även gjorts på Odensala 4:35. Bullernivåerna är vid 110 m från närmaste spårmit, oskärmat, 52 dB(A) ekvivalentnivå och 82 dB(A) maximalnivå. Enligt den prognostiserade beräkningen för år 2020-2040 ligger ekvivalentnivån på 57 dB(A) och maximalnivån är den samma. För våning två vid 60 meter från spårmit är skillnaden i bullernivån försumbar mot våning ett. För våning två vid 60 och 110 meter från spårmit är skillnaden i bullernivån försumbar mot våning ett.

Av beräkningen framgår att de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna ligger strax över de riktvärden som riksdagen tagit fram. Vad gäller maximala ljudnivåerna så ligger de över de angivna riktvärdena för utomhusbuller. Dessa ljudnivåer kan genom planbestämmelser avhjälpas. För att minska bullerproblemen inom planområdet skall en uteplats kunna anläggas på en från järnvägsbullret skyddad plats. För att minska bullerproblemen på uteplats kan bullerskyddsåtgärder som till exempel bullerskärm vidtas. För att klara bullerkraven inomhus styr planbestämmelserna att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall placeras på en tyst sida, dvs bort från järnvägen då det högst får vara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fri-

fältsvärde) utanför fönster. Trafikbullernivå inomhus i boningsrum skall inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximalnivå med stängda fönster enligt Boverket vilket ses över i bygglovet. En ljudskyddsdokumentation alternativt en ljudskyddsbeskrivning skall inlämnas vid bygglovet och verifieras i kontrollplanen.

En bullermätning på fastigheten Odensala 4:30 har även utförts och den gav värden för dygnsekvivalentvärde vid gränsen för byggrätten ca 60 meter från spårmittpå 54 dB(A) vilket är under riktvärden samt under de beräkningar som genomförts. 60 meter från spårmittpå är maximalvärdet 81 dB(A) vid tågpassage vilket är över riktvärden men under de beräknade värdena.

Fritidshuset på de befintliga fastigheterna som ligger i anslutning till järnvägen är i utsatt läge för buller och vibrationer. Då de redan är bebyggda med fritidshus enligt gällande områdesbestämmelser om 70 m<sup>2</sup> utan krav på att klara bullervärden. Dessa kan användas och används som permanentbostad, utan tillstånd i dagsläget. Därför kan en bättre boendemiljö tillskapas genom att inga nya byggrätter tillskapas men de befintliga utökas till 300 m<sup>2</sup> men med krav på att man skall klara riktlinjer för buller. Vid ny- eller om- och tillbyggnad av fritidshuset skall särskilda skyddsbestämmelser följas för att minska olägenheterna av buller och vibrationer. Vid nybyggnation skall nya bostadshus uppföras så långt som möjligt från järnvägen.

En uteplats kan utformas som skyddad antingen genom att den placeras på den oexponerade sidan på byggnaden eller skyddas med en lokal skärm. En lokal skärm kan placeras och utformas på olika sätt. Det viktiga är att den uppfyller både fastighetsägarens önskemål och riksdagens krav. Genom dessa åtgärder är det möjligt att tillskapa skyddade uteplatser inom planområdet. I vissa fall kräver lokala skärmar bygglov. Fastighetsägaren söker då bygglov för detta.

I detaljplanen möjliggörs att placera bullerskärm inom naturmarken närmast järnvägen för ytterligare bullerskydd. Åtgärden är inte nödvändig för att klara riksdagens bullerkrav men bidrar till ytterligare störningsminskning utöver åtgärder som krävs för att klara inomhusvärden och skyddad uteplats etc. vid nybyggnation. En sådan åtgärd bekostas av exploatören.

#### *Bullerdämpande åtgärder*

I Sverige finns vissa regler och standarder med ljudkravsformuleringar som måste uppfyllas, framförallt vid nybyggnation. Svensk standard, SS 02 52 67, Ljudklassning av utrymmen i byggnader – bostäder, behandlar ljudkrav i bostäder. Kraven anges i olika klasser A, B, C respektive D, varav klass C avser minimikraven vid nyproduktion.

Fönster i en fasad är oftast den svagaste länken när det gäller ljudisolering mot buller och ljud utifrån. De flesta fönstertillverkare har idag ljudisolerade fönster i sin produktion. Ljudisoleringen redovisas som reduktionstal, som anger hur mycket ljud som fönstret stänger ute uttryckt i dB inom ett bestämt frekvensområde. Den angivna ljudreduktionen gäller under förutsättning att fönstret är rätt monterat och väl tätat mellan karm och vägg. Ett äld-

re 2-glasfönster kan ha en ljudreduktion på ca 30 dB medan ett ljudisolerat fönster kan ha en ljudreduktion på upp mot 45dB.

Några enkla regler för ett väl ljudisolerat fönster:

- Fönstret skall vara lufttätt i sig självt och monteras med god tätning mot väggen
- Glasen i fönstret bör ha olika tjocklek
- Friskluftsventiler skall undvikas i karmen
- I fönster med tre eller fler glas skall den största spaltbredden maximeras, minst 30 mm.
- Fönsterbeslagen skall gärna utgöra rörliga förband

Ljud och buller kan också komma in via friskluftsventiler monterade i fönstren. Friskluftsventilerna har i regel väldigt dålig ljudisolering i öppet läge. Å andra sidan är den öppna arean oftast så liten att ljudgenomgången blir begränsad. Det finns friskluftsventiler med så kallade ljudfällor som gör att ljudisoleringen förbättras.

Exempel på olika åtgärder som kan göras för ökad reduktion av buller i den bärande konstruktionen är vid t.ex. enkla konstruktioner såsom yttervägg med gipsskivor på träreglar vilket är vanligast vid egnahembyggnation. Med en konstruktion med 13 mm gips, 195-240 mm mineralull/träreglar, papp och träpanel blir dämpningen 25-30 dB. Om konstruktionen utökas till 2\*13 mm gips, 145-195 + 45 mm mineralull/korsade reglar, 9 mm gips och träpanel är dämpningen 35-40 dB. Bägge dessa lösningar kan ge goda resultat och 30 dBA inomhus ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå kan uppnås inom de aktuella fastigheterna.

Styvare skivmaterial ger försämrad ljudisolering. Exempel på styvare skivmaterial är hoplimmade gipsskivor eller 12 mm plywood monterad innanför gipsskivorna. Avståndet mellan väggreglarna är, liksom reglarnas styvhet. Avgörande för ljudisoleringen hos gipsskivebeklädda väggar med enkel regelstomme. Vid regelavstånd under 600 mm försämras ljudisoleringen om inte reglarna särskilt har konstruerats för att hantera detta. När det gäller ytterväggar skall man vara uppmärksam på att om man använder material med slutna porer som värmeisolering, såsom exempelvis expanderad polystyren, blir ljudisoleringen mycket sämre än med mineralull.

### ***Vibrationer***

En vibrationsutredning har utförts under april 2011 av Nitro Consult AB på fastigheten Odensala 4:30, detta för att ge en ungefärlig uppgift på hur stora vibrationsproblemen är inom området. Vibrationerna vid fasad på fastigheten 0,005 mm/s rms vilket innebär att vibrationerna är försumbara inom byggrätterna då gränsen för rms-värden inte överstiger 0,4 mm/s.

### ***Risker***

Utifrån rapporten ”Riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen, avseende transporter av farligt gods på väg och järnväg” upprättad av Øresund Safety Advisers AB samt en utredning gjord på järnvägstrafiken i Östersund görs bedömningen att transporter av farligt gods förekommer i relativt små

mängder och inte utgör något hinder för föreslagen byggrätt för småhus. På ett avstånd på 60 meter från ytterräls kan, enligt ovanstående rapport, det flesta bebyggelse typer förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. För att minska risken placeras friskluftsintag på den oexponerade sida, bort från riskkällan.

Då planområdet är beläget längs ett öppet spår och inte vid växlingsområde bedöms risken för urspårning minimeras väsentligt. En urspårning kan innebära att människor skadas och kan bl. a. bero på spårkvalitet, hastighet, antal vagnaxlar och antal växlar. Ett tåg som spårar ur hamnar sällan mer än en vagnslängd (ca 25 m) från rälsen beroende på att vagnen sitter fast i minst en annan vagn. Urspårning av tåg är framförallt ett hot mot passagerare på det aktuella tåget. Risken finns dock att tåget spårar ur och hamnar tillräckligt långt ifrån banvallen för att kunna skada tredje man eller egendom. Sannolikheten för detta är liten. Detta innebär att det med stor tillförlitlighet kan konstateras att det nästan uteslutande är vid en urspårning i en skarp kurva som tåget kommer att röra sig en längre sträcka ifrån spårområdet. Planområdet är även beläget på insidan av spåret vid en raksträcka och alltså är risken för någon längre förflyttning ifrån spåret liten.

Brand i tåg är inte i så stor utsträckning ett hot mot tredje man, förutsatt att inte farligt gods är inblandat i olyckan. Om detta är fallet kan branden orsaka läckage eller antändning av farligt gods vilket kan få allvarliga följdefekter.

Person under tåg är relativt vanligt förekommande risk. Omkring 60-80 personer i Sverige avlider årligen till följd av att de hamnat under tåg (Banverket 2006b). Enligt en rapport ifrån Banverket (2004) uppskattas ca 80 % av dödsfallen vara självmord. Järnvägen utgör även om självmord undantas en betydande fara för tredje man. Olyckor sker dels vid fall från perrong och dels när personer korsar spår på otillåten plats. Åtgärder mot risken är en planskild korsning strax sydöst om planområdet samt att fastigheterna är placerade ca 50 meter från järnvägen med ett skogsområde emellan.

Samhällsbyggnad anser att riskerna kan minimeras med t.ex. placering av friskluftsintag på den oexponerade fasaden bort från järnvägen samt att byggrätten begränsas genom att den placeras på fastigheterna så att skyddsavståndet för farligt gods begränsas till 60 meter från järnvägen. För fritidshusfastigheterna anses de kunna användas som permanentbostad utan vidare ny- eller tillbyggnad.

### ***Elsäkerhet/Strålning***

Närheten till kraftledningen samt transformator bidrar till att ett visst skyddsavstånd måste hållas till bostäder. Det horisontella avståndet från ledning till bebyggelse skall vara minst 10 meter för ledning med spänning under 55kV enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter 2008-1. Kring transformator skall ett horisontellt skyddsavstånd om 15 meter hållas. Byggrätterna påverkas endast på Odensala 4:29 som får en mindre byggrätt på grund av närheten till transformatorn. Möjligheten till att en större byggrätt tillåts än vad områdesbestämmelsen medger kan ändå tillåtas på Odensala 4:29.

Strålningen bör inte vid de planerade byggrätterna enligt Jämtkrafts uppgifter vara högre än högst rekommenderad värde från socialstyrelsen om 0,4 microtesla. Vid en nybyggnation bör en mätning göras för att få de rätta värdena för strålning redovisade.

### ***Trygghet***

En bättre trafiklösning har tillskapats vid korsningen Opevägen och Pumpusvägen för att skapa en säkrare övergång för de oskyddade trafikanterna.

Säkerheten kring järnvägen har tidigare tillgodosetts genom en planskild korsning strax sydöst om planområdet för gång- och cykelvägen som kommer från Torvalla och leds ned mot Storsjön.

### **Jämställdhet**

Tillkomsten av bostäder som möjliggör permanent boende i Odensala ökar möjligheterna till ett boende med fortsatt god tillgång på kollektivtrafik, service mm vilket främjar jämställdheten.

Samhällsbyggnads bedömning är att förutsättningarna är relativt goda att i området och dess närmiljö tillgodose barn och ungdomars behov av möjlighet till lek och äventyr. För de allra minsta barnen är det främst inom den egna tomten, eller i sällskap med någon förälder, på den skogbevuxna "allmanningen" som möjligheter till lek bjuds.

Ovanför Opevägen ligger Odensala sportfält för de större barnen. Samhällsbyggnads helhetsbedömning är att området kan erbjuda en bra boende och uppväxtmiljö.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Vatten- och avloppsledningen mellan Östersund och Brunflo har sin sträckning genom planområdet och underlättar därför vid anslutning till de kommunala VA-ledningarna. Dagvatten kan tas om hand om lokalt. Odensala 4:30 är ansluten till den kommunala VA-ledningen. Odensala 4:29 och 4:35 skall vid intresse söka tillstånd hos Vatten Östersund om att få ansluta till VA-ledningen.

#### ***Värme och kyla***

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

#### ***El***

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. Varje ny byggnad kan anslutas till Jämtkrafts ledningsnät. Inom området finns en transformatorstation placerad på en av kraftledningsstolparna mellan Odensala 4:29 och 4:35.

#### ***Avfall***

Avfallshanteringen sker tills vidare enligt tidigare genom att sopkärl dras upp till Opevägen via servitutsvägen till stamfastighetens placering av sop-

kärl. Vid en eventuell framtida utbyggnad av vägen från Pumphusvägen skall avfallet hämtas vid respektive fastighet.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Marcus Hägglund, Nitro Consult AB har utfört en mätning av vibrationer och buller från tågtrafik. Johan Persson, miljö och hälsa, samhällsbyggnad har utfört bullerberäkningar. Jan-Robert Fresk har ritat detaljplanen i Auto-Cad.

Östersund den 7 november 2011

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Maria Boberg  
Planarkitekt

Detaljplan för Odensala 4:30 m.fl.  
**Bostadsbebyggelse, småhus**  
Östersunds kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen samrådbehandlades under september-oktober 2011. Utställning sker under november 2011. Detaljplanen bör kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i december 2011.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den lokala väg som blir tillfartsväg till de nya tomterna anläggs och bekostas av exploatören. Om befintlig väg från Pumphusvägen behöver förstärkas utförs och bekostas det av exploatören. Exploatören ansvarar och bekostar även en eventuell framdragningsväg av ny väg till planområdet. Kommunen anvisar anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Vid bygglovprövning skall det kontrolleras att det finns utrymme för uteplats på den sida av huvudbyggnaden som vetter från järnvägen. Byggherren ansvarar för att riksdagens riktlinjer för buller och vibrationer efterföljs. Bullerskyddsåtgärder bekostas av exploatören.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark samt ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Vid ett eventuellt behov av schaktning är framtida fastighetsägare ansvariga. Grundläggning redovisas i bygganmälan.

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.

Jämkraft AB ansvarar för elledningar.

Teknisk förvaltning / Vatten & Avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

## **Avtal**

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat planavtal med sökanden. Samhällsbyggnads åtagande avser framtagandet av grundkarta, kompletta planhandlingar, genomförande av samråd, upprättande av samrådsredogörelse, justering av planhandlingar, utställning (inklusive kostnad för annonsering mm) utlåtande, eventuell revidering och framtagande av antagande handlingar samt arkivering.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Tillfart till Odensala 4:29, 4:30 och 4:35 sker idag genom servitut via stamfastigheten Odensala 4:2 till Opevägen. En upprustning av servitutsvägen skall ske för att underlätta underhållet av vägen vid en utökning av byggrätterna på fastigheterna. Då det endast är tre fastigheter som berörs av planläggningen med utökade byggrätter kan det accepteras att detta sker under en övergångsperiod, innan resterande del av de befintliga områdesbestämmelserna regleras med ny detaljplan.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Upprustning av servitutsvägen eller en eventuell ny dragning av väg fram till planområdet bekostas av de enskilda fastighetsägarna. De bekostar även framtida kostnader för skydd mot buller från tågtrafik. Anslutningar till det kommunala vatten- och avlopps nätet, elnätet m.m. bekostas av varje enskild fastighetsägare.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

En vibrationsmätning har utförts på två av fritidshusfastigheterna för att fastställa samtliga fastigheters lämplighet för eventuell nybebyggelse (resultatet redovisas i planbeskrivningen).

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats med hjälp av med Tom Brantheim, samhällsbyggnad/kart och lantmäteri.

Östersund den 7 november 2011

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Maria Boberg  
Planarkitekt