



Dnr MSN	111-2020
Dnr ByggR:	P 2020-21

## Detaljplan för Söre 5:5 Småhustomter i Lit Östersunds kommun



### PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 november 2021  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 8 december 2021  
Laga kraft 4 januari 2022

## 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
- Illustrationskarta
- Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar
  - Arkeologisk utredning, Jamtli, 2020
  - Dagvattenutredning, WSP 2021-02-03
  - Geoteknisk utredning, Sweco 2020-10-14

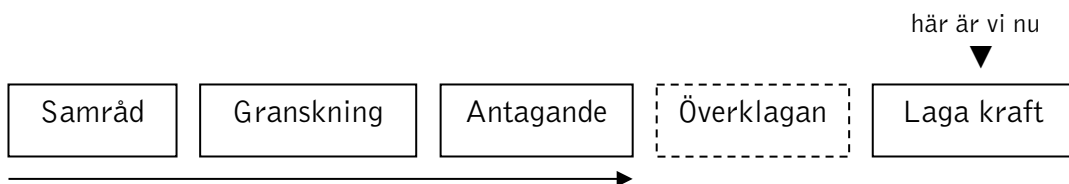
## PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

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

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



tidsåtgång ca 9–12 månader

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning .....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö .....	8
Bebyggelse .....	16
Utformning .....	17
Service .....	19
Tillgänglighet .....	19
Friytor .....	19
Gator och Trafik .....	20
Hälsa och Säkerhet .....	21
Teknisk försörjning .....	23
GENOMFÖRANDE .....	26
Tidsplan .....	26
Genomförandetid .....	27
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	27
Huvudmannaskap .....	27
Avtal .....	27
Åtgärder inom allmän plats .....	27
Ledningar .....	28
Åtgärder inom kvartersmark .....	28
Avgifter .....	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	29
Medverkande tjänstemän .....	29

## 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 planen är att göra det möjligt att förtäta och komplettera planområdet med tre nya tomter. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan idag.

Områdets karaktär och landskapsbild med öppna ytor och småhusbebyggelse på Indalsälvens södra sluttning och skog högre upp i landskapet ska bibehållas. För att uppnå detta ska planen säkerställa utformningen och placeringen av gatan och bebyggelsen, storleken på byggrätterna och de nya fastigheterna samt husens anpassning till terrängen.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Uppdaterad t.o.m. SFS 2020:253  
Planavtalet är påbörjat genom planavtal den 6 maj 2020.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

- Naturmiljö (terranganpassning)
- Ny bebyggelse (placering och utformning av nya bostäder)
- Gator och trafik (utfarter)
- Dagvatten (dagvattenhantering inom området och under byggtiden (risk för grumling)

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Söre 5:5. Fastigheten är belägen i Södra Söre, vid Indalsälvens södra sluttning i Litsområdet. Planområdet sluttar från söder till norr ner mot Indalsälven. Området sträcker sig från Östersundsvägen i norr och cirka 220 meter söderut. Delar av området är bebyggt men inte detaljplanerat. Marken inom fastigheten ägs av kommunen. Inom planområdet ingår också tre redan bebyggda fastigheter i privat ägo. Planområdet består till stor del av öppna gräs och ängsytor som skötts som slåttermark, de senaste åren har de även använts som tillfälliga beteshagar för hästar. Den östra delen av planområdet är markerat som jordbruksmark i översiktsplanen. Planavgränsningen har valts med hänsyn till landskapsbild och närliggande bebyggelse. I söder begränsas området av ett skogsområde med barr- och lövskog. Väster- och öster om planområdet finns beteshagar för hästar, hästgårdar och småhusbebyggelse.

Norrut- och inom området finns småhusbebyggelse i 1–2 våningar. Totalt omfattar planområdet cirka 2 ha.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

I Östersunds översiktsplan, antagen 20 mars 2014 lyfts att utveckla de sex tätorterna i kommunen som en del i strategin att skapa en attraktiv och levande kommun genom valmöjlighet. Lit är en av de utpekade tätorterna som kan erbjuda service och handel. Att bygga i Litsområdet bidrar till att skapa förutsättningar för fortsatt tillgång till service, kollektivtrafik och en livskraftig utveckling i hela kommunen.

Några strategier och ställningstaganden i översiktsplanen är särskilt relevanta för planförslaget:

- Livskraftiga tätorter – Utveckling och byggande i hela kommunen.

- Kompletterande bebyggelse i redan bebyggda områden.
- Kunna erbjuda variation i bostadsmöjligheter i kommunen. Tomter utanför Östersund men i tätortsnära område erbjuder variation i bostäder.
- Av översiktsplanen framgår att för de sex tätorterna gäller att brukningsvärd jordbruksmark kan bebyggas om ingen annan mark finns, och om tätorten ska förtätas eller kompletteras inifrån och ut.

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Närområdet är redan ianspråktaget och bebyggt med småhusbebyggelse i likhet med föreslagen ny exploatering. Planförslaget ligger i en av kommunens tätorter i ett kollektivtrafikhärläge med utbyggd infrastruktur och service. Planförslaget innebär att bostadstomter i attraktiva lägen kan tillskapas.

#### *Övriga planer*

##### Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget bidrar till målet genom att utbudet i den kommunala tomtk6n fylls på.

##### Plan för vatten och avlopps-försörjning

Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats.

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet för att säkerställa detta.

##### Tillväxtplan 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.

Planen bidrar till att uppfylla målen i tillväxtplanen genom att öka tillgången på tomter i attraktiva lägen i en av kommunens tätorter. En förtätning av området ökar också underlaget för kollektivtrafik, handel och service i närområdet.

##### Plan för park och naturvård

I kommunens plan för park och naturvård anges att kommunen avser att varsamt ta hand om den miljö av naturtypsmosaik som finns i anknytning till äldre jordbrukslandskap.

I planen har plangränsen anpassats för att kunna spara skogen, skogsbrynsområdet och slättermark i fastighetens södra delar. Ny tomtmark placeras i anslutning till närliggande småhus.

*Gällande detaljplan*

Området är idag inte detaljplanerat.

## Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

*Ställningstaganden och skälen till bedömningen*

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2021-02-22 § 35 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogades under samrådet.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

*Riksintressen enligt kap 3*

Kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, vilket inkluderar riksintressen samt markanvändningsslag av nationell betydelse (jord- och skogsbruk). Ett riksintresse innebär att det är möjligt att peka ut geografiska områden där ett visst värde ska skyddas. Att något är av nationell betydelse innebär att inget särskilt geografiskt område behöver pekas ut för att skyddet av ett visst värde ska gälla. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens 3 kapitel – se vidare under rubriken *Jordbruksmark* längre ned i beskrivningen.

*Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB*

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är

gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planförslaget innebär en ett tillskott av tre nya villatomter i ett område med gles bebyggelse där redan befintlig väg kan nyttjas i hög utsträckning. Trafiken inom området är mycket låg och förväntas inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Planområdet ligger inom avrinningsområdet som rinner mot utloppet till "Midskogs dämningssområde" 2014 hade recipienten en beslutad statusklassning på otillfredsställande ekologisk potential samt dålig ekologisk status för kraftigt modifierat vatten. Den kemiska statusen beslutades vara ej god år 2015. *Se mer under rubriken dagvatten samt i dagvattenutredningen, WSP, 2021.*

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas (och renas) inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte, under förutsättning att planområdet förses med de dagvattenlösningar som är föreslagna i dagvattenutredningen som förklaras längre ner i planbeskrivningen. Hänsyn ska även tas till hur dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt under själva exploateringen, *se vidare under rubriken Dagvatten.* Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Befintlig mark och vegetation*

Området sluttar från söder till norr ner mot Indalsälven och Östersundsvägen och består omväxlande av ängsmark, tomtmark och väg. Söder om planområdet finns en skogsbrynszon och ett skogsområde. Inom planområdet finns ängsytor med höga örter och gräs som sköts genom slåtter och delvis används som tillfälliga beteshagar för hästar. Den västra delen av gräsytan är markerad som jordbruksmark i Östersunds Översiktsplan.





*Foto som visar en skogsstig som nås via planområdets södra delar*



*Foto som visar skogsbrynet och de tillfälliga beteshagar för hästar som finns utanför planområdet i sydost*



*Foto som visar del av de öppna ängsyterna och väg som finns inom området*

#### *Påverkan på mark och vegetation*

Planen tar ängsmark i anspråk och minskar tillgången till öppna ytor i närområdet. Bebyggelse inom och i närområdet till Söre 5:5 består av småhusbebyggelse med trädgårdar. Tillgången till naturmark i området och tillgängligheten till stigar som ansluter planområdet till närliggande skogsområde bedöms fortsatt god. Tomternas storlek och placeringen i landskapet medför att befintlig landskapsbild och karaktär bibehålls. Typen av bebyggelse och den väl tilltagna storleken på tomterna bidrar till att behålla öppenheten i området. Sammantaget bedöms tillgången till naturmark och grönska fortsatt god vid ett genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär dock att öppna ängsytor tas i anspråk som tomtmark för villor. Initialt studerades hela fastigheten Söre 5:5 med syftet att få fram lämpliga tomter. Efter platsbesök av kommunens ekolog med en översyn av fastigheten Söre 5:5, beslutades att skogsmarken och skogsbrynet söder om planområdet ska undantas från planläggning i detaljplanen. Bedömningen är att skogen där orkidéer påträffades och skogsbrynet har högre värden än de öppna ängsyterna som främst består av högväxande gräs/äng.

Fastigheten Söre 5:5 har också en naturtypsmosaik som kan ha stort värde för den biologiska mångfalden. Planområdesgränsen har därför anpassats för att endast en ny tomt ska tillkomma i den östra delen av planområdet för att även en del av ängen i anslutning till skogsbrynet sparas och undantas från exploatering.

För att säkerställa god terränganpassning finns i plankartan en bestämmelse n<sub>1</sub>, som gäller för alla nya bostadstomter. *Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.* Det innebär att placering av byggnader, parkering och infart samt utformning av

tomtmarken i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till den terräng och marklutning som finns på just den platsen. Markbearbetningar som skapar till exempel plataer i sluttande terräng ska särskilt undvikas. Bestämmelsen beskrivs mer ingående under avsnittet *Ny bebyggelse*.

#### *Jordbruksmark*

Fastigheten Söre 5:5 är taxerad som jordbruksenhet men är obebyggd. Historiskt har en större andel av fastigheten använts för jordbruk. Igenväxning med blandskog i områdets södra delar och en exploatering med småhus inom och i närområdet kring fastigheten har omvandlat landskapet till att idag ha en karaktär av blandad småhusbebyggelse med delvis öppna delar och beteshagar för hästar.

Planområdets västra del som idag består av ängsmark, ej utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen, föreslås planläggas för två nya villatomter. Ängsmarken i fråga är inte lämpad för jordbruksproduktion med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar och bedöms därmed inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

I den östra delen av planområdet är den öppna ängsmarken markerad som jordbruksmark i Östersund 2040. Ytan omfattar ett område på ca 0,4 hektar som ansluter till ett block med jordbruksmark på intilliggande fastighet. Totalt omfattas 1,5 hektar jordbruksmark i det sammanhängande jordbruksblocket. Planförslaget innebär att en del av jordbruksmarken föreslås tas i anspråk för villabebyggelse. Planområdet har anpassats för att kunna spara delar av skogsbrynsområdet och slättermark i fastighetens södra delar. Ny tomtmark placeras i anslutning till närliggande småhus. Sedan 2018 har de öppna delarna av fastigheten Söre 5:5 brukats som tillfälliga beteshagar under sommaren för hästar. Planförslaget innebär att en del av jordbruksmarken i östra planområdet, planläggs för en ny villatomt och en del i söder sparas och undantas från planläggning.



*Karta som visar jordbruksmark i Östersunds översiktsplan, (markerad med gult)*

Marken inom den östra delen av planområdet bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening. Brukningsvärd jordbruksmark får,

enligt 3 kap 4 § miljöbalken, endast tas i anspråk om bebyggelsen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Som exempel på samhällsintressen anges i förarbetena till exempel bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem, samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (se prop. 1985/86:3 sid 53).

Motivet till att i det här fallet ta marken i anspråk för bebyggelse är att det finns ett stort behov av nya småhustomter i kommunen, samtidigt som det är eftersträvarvärt att så mycket som möjligt av tillkommande bebyggelse sker i form av förtätning. Ianspråktagandet av jordbruksmark vid ett genomförande av planen motiveras med att behovet av att utveckla Lit och intresset av en god bostadsförsörjning bedöms som väsentliga samhällsintressen. Det saknas också annan mark som på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt kan tillgodose de behoven.

Södra Söre där fastigheten ligger, har i *Dispositionsplan för Litsområdet, 1982*, pekats ut som det område där framtida bostadsbebyggelse skadar jordbruket som minst. I enlighet med dispositionsplan har exploatering med småhus skett i området som idag består av småhusbebyggelse och fragmenterade rester av jordbruksmark och jordbruksblock. Den senaste utbyggnaden av bostäder i området skedde 2006, genom detaljplan L33 från 2006. Befintliga bostäders placering gör att jordbruksmarken inom det tilltänkta planområdet och i närområdet är insprängd och relativt fragmenterad, vilket gör den svårutnyttjad för all slags jordbruksproduktion. Möjligheterna att skapa nya brukningscentra är i stort sett obefintliga. Sammantaget bidrar detta till att intresset av att utveckla området för bostäder väger tyngre än att bevara åkermarken.

Nedan redogörs för på vilket sätt planläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, samt om det vore möjligt att tillgodose behovet på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

#### Kommunala ställningstaganden i den översiktliga planeringen

Ett tydligt mål i Östersund 2040 är att byggande ska ske inom de samhällsstrukturer vi redan investerat i, både inom staden och tätorterna. Att bidra till utveckling av tätorterna, där Lit ingår, är av särskild vikt då kommunen är relativt stor till ytan och tätorterna har en viktig funktion för att kunna upprätthålla service och handel och bidra till utveckling inom hela kommunen. I tätorterna gäller samma utbyggnadsprincip som för staden, det vill säga att komplettera tätorterna inifrån och ut. Översiktsplanen pekar inte ut exakt var förtätning kan ske, utan möjlighet till utbyggnad finns på de platser där strategierna och ställningstagandena följs. Syftet med strategin är dels att utnyttja det vi redan investerat i (till exempel infrastruktur), vilket är god resurshushållning, dels att bygga staden och tätorterna inåt, vilket ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service.

Av den anledningen finns ett ställningstagande i översiktsplanen som, trots att jordbruksmarken i allmänhet har mycket hög prioritet, anger att det finns två fall där byggande på brukningsvärd jordbruksmark kan vara godtagbart, under förutsättning att miljöbalkens rekvisit uppfylls. Båda undantagen handlar om förtätning – det ena om förtätning av de sex tätorterna och det andra om förtätning av Östersunds stad.

*”För de sex tätorterna gäller att brukningsvärd jordbruksmark kan bebyggas om ingen annan mark finns, och om tätorten ska förtätas eller kompletteras inifrån och ut.”*

Översiktsplanen anger också att i de fall förtätning inifrån och ut står i konflikt med jordbruksmark ska bebyggelsen ges företräde, förutsatt att ingen annan mark finns tillgänglig.

#### Alternativ lokalisering

Frågan om markanvändning ur ett övergripande perspektiv hanteras framförallt i kommunens översiktliga planeringsarbete genom översiktsplanen. Vid behov kan frågan om markanvändning hanteras på ett övergripande sätt i fördjupade översiktsplaner och program. Med anledning av detta bedömer samhällsbyggnad att det inte är relevant att ställa nu aktuellt område mot samtliga platser inom kommunen där det eventuellt kommer kunna vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden då detta redan hanteras i översiktsplanen. Fokus har därför varit att förtäta i tätorten Lit och hitta platser som är lämpliga att bebygga där. I avvägningen mellan att bygga på andra platser i Lit bedömdes denna placering skada jordbruket minst.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram *Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025* anger att:

*”Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden.”* Inom den befintliga staden finns idag begränsat med utrymme för ny bebyggelse och tendensen är att nybyggnation främst sker i form av flerbostadshus, eftersom det är mer yt- och kostnadseffektivt. Samtidigt finns en stor efterfrågan på nya småhus och tomter för att bygga eget. För att möta kommuninvånarnas önskemål om boendeform och samtidigt följa de övergripande planeringsstrategierna om att i första hand förtäta är det därför nödvändigt att hitta platser för ny småhusbebyggelse i stads- och tätortsnära lägen. Sådana lägen är en bristvara och kommunens mark- och exploateringsavdelning letar kontinuerligt efter lägen där det med hänsyn till övriga intressen kan vara lämpligt att förtäta staden med nya småhustomter. I Lit är tillgången till kommunalt ägd mark i tätortsnära läge med tillräckligt avstånd från bland annat reningsverk och industri begränsad och i nuläget har inga andra lämpliga alternativ kunnat identifierats.

Det är en utmaning för kommunen att erbjuda variation i boende och den efterfrågan på villatomter som finns i kommunen och samtidigt hitta lägen med närhet till service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur för att uppnå de hållbarhetsmål som anges i Östersund 2040. Lit lyfts fram i *Bostad*

*Östersund 2020 med utblick mot 2025* som en tätort med särskilt bra serviceutbud och pendlingsmöjligheter till staden där det är önskvärt med fler bostäder. Södra Söre bedöms med detta i beaktande samt i jämförelse med alternativa lokaliseringar möta detta och att det därmed är ett väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk samt att inga motsvarande likvärdiga alternativ finns.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnad att det idag saknas lämpliga eller lämpligt alternativ till lokalisering av de nya småhustomter som planförslaget avser att möjliggöra. Samhällsbyggnad bedömer inte heller att det är möjligt att bebygga området på ett sådant sätt att jordbruksmarken kan bevaras. Samhällsbyggnad tog under 2020 fram flera exploateringsskisser för området där fler tomter tillskapades inom planområdets västra och östra delar samt även i skogsmarken. För att kunna utnyttja befintlig gata och anpassa bebyggelsen till den sluttande terrängen, bebyggelsestrukturen i närområdet samt naturvärden, bearbetades skisserna till att endast föreslå tre nya tomter. De nya tomterna föreslås tillkomma i anslutning till omgivande bebyggelse och gata i likhet med hur bebyggelsestrukturen ser ut i området idag.

Placeringen av de nya tomterna gjordes också för att kunna undanta så mycket sammanhängande naturmark som möjligt. Skogsbrynet mot ängen och skogen i planområdets södra delar bedömdes också ha högre naturvärden än den öppna ängen som föreslås bli nya villatomter vid ett genomförande av planförslaget.

Att gå vidare med en detaljplan som helt undantar det östra området innebär att det är mycket svårt att få exploateringsekonomin i balans, där en utbyggnad och förbättring av gatan och annan nödvändig infrastruktur kan bekostas av tomtförsäljningen. Planområdets västra del har en topografi som gör det svårt att skapa fler tomter i denna del och samtidigt kunna passa in byggnaderna på ett bra sätt i terrängen. Alternativet att exploatera skogsområdet i fastigheten Söre 5.5 och dra en väg genom vad som idag är skog och planlägga den för bostäder, bedöms som ett mindre ändamålsenligt alternativ och ett större ingrepp i naturmark. Det skulle innebära större förlust av naturvärden knutna till skogsmarken och skogsbrynet än att ta de öppna gräsytorerna i fastighetens norra del i anslutning till befintlig bebyggelse som nu föreslås.

Utifrån detta bedöms att alternativ för att undvika att ta jordbruksmark i anspråk har undersökts på ett tillfredställande sätt.

#### Sammanfattning

Samhällsbyggnad bedömer att behovet av nya småhustomter är ett väsentligt samhällsintresse och att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är därför motiverat att ta jordbruksmarken inom planområdet i anspråk.

### Konsekvenser för kringliggande beteshagar för hästar

Väster om planområdet finns en gård som nyttjar marken både väster, öster och inom planområdet som beteshagar för hästar, vilket kan medföra störningar i form av lukt och allergener. Samhällsbyggnad bedömer att tillkommande bostäder i denna del av området inte förändrar förutsättningarna att använda närområdet kring planområdet som rast- och beteshagar. Det motiveras av att villabebyggelse redan finns inom samma avstånd och att typen av exploatering endast är ett fåtal villatomter som tillkommer vid ett genomförande av planen.

Miljö och samhällsnämnden har antagit riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och brukningscentra för jordbruk (djurhållning).

- Hästgårdar: 100 meter vid <2 hästar, 200 meter vid >2 hästar  
Gäller från stall eller lagringsplats för gödsel.
- Permanenta rasthagar, 50 meter.
- Beteshagar (tillfällig vistelse), inget skyddsavstånd.

Ett genomförande av planen innebär att två villor hamnar inom det föreskrivna skyddsavståndet till en hästgård, vilket bedöms acceptabelt inom den lantliga miljön. Ett genomförande av planförslaget innebär också att möjligheten att använda kommunens mark inom planområdet för bete och slätter försvinner. Samhällsintresset att ta marken i anspråk för bebyggelse bedöms som större än behovet av betesmark för hästar i området. Det finns fortsatt tillgänglig mark för bete i närområdet, direkt väster och öster om planområdet. Om behovet av betesmark ökar i framtiden kan möjligheten att ta en del av den äldre jordbruksmarken söder om planområdet som i nuläget är skog och den sparade ängen i sydöst i anspråk som betesmark vara ett alternativ. Denna del av fastigheten Söre 5:5 undantas från exploatering i planförslaget.

### *Strandskydd*

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Inom planområdet finns ett grävt anlagt dike i de sydvästra delarna. Diket går inom en av de befintliga fastigheterna bebyggda med småhus i planområdet, Söre 5:97. Dikets funktion är primärt att avvattna skogsmarken och är endast tidvis vattenförande.

Samhällsbyggnad bedömer att diket inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna, då det är ett grävt dike. Diket ska bibehållas i nuvarande sträckning. Ett genomförande av planen innebär ingen förändring eller påverkan på diket.



Karta med inritat dike och planområdesgräns

### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk undersökning har genomförts under hösten 2020. Utredningen visar att de geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara goda för planerad byggnation och grundläggningsnivå. Enligt utredningen bedöms bärigheten vara god inom området och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar. Grundvattenytan låg vid provtagningstillfället mellan 1–3,5 meter under markytan. Utredningen visar att marken i området består av siltmorän med ett tunt lager organisk mulljord överst i jordprofilen. Marken är tjälfarlig (klass 4) och klassas som normalradonmark. Siltmorän är flytbenägen vid vattenmättad, dessutom är den känslig för störningar från schakt och packning, vilket måste tas hänsyn till i byggskedet.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse. Grundläggning ska generellt ske radonskyddat och frostskyddat.

### *Fornlämningar*

Som underlag till detaljplanen har en arkeologisk utredning tagits fram (*Jamtli, 2020:28*). Syftet med utredningen var att avgöra om det fanns fysiska lämningar kvar efter gårdstomten L1947:6267, Klingeröga, samt utreda lämningens antikvariska status. Inga lämningar eller spår av gårdstomten har observerats i det aktuella området. I utredningen föreslås därför inte några ytterligare arkeologiska åtgärder. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan ur fornminnessynpunkt.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Bebyggelsen i området utgörs idag huvudsakligen av friliggande småhus för permanentboende. Småhusbebyggelsen ligger på Indalsälvens södra sluttning. I söder bildar skog en fond för bebyggelsen nedanför på sluttningen mot Indalsälven. Insprängt mellan bebyggelsen finns skogsdungar och rester av det gamla jordbrukslandskapet i form av beteshagar och öppna ängsytor.

Byggnadernas karaktär och byggnadsår varierar, men det dominerande materialet är trä. Gemensamt är att husen har sadeltak och en byggnadshöjd



motsvarande 1–2 våningar. Fastigheterna mellan Östersundsvägen och planområdets norra gräns är 1-våningshus, övriga byggnader inom och i anslutning till området är i två våningar. Fastigheterna inom området har även komplementbyggnader och grusade uppfarter.

## Utformning

### *Ny bebyggelse*

Planförslaget syftar till att området ska kunna kompletteras med ytterligare bebyggelse för bostadsändamål. Avsikten är att kompletteringen ske genom ny friliggande småhusbebyggelse. Planen avser ge utrymme för tre nya enfamiljshus på relativt stora tomter fördelade på den öppna ängsmarken i planområdet. På plankartan regleras detta med utformningsbestämmelse  $f_1$ , endast friliggande småhus.

Antalet bostäder som kommer rymmas inom området beror på hur stora tomter som styckas av för respektive bostad. Om området delas upp i enlighet med illustrationskartans förslag och bebyggs med friliggande småhus innebär det tre nya bostäder. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1600 kvadratmeter för de västra tomterna och 2000 kvadratmeter i den östra.

De nya fastigheterna får bebyggas med en högsta byggnadsarea på 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och 100 kvadratmeter för komplementbyggnader.

För all bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd på 9,5 meter för huvudbyggnader och 5,0 meter för komplementbyggnader. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus beroende på byggnadssätt kan uppföras i 1 ½ till 2 ½ våningar.

Tak ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak (så kallat mansardtak), vilket regleras med utformningsbestämmelse  $f_2$ . Takens utformning är reglerad för att nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Planbestämmelsen  $n_1$ , anger krav på terränganpassning och gäller för all kvartersmark. Bestämmelsen finns för att tomterna ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga sluttande terräng. Snarare än att till exempel släta ut eller schakta, bör det eftersträvas att inte försöka omforma platsen alltför mycket, även om viss ändring av marken nästan alltid krävs för att kunna uppföra en ny byggnad. Det är alltså viktigt att förhålla sig till de höjdskillnader som redan finns på platsen. Placering av byggnader inom kvartersmarken och att till exempel välja ett smalare hus kan göra det lättare att passa in i områdets naturliga sluttande terräng än en bredare byggnad.

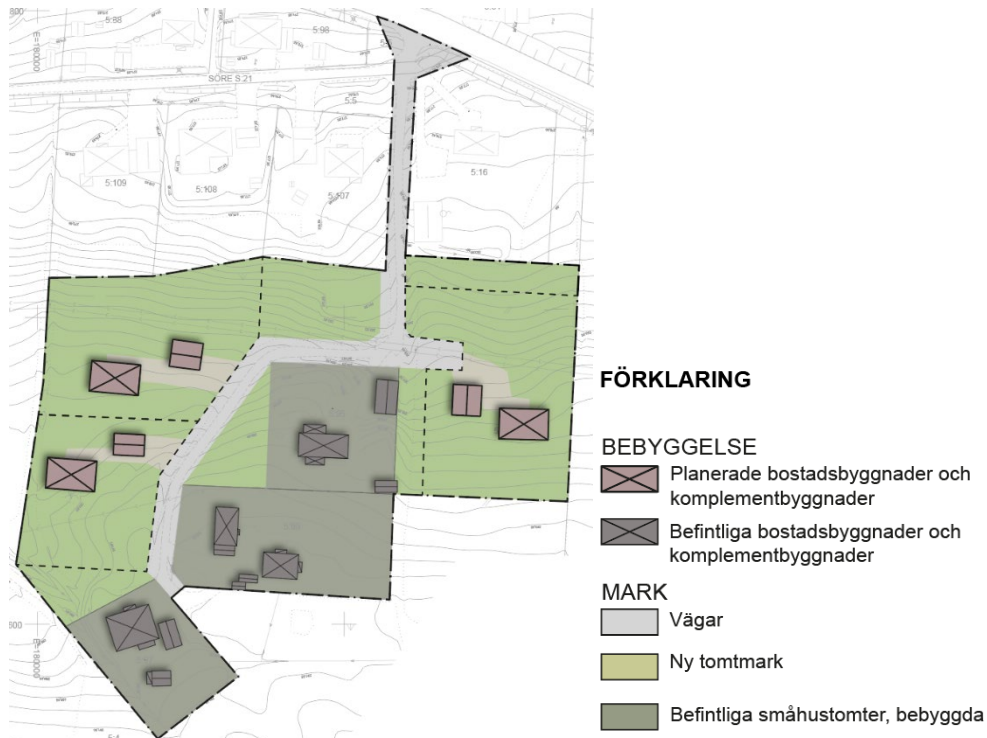
Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns på plankartan i anslutning till gatan. Prickmark finns även där allmänna ledningar går genom kvartersmark. Inom denna mark finns även en egenskapsbestämmelse,  $u_1$ , vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Korsmark, det vill säga mark där endast komplementbyggnad får placeras, finns på plankartan i tre områden, två i planområdets nordöstra delar samt ett i de sydvästra. Anledningen är att marken där är olämplig för att placera en huvudbyggnad är avseende terräng, landskapsbild, närliggande bebyggelse och underjordiska ledningar.

Placeringsbestämmelsen  $p_1$  beskriver hur långt från fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras. Regleringen syftar främst till att bostadsbyggnader inte ska hamna för nära varandra, men även till att komplementbyggnader ska kunna underhållas från den egna fastigheten. Anledningen till att garage eller carport som har infarten vänd mot gatan ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gatan är att det ska vara möjligt att parkera en bil utanför garageporten/infarten till carporten, inom den egna fastigheten. Placeringsbestämmelsen  $p_2$  reglerar att garage ska uppföras fristående och för att bryta upp byggnadsvolymer i mindre volymer som en anpassning till byggnadssättet på landsbygden.

### Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att öppna partier med ängs- och åkermark tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden. Föreslagen bebyggelse regleras därför enligt beskrivning ovan avseende typ av bebyggelse, maximal utbredning på mark,nockhöjd, takvinkel, med syfte att åstadkomma bebyggelse med god anpassning till omgivningarna. Avgränsningar av planområdet och kvartersmarken görs för att spara naturmark i närområdet. Den väl tilltagna storleken på tomterna och genomförd terränganpassning samt det begränsade antalet tomter som möjliggörs, bidrar till att den nya bebyggelsen bedöms kunna ges en god anpassning till landskapsbilden och den omgivande bebyggelsen.



*Illustrationskarta, möjlig tomtindelning och befintlig bebyggelse inom planområdet*

## Service

Närmaste grundskola är Treälvsskolan som ligger i Lit, knappt 1500 meter norr om planområdet och omfattar förskoleklass och årskurserna 1–9 samt fritidsgård. Närmaste förskola, Treälvan ligger i anslutning till Treälvsskolan.

För att ta sig till skolan och förskola måste Indalsälven passeras. En ny bro har byggts i Lit som möjliggör för cyklister och gående att ta sig säkert över bron.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Lits centrum cirka 1,5 kilometer från planområdet. Därmed uppnås inte översiktsplanens nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik på 1 kilometer för de nya bostäderna. Ett tillskott av ytterligare bostäder i området ökar dock underlaget för utbyggnad av kommersiell service.

## Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer ska utföras i enlighet med gällande regler för tillgänglighet, vilket ska beaktas i bygglovskedet.

Då marken lutar relativt mycket måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

## Friytor

*Lek och utemiljö*

Inom planområdet planeras inte för någon allmän lekplats. Då området i

första hand är tänkt att byggas ut med enskilda småhus med relativt stora tomter förutsätts friytor för lek och utevistelse ordnas på den egna tomten. Utöver de egna tomterna finns naturmark för lek och rekreation i närheten av planområdet i de södra delarna av fastigheten Söre 5:5.

#### *Rekreation och idrott*

I omgivningarna finns skogs- och naturområden med stigar. Till Indalsälvens strand är det cirka 200 meter med möjlighet till båtliv och bad sommartid. I norra delen av samhället Lit finns elljusspår samt idrottsplatsen Härkmon med tillhörande camping, stugby och badmöjligheter.

#### Gator och Trafik

##### *Gatunät*

Befintliga bostadshus inom planområdet nås från Östersundsvägen. Fastigheterna nås via en grusväg som går igenom fastigheten Söre 5:5. Det genomsnittliga trafikflödet per dygn på denna sträcka av Östersundsvägen är mellan 500–1000 fordon.

I plankartan regleras gatumarkens höjd över nollplanet med plushöjder. Detta för att säkerställa avledning av dagvatten och anpassning till den naturliga topografin samt att skapa en förutsägbarhet för framtida fastighetsägare som ska bygga bostäder i området.

Gatan inom området föreslås som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Anledningen till detta är att planområdet ligger i ett område där anslutande lokalgator från Östersundsvägen inte har kommunen som huvudman, gatorna sköts och underhålls av de boende utmed gatorna.

Under samrådsmötet inkom synpunkter kring utfarten till området som upplevs som otrygg idag. Vid ett genomförande av planförslaget föreslås en upprustning av lokalgatan ske samt vissa åtgärder för att förbättra tryggheten vid utfarten från området. Förslagsvis kan lokalgatan breddas åt öster vid utfarten och ett vilplan skapas i anslutning mot Östersundsvägen. Åtgärder kring utfarten ska genomföras i samråd med Trafikverket. Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket och vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen.



### *Gång- och cykeltrafik*

Längs Östersundsvägen finns en upphöjd trottoar för gående på den södra sidan av vägen, som länkar till Lits centrum västerut längs Östersundsvägen. Det finns idag ingen cykelväg från området, cyklister hänvisas till Östersundsvägen. Den nya Litsbron är utrustad med gång-och cykelbana.

### *Kollektivtrafik*

De planerade bostäderna ligger strax utanför 300 meter från busshållplats. Närmaste busshållplats ligger öster om planområdet vid korsningen mellan allmänna vägarna 796 och 762.

### *Parkering och utfarter*

All parkering sker på egen tomtmark. Utfarterna från de nya tomtplatserna samordnas mot Östersundsvägen. För tomterna inom planområdet, enligt illustrationsplanen, sker detta via lokalgatan som går igenom området.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Brandskyddsbeskrivning kan komma att begäras in vid tekniskt samråd. Brandskyddsbeskrivningen bör beskriva bland annat hur utrymningssäkerheten säkerställs.

### Släckvatten

Två brandposter finns i närheten av planområdet. På grund av begränsad kapacitet från vattenverket i Lit och kvalitetsproblem ska vattenkiosken i norra Lit användas för uttag av större mängder vatten.

### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Planområdet placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger under 10 minuter. Den planerade bebyggelsen i form av villor ingår i så kallad Grupp 2-bebyggelse. Kravet för denna typ av bebyggelse är att den normalt ska vara under 20 minuter.

### Tillgänglighet för brandfordon

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 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Dessa krav uppfylls i planförslaget.

### *Buller*

De nya bostäder som möjliggörs vid ett genomförande av planen är placerade söder om befintliga småhus vilka skapar en buffertzona mot Östersundsvägen. Eftersom bullernivåerna från Östersundsvägen är låga i planområdet och framöver inte förväntas överstiga gällande riktlinjer finns inget behov av att reglera bullerskyddande åtgärder med planbestämmelser.

För planerad bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad genom SFS 2017:359). Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kommunen har inte gjort mätningar för denna sträcka av Östersundsvägen, men i NVDB finns det en bedömning från Trafikverket där årsmedeldygnstrafik anges ligga mellan 500–1000 fordon.

Hastighetsgränsen är 40 km/h. Det låga trafikflödet innebär att en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA bedöms klaras i direkt anslutning till vägområdet. De planerade bostäderna klarar därför förordningens riktvärden i fasad. För alla bostäder finns även förutsättningar att inom tomtmark anordna en uteplats som klarar förordningens riktvärden för uteplats. Lokalgator inom området bedöms ha så låga trafikflöden att bullernivåerna kommer att understiga aktuella riktvärden, och en god ljudmiljö kommer att uppnås.

### *Radonförekomst*

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. Om man väljer att inte mäta så krävs det att man bygger radonsäkert.

Enligt den geotekniska undersökning som genomförts i området (*Sweco, 2020*), klassas marken inom området som normalradonmark. Mätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet.

### *Elsäkerhet och strålning*

Vid ett genomförande av planen ska luftledningarna inom planområdet grävas ner. Det rör sig om en mellanspänningsledning på 10kV som

genomkorsar planområdets norra del från väst till öst samt en lågspänningsledning i den nordvästra delen av planområdet.

#### *Trygghet*

Utfart från området sker mot Östersundsvägen. Vägen har en upphöjd trottoar på sidan mot planområdet och är upplyst, vilket skapar möjlighet för gående att ta sig på ett tryggt sätt till och från planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar, exempelvis vid busshållplatsen på Östersundsvägen.

#### Teknisk försörjning

##### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Planområdets västra del omfattas idag av verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Efter ett genomförande av detaljplanen ska alla tomter inom planområdet vara anslutna till det kommunala VA-nätet, vilket innebär att verksamhetsområdet kommer behöva utökas till att omfatta all kvartersmark inom planområdet.

Beslut om att utvidga verksamhetsområdet tas i kommunfullmäktige.

##### *Dagvatten*

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Därmed finns inte något befintligt kommunalt dagvattensystem och därför måste det avsättas markyta för att kunna ta emot ett 10-årsregn från fastigheterna och enskild väg.

I möjligaste mån ska öppna/infiltrerande dagvattenlösningar användas. Utöver infiltration kan även fördröjning i form av exempelvis ett dämmande svackdike utan utlopp, som placeras vid nedströms liggande gräns på planområdet anläggas. Det måste säkerställas att diket kan tömmas efter avslutat regn. Eftersom inga utloppsmöjligheter till kommunalt dagvattensystem förekommer, kan vallen på diket som är närmast planområdesgränsen anläggas med ett mer genomsläppligt material, vilket tillåter dränering norrut av diket. Detta gäller för samtliga diken som saknar utloppsmöjligheter (även de inom fastighetsmark). Dessa åtgärder är viktiga så man säkerställer att den fysiska planeringen genomförs på ett sätt så vattnet inte leds mot ny eller befintlig bebyggelse, infrastruktur och markområden vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.

Principen för dagvattenhanteringen i området är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. En dagvattenutredning (*WSP, 2021*), har tagits fram som underlag för

detaljplanen. Utgångspunkten för dagvattenutredning är att 2-årsregn ska renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och 10-årsregn ska fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatkfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. Nedan beskrivs huvuddragen i dagvattenutredningen och de punkter där planförslaget skiljer sig från dagvattenutredningen. I övrigt hänvisas till dagvattenutredningen som är en bilaga till detaljplanen.

Planområdet ligger i en sluttning. Jordarterna inom området består av siltig och lerig morän, vilket begränsar möjligheten till infiltration i området som en möjlig åtgärd för dagvattenhantering. Utifrån hur planområdets höjder är i dagsläget, förekommer det ingen risk för instängda områden eller översvämning. Öppna lösningar och lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas i området samt att generellt eftersträva att bevara den naturliga topografin som finns i området.

Infiltration föreslås tillämpas på villatomterna. På grund av markens begränsade förutsättningar för infiltration, föreslås åtgärder för att förstärka grönytornas infiltrationsförmåga och magasineringseffekt. I kombination med detta föreslås att fastigheterna förses med utkastare som avleder takvatten till grönytor för infiltration. Höjdsättning av marken är viktig för att skapa avledning från fasad för att inte skada grundläggningen.

Marken inom planområdet ska kunna fördröja större regn. I plankartan avsätts ett område för dämmande svackdiken utan utlopp, som placeras vid nedströms liggande gräns på planområdet samt vid nedströms liggande gräns för fastigheter. I plankartan regleras diket med  $m_1$ , avskärmande och fördröjande dagvattendike ska finnas. En administrativ bestämmelse,  $a_1$  reglerar att startbesked inte får ges en bostadsbyggnad förrän dagvattendike är utförd inom  $m_1$ .

Andelen hårdgjord yta kommer att öka efter exploatering och föroreningshalterna riskerar därmed också att bli större jämförelse med dagens användning (ängsmark). För att inte föroreningshalten också ska öka i närliggande vattendrag måste vattnet renas och fördröjas inom planområdet. Hänsyn ska även tas till hur dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt under själva exploateringen för att förhindra transport av sediment och potentiellt förorenat dagvatten under byggnationen. Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kommer vattnet att infiltreras, fördröjas och renas inom planområdet så att föroreningshalten när dagvattnet lämnar planområdet motsvarar dagens nivå. Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms därför inte påverkas negativt av plangenomförandet.





Illustration som visar exempel på hur dagvattendiken kan placeras i området

#### Värme och kyla

Fjärrvärme finns inte i området och är alltså inte möjligt att ansluta.

#### El och IT-struktur

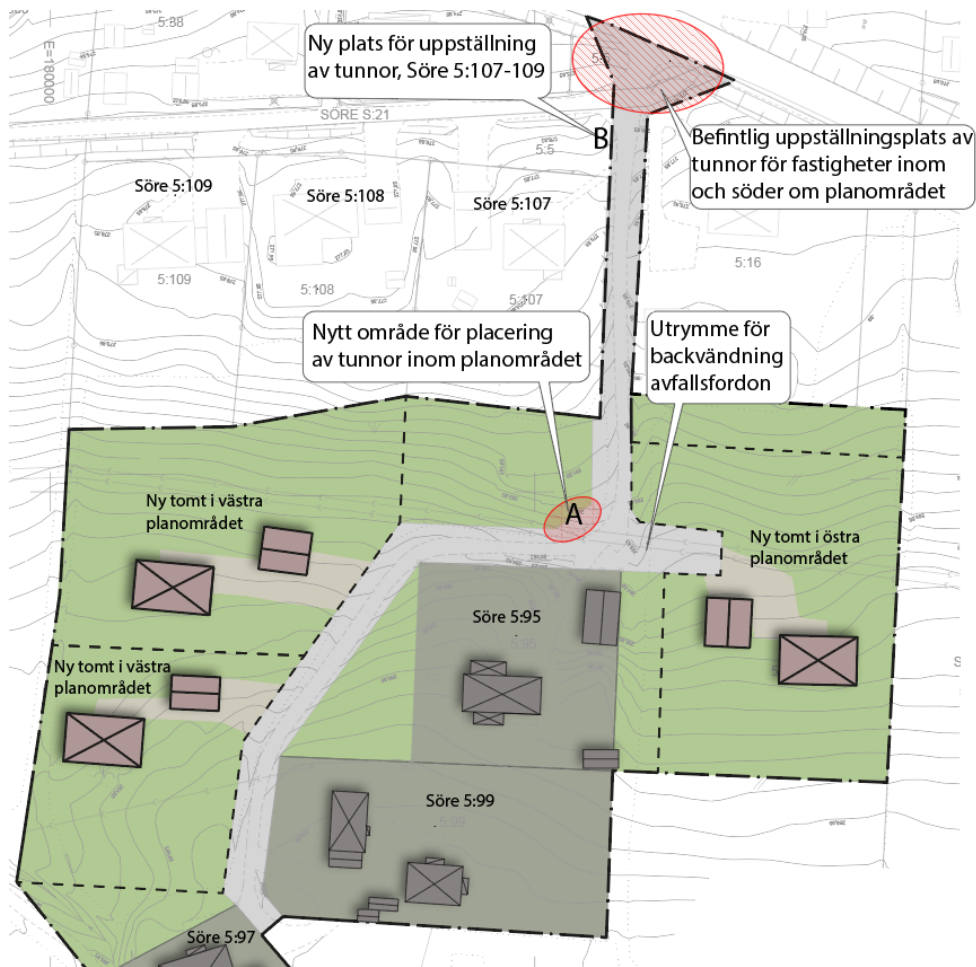
Kapacitet finns för att ansluta 3 villor till befintliga transformatorstationer.

Utrymme finns att förlägga nya ledningar för el, tele och fiberoptik inom mark planlagd som gata.

#### Avfall

Nuvarande lösning för fastigheterna inom planområdet är hämtning av mat- och hushållsavfall invid Östersundsvägen. Det innebär att fastighetsägaren drar fram sina kärl till anvisad plats vid väggkanten inför hämtningsdagen. Vid ett genomförande av planen föreslås en vändzon enligt illustration nedan.

Befintliga tomter norr om planområdet, Söre 5:107, 5:108 samt 5:109 lämnar ut sina tunnor till punkt B på illustrationen nedan. Ny tomt i den östra delen av planområdet samt Söre 5:95 drar ut sina kärl till fastighetsgräns vid hämtning och då behövs det bara uppställningsplats (punkt A) för kärl för tomt 5:97, 5:99 och nytillkommande tomter i västra planområdet. Gatuområdet breddas i denna del för att möjliggöra att de får plats längs gatan. Avfallet hämtas med sidolastande sopbil. Backvändzonens anslutningsradier ska vara 9 meter eller större, utanför väggkant ska det vara en hinderfri zon på 1,5 meter. Soptunnorna behöver ställas utanför zonen. Det är viktigt att området vid uppställningsplatserna ska vara tillgängligt och enkelt för boende i området att använda. Underlaget för uppställning av sopkärl ska vara plant och hårdgjort och till exempel ett avskärmande plank som skydd för avfallskärlen kan också vara aktuella på platsen.



*Illustration, avfallshantering inom planområdet*

## 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 handläggs med standardförfarande. Planförslaget skickades ut på samråd under vintern 2021 och beräknas kunna hållas tillgängligt för granskning under hösten 2021. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under vintern 2021/2022. Därefter vinner detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas.

Utbyggnad av allmänna ledningar kan påbörjas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och beräknas som tidigast vara klart till sommaren 2022.

## Genomförandetid

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

## Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Östersunds kommun, Mark och exploatering:

- Bekostar detaljplaneläggning.
- Bekostar utbyggnad av vändzon.
- Bekostar anläggandet av fördröjningsdike.
- Bekostar nedgrävning av luftledning inom planområdet.
- Ansöker om och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar i form av styckning av bostadstomter samt bildande av gemensamhetsanläggning.

Privata ägare till befintliga fastigheter inom planområdet:

- Erlägger avgift för bygglov enligt gällande taxa i samband med bygglov i de fall fastighetsägaren vill nyttja ny/utökad byggrätt.
- Erlägger anslutningsavgifter och taxor i de fall fastigheten ska anslutas till allmänt ledningssystem.

## Huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats ska detta motiveras med särskilda skäl.

Enligt PBL 4 kap 7§ får kommunen avsäga sig huvudmannaskapet om det är sed på orten, det vill säga om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap och om det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap i området. Lokalgatorna som ansluter till Östersundsvägen i närområdet har idag inte kommunen som huvudman och därför föreslås det gälla även denna lokalgata.

Enskilt huvudmannaskap 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.

## Avtal

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan åtgärder i närheten av utfarten påbörjas.

## Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun, Mark och exploatering ansvarar för utbyggnad av vändzon.

## Ledningar

Teknisk förvaltning, Avfall VA är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvattenledningar. Investeringskostnaden för nya VA-ledningar och eventuella nya brandposter bärs av Östersunds kommun, Mark och exploatering och regleras i avtal mellan Mark och exploatering och VA-huvudmannen. Drift och underhållskostnaden belastar VA-huvudmannen.

Jämtkraft AB ansvarar för elledningar. IP-Only ansvarar för fiberoptisk kabel. Skanova ansvarar för telekablar. Kommunen bekostar eventuell flytt av ledningar i de fall ledningshavaren har en rättighet (servitut/nyttjanderätt) kopplad till ledningen.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad och bekostar anslutning till respektive nät.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om möjligheten att förlägga allmänna ledningar och bekostar eventuella förrättningskostnader för nya ledningsrätter. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark, så kallade u-områden, skapas längs delar av planområdet, samt över några privata fastigheter där ledningar redan finns. Respektive ledningsägare bekostar eventuell flytt av ledningar.

Nya fastigheter ska anslutas till kommunalt VA-nät. Respektive fastighetsägare bekostar anslutningen. Befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunalt VA-nät.

## Åtgärder inom kvartersmark

Lantmäteriförrättningar erfordras för avstyckning av nya bostadstomter och för skapande av gemensamhetsanläggning för gata.

Östersunds kommun, Mark och exploatering ansvarar för att anlägga och bekosta fördröjningsdiken.

Östersunds kommun, Mark och exploatering ansvarar för att ansöka om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

## Avgifter

Plankostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Östersunds kommun, Mark och exploatering och regleras i planavtal. Planavgift ska därför inte betalas i samband med bygglov på någon av de tomter som tillskapas på kommunal mark. Avgiftens storlek bestäms av gällande taxa och tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Det finns möjlighet för närliggande befintliga fastigheter inom och utanför planområdet att utöka sina fastigheter.

### *Konsekvenser för respektive fastighet*

#### Söre 5:5

Planförslaget möjliggör att stycka av ytterligare tre fastigheter. Den slutgiltiga och avgörande gränsen för delning görs av den kommunala lantmäterimyndigheten i samråd med fastighetsägaren. Ansvaret för att ansöka samt bekosta lantmäteriförrättningen ligger på Östersunds kommun, Mark och exploatering.

Mark som planläggs för Allmän plats GATA inrättas som gemensamhetsanläggning. Bildande av gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning.

#### Söre 5:95

Fastigheten ges möjlighet att utöka sin fastighet med 1200 kvadratmeter.

#### Söre 5:97

Fastigheten ges möjlighet att utöka sin fastighet med 500 kvadratmeter.

### *Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, servitut och ledningsrätter*

Mark som planläggs för allmän plats GATA inrättas som gemensamhetsanläggning. Bildande av gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning. De befintliga vägservituten för Söre 5:95, 5:97 och 5:99 tas bort i och med detta.

Ledningsrätt för nya allmänna ledningar kan bildas inom mark som på plankartan lagts ut som markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (så kallat u-område) eller inom allmän platsmark.

Rättighet för luftledning som ska grävas ner behöver säkerställas genom en lantmäteriförrättning.

Ansökan om rättigheter och fastighetsbildning görs till lantmäterimyndigheten.

## Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Saga Walldén, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker. Handläggare på Mark- och exploatering är Lina Högberg och Jessica Näsström. I arbetet har även Martin Blick, Trafik och entreprenad, Linnea Broström, Martin Johansson och Tore Johansson, Avfall VA, samt Matilda Segersäll, Miljö och hälsa medverkat.

Östersund den 24 november 2021

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Saga Walldén  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering