

Detaljplan för Majoren 1 och 2 Flerbostadshus Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 april 2021
Laga kraft den 26 maj 2021

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
Fastighetsförteckning
Grundkarta

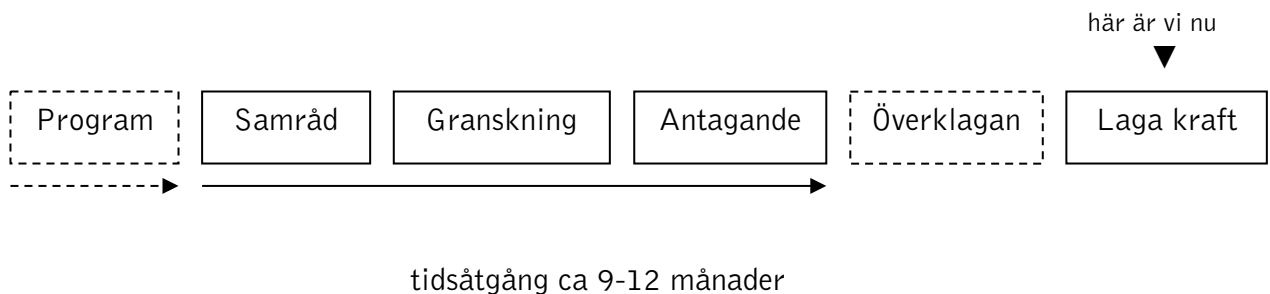
PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	9
Friytor	12
Gator och Trafik.....	12
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	15
Huvudmannaskap	15
Åtgärder inom allmän plats.....	15
Ledningar.....	15
Avgifter.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15

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 byggnation av två mindre bostadshus på fastigheterna Majoren 1 och Majoren 2. Avsikten är att de nya byggnaderna placeras på trädgårdssidan nedanför de befintliga flerbostadshusen på fastigheterna. Bebyggelsen ska anpassas till de kulturvärden som finns på platsen och befintliga flerbostadshus förses med skyddsbestämmelser i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med 2019:949. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet avtal 13 januari 2020.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 4400 kvadratmeter stort och ligger längs Fritzhemsgatan och Mälltorpsgatan centralt på Frösön. Kvarteret Majoren består främst av flerbostadshus i två till tre våningar, Fastigheterna Majoren 1 och 2 är idag bebyggda med flerbostadshus i två våningar plus suterrängvåning.

Planområdet består av fastigheterna Majoren 1, Majoren 2 som ägs av privata fastighetsägare samt Frösö 4:56 och Frösö 4:29 som ägs av kommunen.



Figur 1, Karta som visar var planområdet ligger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Östersund 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Östersund 2040, från 2014. För planområdet finns inga specifika riktlinjer. Översiktsplanen har däremot en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska komma till i form av förtätning. Planområdet ligger inom ett område som Översiktsplanen benämner som förtätningsstråket Mjällevalla-Sydvästra Frösön. Syftet med förtätningsstråket är att knyta ihop stadsdelar samtidigt som det skapar bättre underlag för service, kollektivtrafik och handel.

Fördjupad översiktsplan Centrala Frösön

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för centrala Frösön från 1998. Området karaktäriseras i planen som en lummig ”trädgårdsstad” med en blandning av småhus och flerbostadshus, ofta i samma kvarter. De befintliga byggnaderna inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla och får inte förvanskas.

Översiktsplanen har riktlinjer som säger att inom området ska det finnas en blandad bebyggelse med villakarakter med fristående hus mot trädgård. Endast bostäder i max två till tre våningar ska tillåtas.

Kulturmiljöprogram

I det pågående arbetet med kulturmiljöprogrammet för Östersunds kommun har de båda befintliga byggnaderna inom planområdet pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla. Området beskrivs ha höga miljömässiga värden i egenskap av välbevarat och tidstypiskt flerbostadshusområde. Området fungerar även som en representant för de mångtaliga, röda tegelhusen från 1950-talet som är så vanliga på Frösön.

Enligt kulturmiljöprogrammet ska särskild varsamhet tas med bland annat:

- Husens tidstypiska enkla arkitektur, originaluttryck och detaljutförande.
- Fasad- och takmaterial (rött fasad- och taktegel).
- Den tunna takfoten.
- Fönsterindelning och fönstrens placering i liv med fasaden, de smäckra vita fönsterbågarna.
- Originaldetaljer (entrédörrar i ädelträ, entréomfattning av natursten, originalklotlampor vid entréer).
- Småsinuskorrigerade balkongfronter och balkongräcken i smid.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

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.

Planförslaget bidrar till att nå de övergripande målen i tillväxtplanen genom att nya bostäder skapas i ett attraktivt läge där en utvecklad infrastruktur redan finns.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av *Förslag till ny stadsplan för del av Hornsbergs municipalsamhälle (del 4; Frösödalsområdet)*. Detaljplanen antogs den 2 maj 1944. Detaljplanen anger bostadsändamål. Vid de befintliga huvudbyggnaderna får det uppföras en friliggande byggnad i två våningar med en högsta höjd av 7,6 meter. Högst en sjättedel av fastigheternas areal får bebyggas. De områden där ny bebyggelse föreslås får enligt detaljplanen inte bebyggas.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten. Inom zonen måste bland annat större schaktnings- eller grävningsarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten. I bygglovet ska det följas upp om anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten. Samråd ska ske med Miljö- och hälsa.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 15 juni 2020 § 155 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 fanns bifogad 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 3 kap MB

Riksintressen för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslänten med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär att det kan bli en ny bostadsfastighet i ett redan exploaterat område. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret. Området är särskilt viktigt och utpekat för hinderfrihet. Den nya byggnaden placeras lägre än bakomliggande bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

Planförslaget innebär att det kan bildas ytterligare två bostadsfastigheter. Den nya fastigheten innebär en ytterst marginell ökning av trafiken och kommer därför inte påverka miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde SE702172-143255 som mynnar i Storsjön. Enligt VISS har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT. I detaljplanen ställs det krav på att en stor del av marken inte får hårdgöras. Syftet är att säkerställa att avrinningen respektive föroreningsbelastning inte ökar. Under byggtiden ska även hänsyn tas för att undvika slamtransporter ned till sjön. Med hänsyn till detta är bedömningen att miljö kvalitetsnormen inte överskrids till följd av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen. Miljökvalitetsnormen överskrids inte till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av två befintliga bostadsfastigheter. Förutom de befintliga bostadsbyggnaderna består fastigheterna till största del av stora gräsytor. På fastigheten finns även ett antal barr- och lövträd. Med anledning av ökad avrinning och risk för att föroreningar når recipienten ska så mycket som möjligt av gräsyterna behållas. Det finns därför en bestämmelse om att delar av marken inte får hårdgöras.

Längs Mälltorpsgatan finns ett antal planterade björkar på rad, varav två inom planområdet. Dessa omfattas eventuellt av generellt biotopskydd (7 kap. 11 § MB). Detaljplanen bör kunna genomföras utan att dessa tar skada. Behöver tallarna fällas behöver dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Fastigheterna lutar relativt kraftigt mot sydost från Fritzhemsgatan.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en exploaterad del av Frösön. Området har visat sig lämplig för byggnation i samband med att befintliga byggnader byggdes. Samhällsbyggnad bedömer därmed att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Båda de befintliga byggnaderna inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram och ingår i en rad av kulturhistoriska byggnader inom kvarteret. Området består av fyra flerbostadshus med rött fasadtegel och ett sparsmakat arkitektoniskt formspråk. Byggnaderna uppfördes mellan 1950 och 1956 och de äldre husen bär kvarvarande drag från 40-talet.

Förskjutningar i byggnadskropparna och materialverkan med putsade fält mot det röda teglet förekommer. Övriga dekorativa inslag är tidsenligt få. En låg länga med garage binder samman husen på ena hörntomten.

Taken är av typen sadeltak eller valmade tak och klädda med rött tegel. Ingen fris eller annat som markerar takfoten förekommer. Fönstren är smäckra och vita. Entréporterna har enkla omfattningar av natursten.

Ursprungliga klotlampor förekommer liksom markering av trapphus med fönster i avvikande form.

De befintliga byggnaderna förses med skyddsbestämmelser i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaderna förses med rivningsförbud samt förbud mot förvanskning av byggnadens exteriör. För de båda byggnaderna sätts följande skyddsbestämmelser i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram:

q₁ - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: originaluttryck och detaljutförande, fasad- och takmaterial (rött fasad- och taktegel), den tunna takfoten, fönsterindelning och fönstrens placering i liv med fasaden, de smäckra vita fönsterbågarna, originaldetaljer (entrédörrar i ädelträ, entréomfattning av natursten, originalklotlampor vid entrén), småsinuskorrugerade balkongfronter och balkongräcken i smide. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden

q₂- Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.,

r₁ - Byggnad får inte rivas

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga flerbostadshus i två våningar plus suterrängvåning. Båda byggnaderna är uppförda i rött tegel med valmade tak klädda i rött tegel.

Byggrätterna för de befintliga husen förändras inte från den tidigare detaljplanen, och sätts därmed till 260 kvadratmeter byggnadsarea för befintligt hus på Majoren 1 och 290 kvadratmeter byggnadsarea för befintligt hus på Majoren 2. Byggnaderna får uppföras till en högsta nockhöjd av 7,6 meter.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att två mindre fastigheter får styckas av från fastigheterna Majoren 1 och 2 och bebyggas med nya huvudbyggnader i en till två våningar. De nya fastigheterna får bebyggas med en högsta byggnadsarea på 150 respektive 200 kvadratmeter, inklusive garage och komplementbyggnader. Byggrätterna kan anpassas till antingen villabebyggelse eller flerfamiljshus med ett antal mindre lägenheter.

De nya byggnadernas placering regleras inom de nya fastigheterna. Genom planområdet samt längs fastighetsgränser finns prickmark som inte får förses med byggnad. De nya byggnaderna får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot Majoren 8 och Majoren 7.

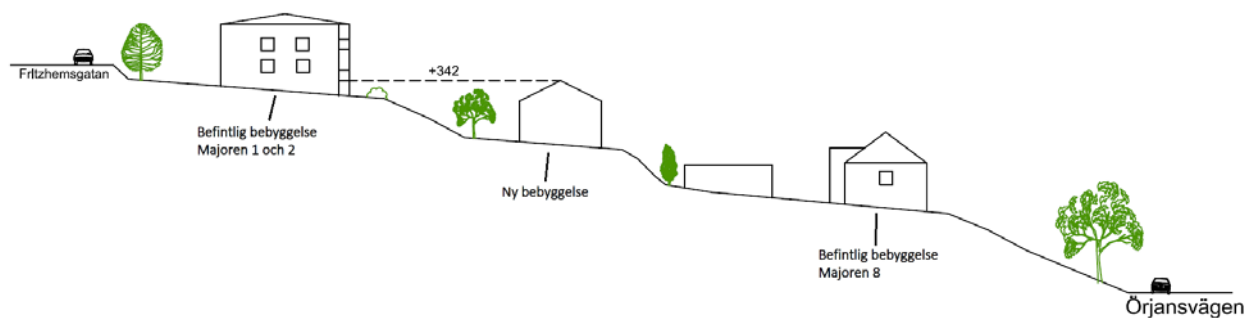
I anslutning till de befintliga byggnaderna samt intill ny bebyggelse på Majoren 1 finns mark som endast får förses med komplementbyggnad. Illustrationen nedan visar ett exempel på de nya byggnadernas möjliga placering och högsta tillåtna volym.



Illustration av de nya byggnadernas placering och volym.

Byggnadshöjd

De nya bostadsbyggnaderna får uppföras till en högsta nockhöjd på 342 över nollplanet (RH2000). Höjderna är anpassade till nederkant hos de befintliga byggnadernas fönster på första våningen. Detta för att minimera påverkan på utsikten från de befintliga byggnaderna. Illustrationen nedan visar en sektion med markhöjder och höjdförhållandet mellan befintlig och ny bebyggelse inom kvarteret, sett från Mälltorpsgatan.

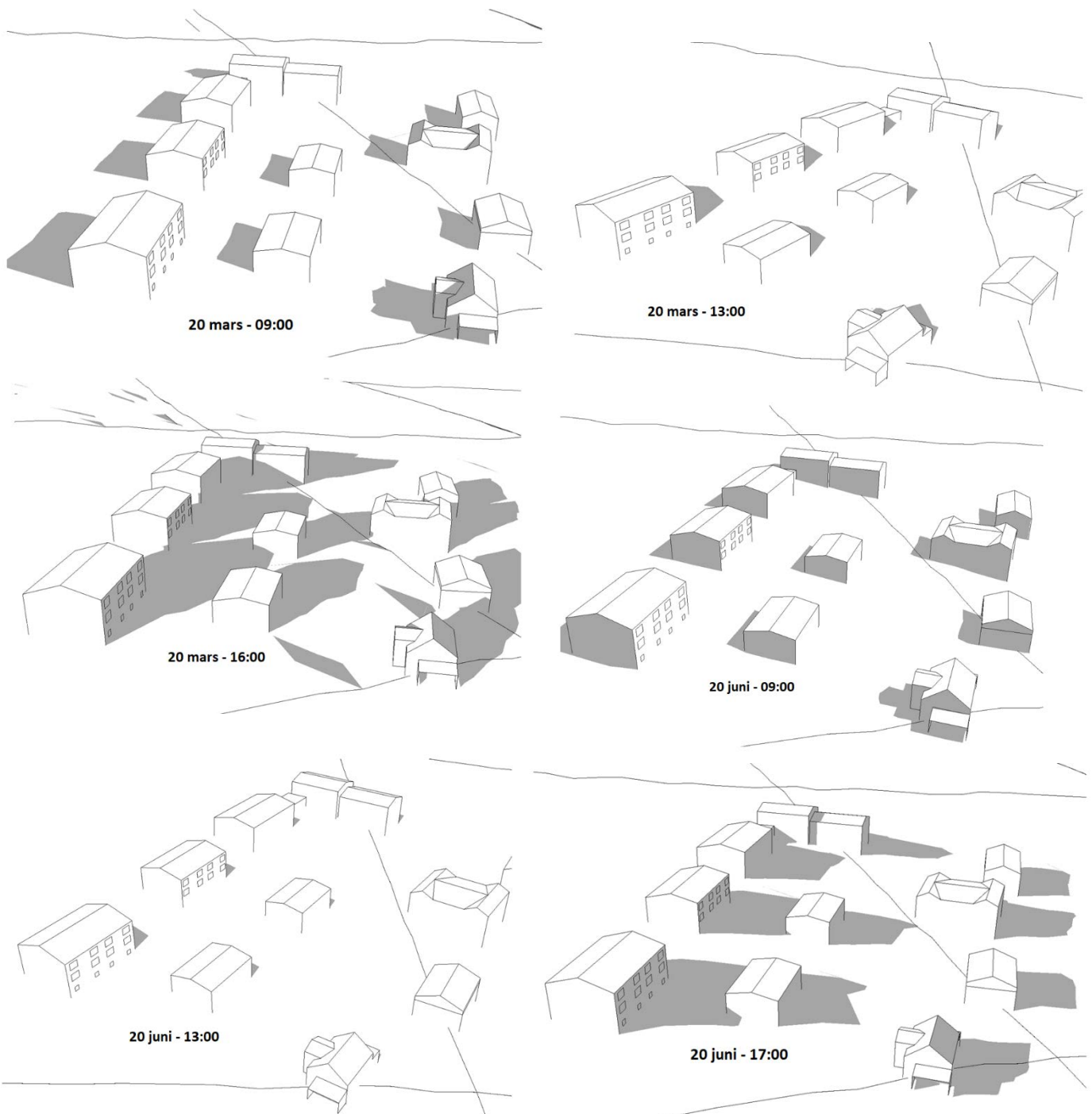


Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön och områdets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändigt färgsättning.

Solstudie

En enkel solstudie har gjorts för att se hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintliga bostadshus inom fastigheterna Majoren 1 och 2 samt grannfastigheterna gällande skuggning. Illustrationerna nedan visar skuggornas utbredning under vårdagjämning (20 mars) samt midsommar (20 juni) vid olika tider på dygnet. Studien visar att mindre delar av fastigheterna nedanför området (Majoren 6, 7 och 8) kan komma att skuggas av de nya byggnaderna på Majoren 1 och 2 under eftermiddagen, strax innan solen går ner bakom Östberget. Fastigheterna Majoren 1 och 2 påverkas främst på morgonen under våren och hösten.



Friytor

Lek och utemiljö

Plan- och bygglagen ställer krav på friytor på eller i anslutning till bostadsfastigheter. Det kommer att finnas friytor för utevistelse och lek mellan och kring de nya och de befintliga husen. Planförslaget uppfyller därför plan- och bygglagens krav på friytor.

Direkt i anslutning till planområdet finns ett allmänt parkstråk som sträcker sig norrut mot Lövsta idrottsplats och Ändsjöns naturreservat. Inom 300 meter från planområdet ligger Östberget med många aktiviteter och möjligheter till rekreation. Tillgången till områden för rekreation är därmed god.

Gator och Trafik

Gatunät

Planområdet ligger centralt på Frösön inom det kommunala gatunätet.

Den planerade bebyggelsen beräknas inte förändra antalet fordon nämnvärt. Kapaciteten på vägen bedöms klara den marginella trafikökningen och inga trafikproblem förväntas uppstå.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns i nära anslutning till planområdet. Via gång- och cykelnätet är det möjligt att ta sig till skolor, service, fritidsaktiviteter och vidare till centrala Östersund samt övriga bostadsområden.

Kollektivtrafik

I översiktsplanen Östersund 2040 anges att för att kollektivtrafiken ska vara attraktiv är det inte enbart turtätheten som är avgörande utan även avståndet till hållplatsen. Det innebär att det ska vara högst 300 meter fågelvägen till hållplats som trafikeras av tätortsbuss. Det innebär också att miljön till och vid hållplatsen upplevs som trygg och säker. Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats med god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Planområdet ligger i zon 2, innerstaden. För flerbostadshus gäller följande tabell:

Parkeringstal flerbostadshus

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark- parkeringar
	Inomhus för boende	Utomhus för boende/besökare	För boende	För besökare	
Zon 1	20	15	5,2	0,8	6
Zon 2	20	15	7	1	8
Zon 3	20	15	8	1	-
Zon 4	15	10	9	1	-

Detta innebär att det per fastighet måste tillskapas 4 nya bilparkeringar samt 10 nya cykelparkeringar inomhus.

En ny infart från Mälltorpsgatan tillskapas till ny bebyggelse på Majoren 1. För Majoren 2 används befintlig infart från Fritzhemsgatan. Om ny fastighet styckas från Majoren 1 behövs ett servitut tillskapas för infart till den nya fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Trafikmängden längs Fritzhemsgatan uppskattas till cirka 800 fordon per dygn. Den närmaste trafikmätningen som utförts är utanför Östbergsskolan cirka 400 meter från planområdet. Både Fritzhemsgatan och Mälltorpsgatan har en skyltad hastighet på 40 km/h. Enligt Boverkets beräkningstabell för trafikbuller hamnar den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad under riktvärdet på 55 dBA för samtliga bostäder inom området.

Räddningstjänst

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Majoren 1 och 2 tillhör grupp 2-bebyggelse som bland annat innefattar bostadsområde och flerfamiljshus i tre våningar och lägre (friliggande hus). Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Tillgängligheten för brandfordon är god på de befintliga gator som finns i området. Från räddningsfordonet till byggnadernas entréer är det mindre än 50 meter vilket innebär att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Om utrymning ska ske med bärbara stegar är gångavståndet från räddningsfordonet mindre än 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten från tillkommande tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas så att flödet ut från fastigheten inte ökar i förhållande till idag. Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas. Genom den här typen av omhändertagande av dagvatten skyddas vattentäkter, vi minskar belastningen på ett begränsat ledningssystem, vi motverkar översvämningar och har ett mer långsiktigt och hållbart förhållningssätt för att omhänderta dagvattnet.

Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga regnhändelser.

Takavvattningen kan förslagsvis ske med utkastare mot grön- eller grusyta där vattnet kan infiltreras. Dagvattnet från planområdet kan förslagsvis avledas genom höjdsättning till grönyta, dike, upphöjda/nedsänkta växtbäddar, annan dagvattenåtgärd för att uppnå önskvärd rening och flödesneutralitet jämfört med nuläget innan dagvattnet leds till kommunalt dagvattensystem.

Enligt den skyfallskarteringen som kommunen tagit fram över Östersund som är beräknad på ett 100-års regn och med hänsyn till klimatfaktorer, berörs inte området av några större rinnvägar. Karteringen påvisar heller ingen uppenbar risk att vatten ansamlas på fastigheten i dagens situation. Vid anläggande av marken ska höjdsättningar anpassas så inga lågpunkter skapas, och att vatten inte avleds mot annat håll än idag.

Avfall

Då inget utrymme för avfallshämtning finns för ny fastighet på Majoren 2 bör hanteringen av avfall ske gemensamt vid den befintliga bebyggelsen. Detta kan hanteras genom att bilda en gemensamhetsanläggning för avfallsförvaring i ny komplementbyggnad på Majoren 2. Högsta dragväg för avfallskärl är 10 meter från farbar väg för tömningsbil.

För ny byggnad på Majoren 1 ordnas avfallsförvaring vid ny infart från Mälltorpsgatan, eller gemensamt med befintlig bebyggelse.

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. Preliminär tidplan för det fortsatta arbetet är:

Samråd	juni/augusti 2020
Granskning	februari 2021
Antagande	mars 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 inom området. Det betyder att kommunen ansvarar för drift och skötsel av gator inom planområdet.

Åtgärder inom allmän plats

Ingen ny allmän platsmark tillkommer till följd av planförslaget.

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Avfall VA. Drift och underhållskostnaden belastar Avfall VA.

Avgifter

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören. Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa. Kostnaderna för åtgärder inom kvartersmark till exempel markplanering och åtgärder för att fördröja dagvatten bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Majoren 1

Planen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan styckas av i den södra delen av nuvarande fastighet. Detaljplanen anger en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter för att säkerställa att det inom området inte kan bli mer än två fastigheter.

Majoren 2

Planen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan styckas av i den södra delen av nuvarande fastighet. Detaljplanen anger en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter för att säkerställa att det inom området inte kan bli mer än två fastigheter.

Den nya fastigheten kommer att ha infart öster om det befintliga bostadshuset. Fastigheten behöver därför ett vägservitut för infartsvägen. Vägservitutet ska ta hänsyn till stamfastighetens lämplighet som bostadsfastighet. Exakt utbredning av vägservitutet bestäms därför i förrättningen.

Ett servitut för ledningar för vatten- och avlopp behöver bildas från den nya fastigheten till förbindelsepunkt vid Fritzhemsgatan.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören. Detta görs hos lantmäterimyndigheten.

Östersund den 14 april 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt