

# Detaljplan för delar av Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 & Hegled 3:2 Bostäder, övre Hegled Östersunds kommun



## **PLANBESKRIVNING**

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 juni 2017  
Antagen av kommunfullmäktige den 18 oktober 2018  
Laga kraft den 31 oktober 2019

## HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta  
Illustrationskarta  
Granskningsutlåtande

## PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

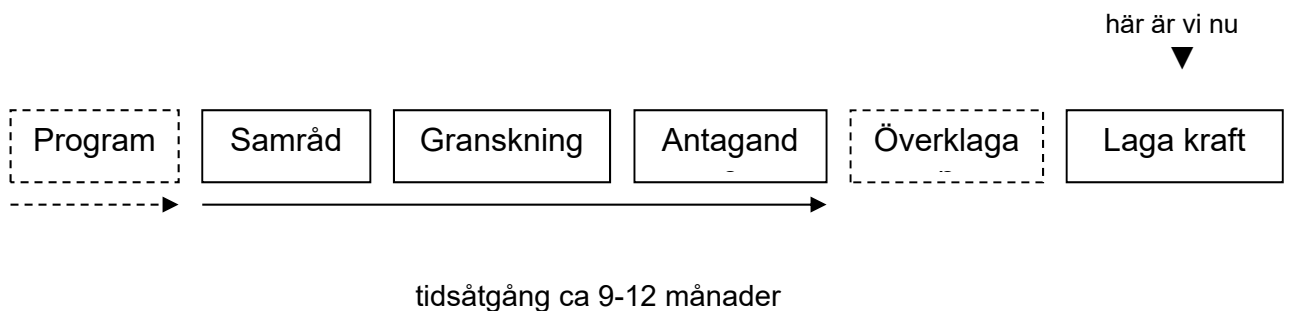
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*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.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program .....	4
<i>Fossilbränslefritt Östersund 2030</i> .....	5
<i>Tillväxtplan för 2014 - 2020</i> .....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	7
Naturmiljö.....	7
Bebyggelse .....	8
Service.....	10
Friytor .....	10
Gator och Trafik .....	10
Hälsa och Säkerhet .....	11
Teknisk försörjning.....	12
Administrativa frågor .....	14
GENOMFÖRANDE .....	14
Tidsplan .....	15
Genomförandetid .....	15
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	15
Huvudmannaskap.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	17
REVIDERING .....	17

## PLANBESKRIVNING

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

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av bostäder på delar av fastigheterna Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 och Hegled 3:2. Genom detaljplaneprocessen prövas möjligheten för 15 nya bostadstomter avsedda för villabebyggelse. Ny bebyggelse ska genom utformningsbestämmelser anpassas till kulturmiljön och traditionell bebyggelse. Tomtmark och bebyggelse ska anpassas till naturen och terrängen. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 kvadratmeter men ytorna i planen gör att tomterna kan bli betydligt större (de nya fastigheternas avgränsning regleras dock inte i planen). De illustrerade tomterna har en area på mellan 3900 - 5400 kvm. Innan startbesked kan ges måste området vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp och vägen ska vara utbyggd. Det finns en källa inom planområdet, avrinning från väg och intilliggande bebyggelse ska ledas bort från källområdet. Infiltration från väg och bebyggelse ska ske mot rikkärret för att hydrologin inte ska påverkas negativt av exploateringen.

Planen handläggs med utökad förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) uppdaterad till och med SFS 2016:140.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på den södra sidan om Vallsundsbron, söder om Hegled och Rån intill väg 601. Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 och Hegled 3:2 samt del av Fannbyn S:1. Planområdet är ca 14,7 ha.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och program

##### *Översiktsplan 2040*

Enligt översiktsplanen för Östersund 2040 ska området där planområdet är beläget i huvudsak nyttjas för jordbruk. Ny bebyggelse på landsbygden ska i första hand vara ersättningsbyggnader, kompletterande bebyggelse i radbyar eller i samlad bebyggelse. Genom att bygga på detta sätt motverkas att bebyggelsen sprider ut sig, samtidigt som det medför färre konfliktytor mot jordbruket och innebär varsamhet mot landskapsbilden. Dessa riktlinjer

uppfylls inte, då planförslaget innebär en ny bebyggelseetablering med en egen struktur, jämfört med omgivande bebyggelse.

I översiktsplanen görs ställningstagandet att kollektivtrafiken ska vara attraktiv vilket innebär att det är högst 600 meter till landsbygdsbuss med god turtäthet och 1 km till tåg. För busstrafik definieras god turtäthet med ett minimum på 15 turer vardagar, 8 turer lördagar och 6 turer söndagar. Dessa riktlinjer uppfylls inte inom planen då avståndet till närmaste busshållplats är ca 1,1 km fågelvägen.

Kommunen har valt att gå ifrån riktlinjerna i översiktsplanen angående bebyggelseetableringens struktur, avstånd till kollektivtrafik och service för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planförslaget följer översiktsplanen då bebyggelsen inte ligger på jordbruksmark eller i närheten av något jordbrukscentrum. Bebyggelsen är utformad så att den inte ska påverka kulturlandskapet. Det är också möjligt att ordna gemensam lösning för vatten och avlopp på platsen genom att koppla in sig på det kommunala nätet, området blir dock inte del av det kommunala verksamhetsområdet.

### ***Fossilbränslefritt Östersund 2030***

Östersunds kommun har som mål att bli en fossilbränslefri och energieffektiv kommun till år 2030. Resor och transporter samt uppvärmning av våra byggnader är de två största källorna till utsläpp av växthusgaser. Planområdets lokalisering, avståndet till närmaste busshållplats och kollektivtrafikens turtäthet i området medför troligen ett bilberoende som inte bidrar på ett positivt sätt till att detta mål uppfylls.

### ***Tillväxtplan för 2014 - 2020***

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Landsbygden har enligt Tillväxtplanen fantastiska kvalitéer där den jämtländska naturen är ett starkt signum som attraherar många. På landsbygden finns goda förutsättningar för attraktiva boenden och attraktiva tomtlägen. Planförslaget bidrar till fler bostäder på landsbygden.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

### ***Detaljplaner***

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### **Behov av miljöbedömning**

En behovsbedömning av detaljplanen har gjorts för att se om dess genomförande medför betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 september 2016 § 267 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## **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 som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### ***Riksintressen enligt 3 kap MB***

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö (Z 25 Storsjöbygden) och riksintresse för friluftsliv (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset för kulturmiljö utgörs av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset för friluftsliv består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan bland annat reduceras av olämpligt utformad bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt. Möjligheten att röra sig i närområdet finns kvar och anpassning till kulturmiljön sker i detaljplanen genom utformningsbestämmelser.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

#### Utomhusluft

Bebyggelsens läge, med långa avstånd till service och kollektivtrafik med dålig turtäthet, gör att de boende i området kan förväntas använda bil för dagliga transporter.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### 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.

### Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

Planen ligger inom avrinningsområdet till Storsjön. Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Det dagvatten som bebyggelsen alstrar bedöms kunna renas genom infiltration inom de stora tomterna. Dessa åtgärder och förhållanden, i kombination med avståndet till sjön med stora andelar obebyggd mark, gör att vattenkvalitén inte bedöms påverkas av exploatering enligt planen. Sammantaget bedöms exploateringen varken påverka kvalitén på fisk- och musselvatten eller den kemiska eller ekologiska statusen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

Planområdet utgörs av avverkad och delvis uppvuxen skogsmark, främst barrträd. Marken inom planområdet sluttar i varierande omfattning och i varierande riktningar. Tomtmarken i planområdets västra del sluttar mot norr samt mot nordöst och nordväst. Tomtmarken i mitten av planområdet sluttar främst mot norr medan den östra delen av planområdet sluttar åt väst. Höjdskillnaden inom planområdet varierar mellan cirka +349 m.ö.h. och cirka +362 m.ö.h. Den föreslagna tomtmarken angränsar till jordbruksmark och nedanför de föreslagna tomterna finns ett rikkärr som ligger i en lågpunkt centralt i planområdet. Inom planområdets sydöstra del finns en källa i form av en schaktad brunn som är anlagd över ett källutsprång, vattenflödet kommer troligen från kontakten mellan jord och berg eller från en spricka i berget. Planområdet är avgränsat så att ett större område än det som föreslås bebyggas ingår i planen, detta för att säkerställa att denna mark även fortsättningsvis förblir naturmark. Det är viktigt att inte vatten från vägen och de intilliggande tomterna infiltreras i källområdet, det är också viktigt att vatten tillförs rikkärrsområdet även efter byggnation. Vägens utformning bedöms vara särskilt avgörande för detta.

Genomförandet av planen innebär att naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse vilket förändrar områdets karaktär. Befintlig naturmark omvandlas delvis till hårdgjorda ytor i form av en ny väg och tomtmark med bebyggelse.

#### ***Jordbruksmark***

Miljö- och samhällsnämnden har, den 5 november 2014, antagit riktlinjer för rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter. Enligt dessa riktlinjer ligger bebyggelsen inte inom skyddsavstånd från jordbrukscentrum.

Tomtmarken inom planområdet angränsar i väst, nordväst och nordöst till jordbruksmark. Planförslaget är avgränsat så att ett område som utgörs av jordbruksmark ingår i planen, denna del ska dock inte bebyggas, den är planlagd för odling. Jordbruksmarken väster om planområdet är delvis redan avskild från den föreslagna bebyggelsen av en befintlig väg och av bebyggelse. Planen reglerar att byggnader inte får uppföras inom ett visst avstånd från jordbruksmarken för att skapa en viss distans mellan de olika användningsområdena. Med de avstånd som finns mellan byggrätt och jordbruksmark är bedömningen att bostadsbebyggelsen inte står i konflikt med brukandet av jordbruksmarken.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har utförts av Olssons Bygg & Markkonsult i Lundsjön AB. Undersökningen genomfördes i augusti 2016.

Undersökningen belyser grundförhållandena i stort och resultatet ligger till grund för detaljplanering av området. Nedan redogörs för resultatet av den geotekniska undersökningen.

Området som ska bebyggas består till största delen av ungskogsmark men vid ett borrhål bestod marken av en kalyta. Vid varje borrhål fanns berg i dagen i närheten. Stora block av granit fanns på flera ställen inom planområdet. Inom det tänkta byggområdet består undergrunden okulärt bedömt av siltig lermorän som är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Inom området täcks moränen av vanlig mylla. Inget vatten påträffades vid borrhålen. Vikt-/slagsonden har som mest trängt ner mellan 0.3 - 2.3 meter under markytan där sonderingarna har avbrutits på grund av stort neddrivningsmotstånd eller stopp mot berg eller block.

De rekommendationer för grundläggning som föreslås i den geotekniska undersökningen redovisas som en underrubrik till rubriken ”Ny bebyggelse” i denna planbeskrivning. Se den geotekniska undersökningen för mer information.

## **Bebyggelse**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelse finns nordost om planområdet längs med väg 601. Bebyggelse finns även väster om området.

### **Ny bebyggelse och gestaltning**

Planen möjliggör för 15 nya bostadstomter, med en bostad per tomt, avsedda för villabebyggelse. Tomterna planeras längsmed en ny väg som sträcker sig mellan väg 601 och vägen väster om denna inom Fannbyn S:1.

Planområdet är beläget på landsbygden inom ett område av riksintresse för kulturmiljö och den föreslagna bebyggelsen angränsar till jordbruksmark. Mot bakgrund av detta har det bedömts finnas skäl till att reglera den nya bebyggelsens utformning för att uppnå en anpassning till kulturmiljön, den traditionella bebyggelsen, naturen och terrängen.



Den minsta tillåtna tomtstorleken inom planområdet är 2000 kvadratmeter. Ytorna i planen gör dock att tomterna kan bli betydligt större (de nya fastigheternas avgränsning regleras dock inte i planen). Tomterna i illustrationen, har en area på mellan 3900 - 5400 kvadratmeter. Byggnader i 1½ eller 2 plan bedöms i allmänhet vara lättare att anpassa till kulturmiljön och äldre bebyggelse än 1-plansvillor. Byggnadsarean för bostadsbyggnader är i planen begränsad till 150 kvadratmeter. Bostadsbyggnader får uppföras i två våningar, med högsta tillåtna nockhöjd på 10 meter, vilket innebär att den totala bostadsytan kan bli 300 kvadratmeter om bostaden byggs i två plan. Inom respektive tomt får komplementbyggnader uppföras till max 150 kvadratmeter byggnadsarea. Byggrätten är dock begränsad så att ingen komplementbyggnad får vara större än 75 kvadratmeter. Anledningen till detta är att bostadsbyggnaden ska vara den dominerande byggnaden på tomten. Bostadsbyggnad och komplementbyggnad får inte byggas samman.

Den nya bebyggelsens proportioner har bedömts vara en viktig del i anpassningen till kulturmiljön och den traditionella bebyggelsen. Bebyggelsen bör ha en smal och högre karaktär. För att detta ska uppnås ska bostadsbyggnadernas mått till nock inte överstiga dess gavelmått. För komplementbyggnader gäller att största tillåtna gavelbredd är 7 meter.

Sadeltak med lutning mellan 25-35 grader har en lång tradition i den jämtländska bebyggelsen, tak på bostadsbyggnader och komplementbyggnader ska därför utformas på detta sätt. Taknocken ska vara i samma riktning som husets långsida.

Fasadmaterialet på den nya bebyggelsen ska vara trä. Kulören på fasader och tak ska harmoniera med den omgivande naturen och traditionell bebyggelse med naturens färgskala som palett. Syftet med planbestämmelsen om färgsättning, är att den ska ge vägledning för färgval i enlighet med plan och bygglagens varsamhetsbestämmelser.

Tomtmark och bebyggelse ska inpassas varsamt i naturen och terrängen och stora utfyllnader och schakter ska därför undvikas.

### **Rekommendationer grundläggning**

I den geotekniska undersökningen som genomförts redovisas följande rekommendationer för grundläggning: byggnaderna kan grundläggas preliminärt på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad jord och eller på packad fyllning sedan befintligt myllalager med rötter och växtdelar och den i ytan löst lagrade moränen (0.3 - 0.5 meter under markytan) schaktats bort. Schaktytan utformas så att eventuell nederbörd snabbt rinner av. Vid schakt i lermorän skyddas denna med hjälp av presenningar eller liknande mot nederbörd. Med hänvisning till Boverkets Konstruktionsregler (BKR) antas följande förutsättningar gälla för objektet: säkerhetsklass – geoteknisk klass 2 (Gk2). Se den geotekniska undersökningen för mer information.

## Service

Närmast belägna kommunala grundskola finns i Orrviken och avståndet dit är ca 5,5 km. Böle byskola finns drygt 8 km från planområdet. Avstånden till de närmast belägna skolorna innebär att skolskjuts behöver erbjudas till barn som bor inom området. Närmaste mataffär finns i Orrviken och övrig service finns som närmast på Frösön. Det finns ingen separat gång- och cykelväg intill bilvägen mellan planområdet och Orrviken. En separat gång- och cykelväg finns däremot delvis mellan planområdet och Böle.

Nyckeltal enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik är 1 km. Planområdet ligger utanför detta avstånd, närmaste dagligvarubutik ligger i Orrviken, ca 5 km bort.

## Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom planområdet kan försvåra framkomligheten vilket kan vara negativt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Tomternas storlek bör dock innebära att det finns plats för att ta upp nivåskillnaderna och anpassa tomtplatserna på ett lämpligt sätt. Närmaste skola finns inte inom gångavstånd vilket är negativt ur ett barnvänlighetsperspektiv. Gällande tillgänglighetskrav ska uppfyllas i byggskedet.

## Friytor

### **Rekreation, utemiljö och lek**

I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att gränsvärdet 50 meter till gröna miljöer så långt som möjligt ska tillämpas vid om- och nybyggnation av bostäder. Detta mål uppfylls i planförslaget eftersom naturmark finns i direkt anslutning till bostäderna som föreslås.

I detaljplanen regleras minsta tillåtna tomtstorlek och inom denna yta bedöms det finnas tillräckligt stor yta som kan nyttjas för utevistelse och lek. Det finns ingen särskild samlingsplats inom eller i anslutning till planområdet. Den kringliggande naturen kan nyttjas för lek och rekreation vilket bedöms vara förenligt med Sveriges Folkhälsomål 9: Ökad fysisk aktivitet: Grönområden samt anordningar ska finnas tillgängliga inom 5-10 minuters promenad från bostaden för möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande vilket ger en god fysisk, mental och social hälsoutveckling samt minskar behovet av transporter under fritiden.

## Gator och Trafik

### **Gatunät**

Planområdet nås via väg 601 mot Svedje. Väg 601 ansluter till väg 592 vid Fannbyn. Väster om planområdet, parallellt med väg 601 inom Fannbyn S:1, sträcker sig en mindre grusväg som nyttjas av de boende längs med denna väg.

En ny anslutningsväg ska byggas för den nya bebyggelsen. Vägen ska ansluta från väg 601 genom en vägdragning som leder vidare ut på befintlig grusväg som nyttjas av boende direkt väster om planområdet. Vägområdets bredd är ca 15 meter vilket innefattar både vägbana, slänter och vägdiken.

Körbanans bredd är tänkt att vara 6 meter. Två vändplaner ska finnas med tillräcklig svängradie för sobbil respektive plogbil. Vägen ska vara allmän plats men med enskilt huvudmannaskap genom en samfällighetsförening.

Innan några arbeten med vägen påbörjas ska kontakt tas med Trafikverkets Region Mitts entreprenör i Krokom.

### ***Gång-, cykel- och mopedtrafik***

Det finns ingen separat gång- och cykelväg i anslutning till planområdet, varken längs med väg 601 eller där väg 592 och väg 601 möts.

### ***Kollektivtrafik***

I översiktsplanen görs ställningstagandet att kollektivtrafiken ska vara attraktiv vilket innebär att det är högst 600 meter till landsbygdsbuss med god turtäthet och 1 km till tåg. För busstrafik definieras god turtäthet med ett minimum på 15 turer vardagar, 8 turer lördagar och 6 turer söndagar. Avståndet till närmaste busshållplats är mer än 600 meter och definitionen på god turtäthet uppfylls inte. En konsekvens av planförslaget kan därmed bli ett ökat bilberoende.

### ***Parkering***

Parkeringsplatser för bilar och cyklar ska anordnas på tomtmark eller i/vid garage och carport. Enligt parkeringspolicyn för ett hållbart Östersund krävs två parkeringsplatser per bostad varav en besöksparkering. Avståndet mellan bilplats och entré ska enligt Boverkets byggregler vara max 25 meter. Bedömningen är att parkeringsplatser går att anordna inom de enskilda tomterna.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Räddningstjänst***

Brandsläckningsvatten hämtas från den branddamm som ligger på fastighet 2:7 på södra sidan om väg 601.

### **Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete**

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Den rekommenderade insatstiden för bebyggelsen bedöms vara 10-20 minuter. Bebyggelsen bedöms tillhöra Grupp 2-bebyggelse som inkluderar villor och grupphusbebyggelse.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om utrymning avses ske med bärbara stegar.

### ***Radonförekomst***

I samband med den geotekniska undersökningen av området har en radonmätning gjorts. Markområdet klassas som normalradonmark vilket innebär att byggande ska ske radonskyddande. Radonskyddande byggande innebär enligt den geotekniska undersökningen bl.a. att rör genomgångar tätas i betongplattan med gastät fogmassa. Genom att välja en högre betongkvalitet och mer armering minskar riskerna för sprickbildning.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

### ***Risk för skred***

I den geotekniska undersökningen görs bedömningen att det inte finns risk för ras eller skred. Kommunen delar denna bedömning.

### ***Buller***

På väg 601 som passerar planområdet är trafikfödena låga. Enligt trafikmätning genomförd av trafikverket 2008 är trafikmängden ca 60 fordon per dygn. Planområdet bedöms med anledning av de låga trafikflödena inte vara utsatt för trafikbuller i sådan omfattning att någon bullerutredning behöver göras. De riktvärden för trafikbuller som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms därmed klaras.

Den nya bebyggelsen kommer att medföra att trafikflödena på väg 601 ökar något. Trafikökningen bedöms dock endast medföra en marginell ökning av bullernivåerna för befintliga bostäder längs vägen.

### ***Förorenad mark***

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

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

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala nätet vid en anslutningspunkt på fastigheten Hegled 2:7. En överenskommelse om detta finns mellan exploatören och ägaren till denna fastighet.

Fastighetsägarna som initierat planläggningen ansvarar för utbyggnad till denna anslutningspunkt. Vattenkapaciteten inom området är i dagsläget bristfällig och Vatten Östersund behöver vidta åtgärder för att situationen ska förbättras. Förbättringsåtgärderna är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Kapaciteten i ledningsnätet begränsar antal tomter till 15. I den östra delen av planområdet finns en schaktad brunn, anlagd över ett källutsprång. Åtta fastigheter har rättighet, genom servitut. Källan är sammankopplad med en ledning som leder till fastigheterna. Fastigheterna använder källan på olika sätt, den används till allt från dricksvattenkälla, som vattenkälla inom jordbruk. Några av fastigheterna använder i dagsläget inte sin anslutning.

Läget för den ledning som går till källan är osäkert, och det är svårt att ta reda på vart den ligger eftersom den är tillverkad i asbest och därför inte ger något detektorutslag.

Vid utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inom planområdet behöver hänsyn tas till den befintliga ledningen och ett område runt källan ska lämnas obebyggt med hänsyn till detta.

En risk och sårbarhetsanalys har också gjorts för att bedöma risk för påverkan på källan från eventuella föroreningskällor kopplade till den planerade byggnationen.

Riskenivån för källvattnet, vid ett genomförande av planen, bedöms generellt vara låg. Den största risken bedöms vara eventuella sprängningsarbeten som bör minimeras. I utredningen finns försiktighetsåtgärder föreslagna för att minska den redan låga risken. Åtgärderna är indelade i gul risknivå och grön risknivå. Gul risknivå innebär aktiv riskhantering och grön risknivå förenklad riskhantering. Åtgärderna listas här nedan:

#### **Gul risknivå**

- Sprängningsarbeten bör minimeras. I det fall sprängning sker bör en åtgärdslista upprättas för förebyggande och förberedande åtgärder. Som försiktighetsmått kan ledningsgator förläggas nedströms grundvattentäkten, och på längre avstånd från vattentäkten än vad utkast till VA- projektering anger, se bilaga 3.

#### **Grön risknivå**

- Schaktning. Jordarten i området har i geoteknisk undersökning (2016-08-26) bedömts till siltig lermorän. Jorddjupet är begränsat och borrh-stoppp förekommer på mellan 0,3 och 2,3 meter under markytan, vid undersökningar i samband med den geotekniska undersökningen. Friläggning av berg bör minimeras.
- Fyllning sker ej med massor av okänd miljöstatus.
- Dagvattensystem kommer ej att anläggas, utan dagvatten kommer att infiltrera på respektive tomt. Tvätt av motorfordon får ej ske. VA-system genererar risk för mikrobiologisk förorening. Som försiktighetsmått kan ledningsgator förläggas nedströms grundvattentäkten, och på längre avstånd från vattentäkten än vad utkast till VA- projektering anger, se bilaga 3.
- Berg - jordvärme. Vid val av eventuell värmepumpsanläggning bedöms att bergvärmearläggning är att föredra med tanke på de hydrogeologiska förhållandena. Som försiktighetsmått kan bergvärmearläggning på respektive fastighet förläggas på största möjliga avstånd från vattentäkten.
- Oljor kemikalier. Små mängder av olja och kemikalier kan vara till skada för vattentäkten. Som försiktighetsmått kan oljor och drivmedel förvaras i kar, och bekämpningsmedel helt undvikas.

Utredningen, som är gjord av Svewa 2017-05-10, finns som en separat bilaga till granskningshandlingen. Kommunen delar resultatet av bedömningen.

### **Dagvatten**

I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas omhand i öppna system och med fördröjande lösningar. Alla nya eller reviderade planer ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje tomt. Storleken på de föreslagna tomterna bör innebära att infiltration av dagvatten inom tomtmark inte blir något problem. Det är viktigt att vatten även fortsättningsvis tillförs sankmarksområdet nedanför tomterna. För dagvatten från vägen är det viktigt att det inte infiltrerar vid området för källan. Det ska samtidigt ledas så att det infiltrerar mot rikkärret, se separat illustrationskarta till planen.

### **El, tele och IT-struktur**

Jämtkraft bedömer att det inte behövs fler nätstationer i området. Eventuellt kan någon av de befintliga nätstationerna behöva bytas ut till en större nätstation på befintlig plats. Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 5 m från en Nätstation. Jämtkraft har anläggningsdelar i form av mellanspänningskabel (12kV), Lågspänningskabel (0,4 kV) samt en nätstation på det planerade området.

Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. En byggnad får inte placeras över kablarna i så fall måste kablarna flyttas. Flytt av kablar/nätstation bekostas av exploitören.

Det behöver inte reserveras plats inom planområdet för utbyggnad av fiber. IP-Only har tillräckligt med stamfiber i ett befintligt optoskåp vid fastigheten Fannbyn 2:2 för att mata det nya området.

### **Avfall**

Avfall hämtas vid respektive fastighet. Vägområde och vändplatser är dimensionerade så att tillräckligt utrymme finns för sopbil.

### **Administrativa frågor**

Innan startbesked kan ges, ska vatten och avlopp och gata vara utbyggda. Vatten- och avloppsledningarna ska vara anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

### **GENOMFÖRANDE**

En genomförandebeskrivning ska redovisa 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. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

## **Tidsplan**

Planen skickas ut på samråd under vårvintern 2017. Granskning beräknas kunna ske under sommaren 2017 och planen bör vara färdig för antagande under hösten 2017. Planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas. Villkor för att startbesked ska kunna ges är att vägar, vatten och avlopp har byggts ut inom området. Innan påkoppling till vatten- och avloppssystemet kan ske behöver Vatten Östersund vidta åtgärder för att förbättra vattenkapaciteten inom området. Dessa åtgärder beräknas preliminärt kunna vara färdiga till våren 2018.

## **Genomförandetid**

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

## **Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor**

Östersunds kommun ansvarar för att förbättra vattenkapaciteten inom området. Denna åtgärd är en förutsättning för att exploateringen ska kunna genomföras och bygglov får inte ges förrän detta är ordnat. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar till den kommunala förbindelsepunkten.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vägar inom området. En grov uppskattning är att vägen kostar ca 5 000 kr/metern att bygga. Det blir en total kostnad på ca 4,7 miljoner då vägen är ca 945 meter lång.

Lantmäteriet har en timkostnad på 1450 kr för de förrättningar som ska göras.

Kostnaden för bygglov beräknas vara ca 25 000 kr per villa.

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom området på uppdrag av exploatören. Exploatören bekostar nyanslutning och servisutökning som medför förstärkningar på elnätet.

IP-Only AB ansvarar för utbyggnad av fiber inom området på uppdrag och bekostnad av exploatören.

## **Huvudmannskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Motivet är att området ligger på landsbygden och seden på orten är att vägar upplåts med gemensamhetsanläggning eller servitut vilket är förenligt med PBL 4 kap 7§. Att kommunen inte är huvudman för allmän plats betyder att det är ägarna till fastigheterna i området som får ansvaret för allmän plats. Vilka

fastigheter det är och inbördes ansvarsförhållanden avgörs genom anläggningsförrättning.

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

Detaljplanen visar hur fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar kan göras.

### ***Konsekvenser för respektive fastighet***

I texten nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda i enlighet med PBL 4:33.

De fastighetsägare som initierat planläggningen ansvarar för och bekostar nödvändiga lantmåteriförrättningar inom planområdet, alltså ägarna till Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 och Hegled 3:2. Fastighetsägarna bekostar och ansvarar även för de åtgärder som behöver vidtas inom planområdets kvartersmark innan tomter styckas av och säljs, till exempel anordnande av väg samt vatten och avlopp. Fördelningen av driftkostnaden för vägen bestäms i bildandet av gemensamhetsanläggningen för denna.

I listan nedan redovisas konsekvenserna för respektive fastighet:

#### Fannbyn 3:3

- Möjlighet till avstyckning av 5 nya fastigheter.
- En gemensamhetsanläggning för väg kan bildas.
- En gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsledning kan bildas

#### Hegled 3:1

- Möjlighet till avstyckning av 8 nya fastigheter.
- En gemensamhetsanläggning för väg kan bildas
- En gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsledning kan bildas

#### Hegled 3:2

- Möjlighet till avstyckning av 2 nya fastigheter.
- En gemensamhetsanläggning för väg kan bildas
- En gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsledning kan bildas.

### **Rättigheter**

Rätten till allmänna ledningar (el och fiber) ska tryggas genom avtalsrättighet eller ledningsrätt.

Teknisk förvaltning /Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar fram till en förbindelsepunkt som är belägen på fastigheten Hegled 2:7, ca 1 kilometer norr om planområdet. Ägarna till de fastigheter som omfattas av planläggningen ansvarar för och bekostar ledningsdragning mellan planområdet och denna förbindelsepunkt. De



bekostar även lantmäteriförrättning och ansvarar för att säkerställa att gemensamhetsanläggning bildas.

Inom planområdet finns en källa med tillhörande ledningar. Läget för ledningarna är osäkert men de ligger inte inom område där de nya fastigheterna ska bildas. Fastigheter som utnyttjar källan ska enligt uppgift vara Hegled 1:3, Hegled 1:13, Hegled 2:5, Hegled 1:14, Hegeled 1:5 Hegled 1:11 och Hegled 2:7. Idag finns ett avtalsservitut för källan.

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bildas för vatten- och avloppsledning fram till anslutningspunkt för det kommunala vatten- och avloppsnätet. I gemensamhetsanläggningen ska alla nya fastigheter inom planområdet ingå. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vatten- och avloppsledningen. Anslutningspunkten ligger cirka en kilometer norr om planområdet, exploatörerna har tecknat avtal med berörda fastighetsägare som medger att ledningen får dras fram över deras fastigheter.

En gemensamhetsanläggning för väg bildas intentionen är att alla fastigheter inom planområdet ska ingå. Frågan är inte helt klargjord innan anläggningsförrättningen är gjord. Närliggande fastigheter, fastigheterna Fannbyn 6:17 och Fannbyn 2:2, kan också tänkas ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vägen som dessa fastigheter använder.

Den slutliga utformningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare m.m. bestäms vid lantmäteriförrättningen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Jessica Näsström, kart och lantmäteriet, har deltagit i arbetet med genomförandebeskrivningen. Johan Persson har deltagit i bullerbeskrivningen, Ulrik Götzmann och Solvig Olsson på Metria har gjort fastighetsförteckning och grundkarta.

## **REVIDERING**

Vid en eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas här hur förslaget ändrats

Östersund den 22 augusti 2017

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson  
Planarkitekt