

# Detaljplan för Östersem 3:79 m fl. - Brittsbo Kommunalt huvudmannaskap för gata Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

## SAMRÅDSHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 augusti 2020  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den  
Laga kraft den

## HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta med planbestämmelser  
Undersökning av betydande miljöpåverkan  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

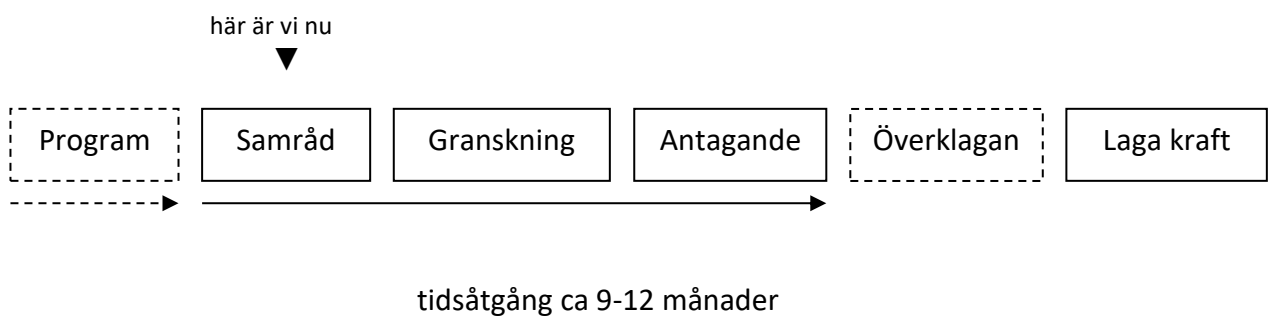
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*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

PLANBESKRIVNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Behov av strategisk miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Naturmiljö .....	6
Bebyggelse .....	6
Gator och Trafik.....	6
Teknisk försörjning.....	8
GENOMFÖRANDE.....	8
Tidsplan .....	8
Genomförandetid.....	8
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	8
Huvudmannaskap .....	8
Åtgärder inom allmän plats.....	8
Ledningar.....	8
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	9

## 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 ändra huvudmannaskap för gatorna i Brittsbo. Enligt nu gällande plan ansvarar en gemensamhetsanläggning för gatorna. Planen syftar till att ändra detta till kommunalt huvudmannaskap. På plankartan ändras användningen från kvartersmark med gemensamhetsanläggning för kvartersgator till allmän platsmark – lokalgata. Detta medför att ansvar för skötsel och drift av gatorna kommer att ligga på kommunen och inte delägare i gemensamhetsanläggningar.

Det område som omfattas av detaljplanen regleras i *detaljplan för Bostadsbebyggelse i Brittsbo, Östersunds-Byn 1:90 m.fl. (490), laga kraft 2010-04-15*. Planen ändrades 2011 genom *tillägg till detaljplan nr 490 (499)*. Dessa detaljplaner gäller fortsatt med samma regleringar som tidigare med undantag för kvartersgatorna som ändras till allmän platsmark lokalgata.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2020:253. Planarbetet är påbörjat genom upprättat planavtal den 31 mars 2020.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Östersunds-Byn 1:60, 1:90, 1:51, Östersem 3:79 samt Graniten 1. Fastigheterna (*Sånghusvägen samt övriga kvartersgator*) ligger i bostadsområdet Brittsbo som gränsar till Sånghusvallen i Krokoms kommun.

Planområdets totala areal är ca 34 500 kvadratmeter.

Gatumarken ägs av kommunen. Pilfinkvägen är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och program

##### *Översiktsplan Östersund 2040*

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller huvudmannaskap och ändring

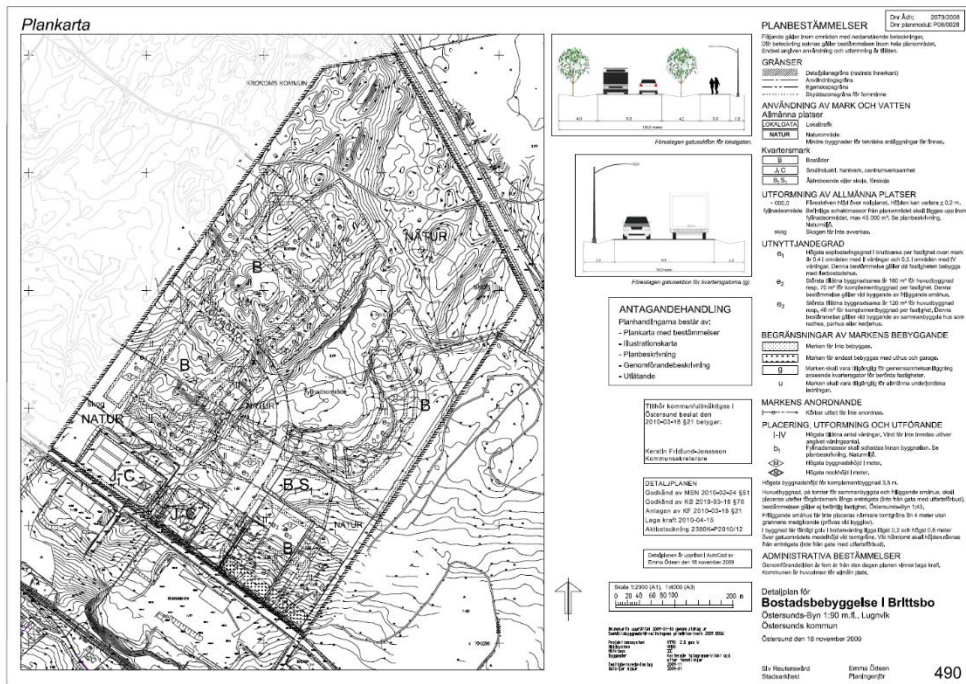
av kvartersmark till allmän platsmark. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

### Gällande detaljplan

Detaljplanen omfattas av *Detaljplan för bostadsbebyggelse i Brittsbo, Östersunds-Byn 1:90 m. fl., Lugnvik. Laga kraft den 15 april 2010.*

Markanvändningen för kvartersgatorna är bostäder och allmän platsmark lokalgata för Sånghusvägen.



*Gällande detaljplan 490*

## Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 § 178 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 10 september 2019 § 213 att uppdra åt Mark och exploatering att ansöka om ändring av detaljplan från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för gator i ett antal planer då detaljplan för Brittsbo var en av dessa. I samma beslut fick tekniska nämnden i uppdrag att överta drift och underhåll av detaljplanernas gator från och med årsskiftet 2019/2020.

## 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 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden), riksintresse för Åre Östersund Airport samt riksintresse för friluftsliv.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena negativt.

### *Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB*

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Brittsbo är till största delen bebyggd med bostäder samt kvartersgator. Norra delen, samt delar av södra, består av skogsmark med inslag av gång- och cykelvägar samt stigar. Mitt i området finns en stor kulle som bildats av schaktmassor från exploateringen av området. Den används som pulkabacke vintertid. Området är relativt kuperat och sluttar mot Storsjön.

### Bebyggelse

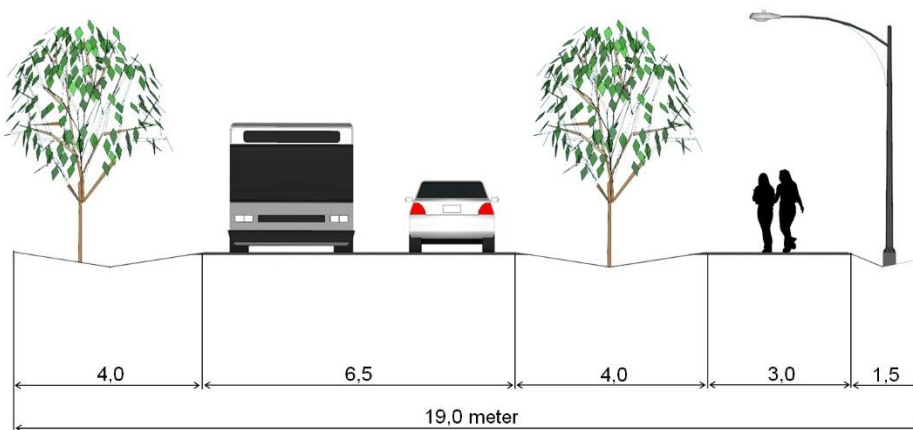
#### *Befintlig bebyggelse*

Området består av friliggande småhus, flerbostadshus, parhus, samt byggnader innehållande kontor och lager.

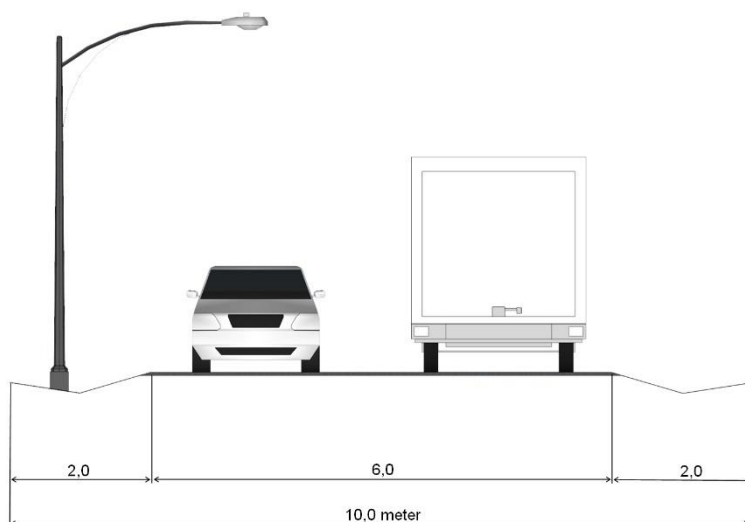
### Gator och Trafik

#### *Gatunät*

Vägstrukturen består av lokalgatan Sånghusvägen, som sträcker sig från Åsvägen i söder och genom planområdet och vidare in i Sånghusvallen, Krokoms kommun. Kvartersgator kopplas samman med Sånghusvägen. Vägområdet för lokalgatan är 19 meter och för kvartersgatorna 10 meter.



*Illustrerad gatusektion för lokalgatan hämtad ur ursprunglig detaljplan 490.*



*Illustrerad gatusektion för kvartersgator hämtad ur ursprunglig detaljplan 490.*

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

En separerad gång- och cykelväg löper längs Sånghusvägen och vidare in i Sånghusvallen, Krokoms kommun.

#### ***Kollektivtrafik***

En busslinje trafikerar bostadsområdet med god turtäthet. En busshållplats finns vid Sånghusvägen, mitt i Brittsbo. Det finns även två busshållplatser vid vardera sida om Åsvägen i direkt anslutning till bostadsområdet.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

### *Dagvatten*

Dagvattenbrunnar finns inom vägområdet för samtliga gator. Vattnet leds vidare i den kommunala vattenledningen.

## GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

## Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan:

Samråd september 2020

Antagande januari 2021

## Genomförandetid

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

## Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun blir huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta medför ett ansvar för drift och underhåll av gatorna.

## Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.



## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

### *Konsekvenser för fastigheterna Östersunds-Byn 1:60, 1:90, 1:51 och Östersem 3:79 (Kvartersgatorna)*

När fastigheterna övergår till kommunalt huvudmannaskap medför det ett ansvar för drift och underhåll av kommunen. Bestämmelsen om gemensamhetsanläggning för gator upphör att gälla.

### *Konsekvenser för fastigheten Graniten 1 (Pilfinkvägen)*

Pilfinkvägen som ligger på fastigheten Graniten 1 är privatägd. Innan kommunen kan ta över drift och skötsel av vägen måste den iordningställas så att den uppfyller kommunal standard. Asfalttoppen och måsvingarna är inte belagda, måsvingarna saknar även uppgrusning på delar av sträckan. Detta måste åtgärdas. Vägbelysningen är inte kopplad till den kommunala belysningen. Nya kablar måste anläggas för det.

De tomter som har utfart mot Pilfinkvägen kan komma att bidra med gatukostnad för iordningställandet. Kostnaderna för att iordningsställa Pilfinkvägen till kommunal standard bedöms bli cirka 300 000 kr. Den kostnaden ska fördelas på 14 fastigheter vars utfarter angörs mot Pilfinkvägen. Det blir en kostnad på runt 20 000 kr per tomtägare.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Nina Pisto-Forsberg, planhandläggare. Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan med Martin Johansson, Markingenjör, genom underlag för vägstandard.

Östersund den 12 augusti 2020

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Nina Pisto-Forsberg  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering