



Detaljplan för  
**SMÅHUSBEBYGGELSE**  
del av Genvalla 2:38  
Östersunds kommun

Dnr Ädh 2116/2005  
Dnr planmodul: P 05/0022



*Utblick mot nordost från de två föreslagna tomplatserna*

## **ANTAGANDEHANDLING**

### **ÖSTERSUNDS KOMMUN**

*Upprättad av Samhällsbyggnad 2006-04-07*

*Reviderad: 2006-05-15*

*Antagen av miljö- och samhällsnämnden: 2006-05-31§142*

*Laga kraft 2006-06-28*



# SMÅHUSBEBYGGELSE

del av Genvalla 2:38  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration. Till detaljplanen hör planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Under samråd/underrättelse bifogades även grundkarta och fastighetsförteckning dat. 2006-03-02.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Genvalla 2:38, har begärt att den detaljplan som upprättades 2004 för småhustomter på bl a del av Genvalla 2:38 ändras. Nu gällande detaljplan vann laga kraft 2004-10-25 och innehåller 6 byggrätter inom del av Genvalla 2:38. Syftet med denna plan, som endast berör en mindre del av gällande detaljplan, är dels att "flytta" en byggrätt samt att även skapa ytterligare en byggrätt för småhus.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, Areal, Markägoförhållanden

Planområdet är beläget i övre delen av Genvalla, Tavelved, ca 4,5 km väster om Vallsundsbron. Detaljplanen omfattar del av Genvalla 2:38 belägen på västra sidan av Genvallagatan. Planen omfattar totalt ca 1,6ha varav lotten *a* har en areal på 2213m<sup>2</sup> och lotten *b* 2000m<sup>2</sup>. Genvalla 2:38 är privatägd.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog den 2005-11-23, § 287, till samhällsbyggnad att upprätta detaljplan på sökandens bekostnad samt att samrådsbehandla planen.

## Översiktliga planer

I öp för ”Del av Storsjöbygden”, antagen av kf okt 2000, ligger aktuell del av Genvalla 2:38, inom område reserverat för jordbruksändamål (L). Samhällsbyggnad har bedömt att en begränsad nybyggnad inom del av fastigheten Genvalla 2:38 kan accepteras. Då fastigheten ligger i ett område med känslig landskapsbild bör tillkommande bebyggelse föregås av noggranna studier och detaljplan som reglerar förutsättningar för ny bebyggelse.

## Riksintressen

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för både kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

## Program för planområdet

Program har inte upprättats.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är beläget i övre delen av Genvalla och terrängen sluttar svagt mot norr ned mot Storsjön. De delar av Genvalla 2:38 som planläggs omfattar mark på västra sidan av Genvallagatan och består av åkermark med en mindre skogsdunge.

Väsentligt är att vegetationen inom skogsdungen bevaras och vid behov kompletteras. I skogsdungen har två brunnar samt tillhörande pumphus och ledningar anlagts. Norr om dungen har en infiltrationsanläggning anlagts. Anläggningarna är gemensamma för de i denna plan föreslagna lotterna *a* resp. *b* samt för de fastigheter som omfattas av angränsande detaljplan ”F128”, med undantag av fastigheten Genvalla 1:10.

#### *Geotekniska förhållanden*

Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning, redovisas vid bygganmälan.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården.

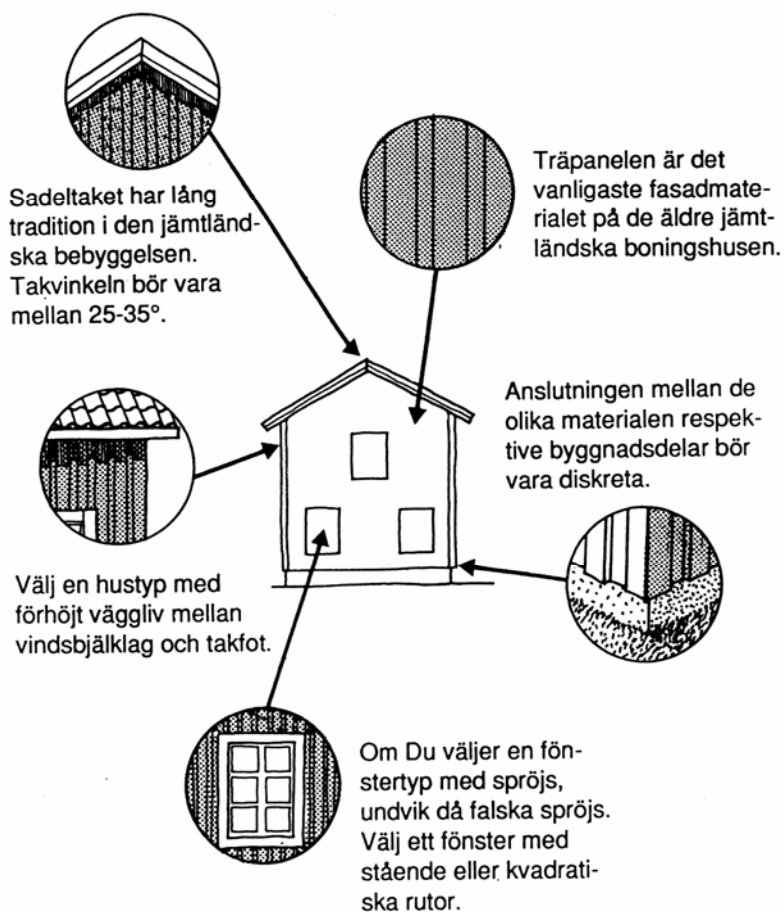
## Bebyggelse

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. För att värna kulturlandskapets värden är det viktigt att utformning av byggnader och tomt sker med omsorg.

Byggnader inom tomtplatsen bör hållas samman i en gårdsliknande grupp.

# Utformning



Byggnaderna bör uppföras fristående, t ex garage sammanbyggt med huvudbyggnad bör undvikas. Sammanbyggnad kan accepteras om den sker i form av en sammanbindande, t ex lägre, länk så att huvudbyggnad och garage ger intryck av fristående byggnadskroppar.

Vid byggnadernas färgsättning rekommenderas jordfärger, t ex rött eller brunt i en dov färgskala.

Byggnadernas placering, utformning, materialval bör ske efter samråd med länsmuseum och samhällsbyggnad/bygglov. Byggnadernas detaljlösningar är av stor vikt för slutresultatet.

Då den föreslagna bebyggelsen har ett exponerat läge är det särskilt angeläget är det att bebyggelsen som har ett exponerat läge utformas med stor omsorg och hänsyn till det omgivande landskapet.

*Se vidare; Bygga nytt i kulturhistorisk miljö" från Östersunds kommun och Jämtlands läns Museum.*

### **Service**

Från Tavelved är det ca 3,5 km till Böle skola / förskola. Till närmaste livsmedelsaffär, ICA-Frösöhallen, är det ca 8km.

### **Tillgänglighet**

Terrängens relativt svaga lutning mot norr bör inte innebära några problem att ordna en god tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

### **Skyddsrum**

Skyddsrumsbeked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

### **Gator och trafik**

#### ***Väganslutning, Parkering***

Fastigheterna ( lotterna a+b) ansluts via Genvallagatan till allmän väg , 592 resp. 622. Fastigheternas gemensamma utfart regleras inte närmare i planen utan prövas i bygglovskedet när tomternas disposition är klarlagd. Tillstånd enligt 39 § väglagen krävs inte då anslutningen från lotterna a+b sker mot Genvallagatan som är s.k. enskild väg.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av Genvallagatans utformning eller standard.

För att begränsa olycksrisken vid utfarten bör siktförhållanden förbättras genom att vägområdet röjas från högre vegetation och sly. Det är också önskvärt att inga häckar och staket sätts upp inom prickad mark. All parkering ska ske på kvartersmark.

#### ***Kollektivtrafik***

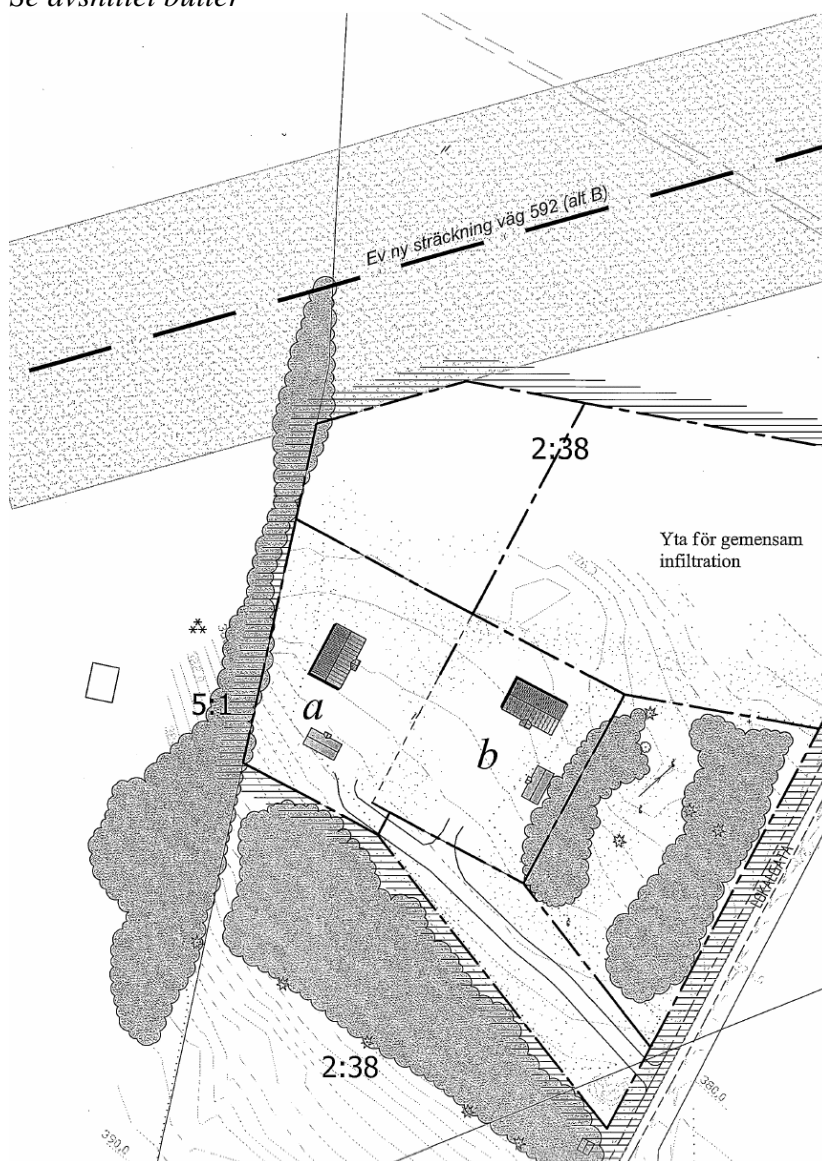
Utbyggd cykelväg och kollektivtrafik, linje 162, hpl Vallsundet finns drygt 1 km från Tavelved.

### **Förbifart**

Vallsundsbron har medfört att trafikmängderna i området, främst på väg 592 Vallsundsbron – Genvalla, har ökat. Utöver lokal trafik med målpunkter i Östersund/Frösön har funktionen för väg 592 förändrats som fått en större del genomfartstrafik till och från väg 45 söderut. Vägarna är smala och det finns många enskilda utfarer och platser med dålig sikt. Gående, cyklister och motionärer använder ofta körbanan eftersom särskilda gång- och cykelbanor saknas efter långa sträckor.

En ny sträckning av väg 592 mellan Vallsundsbron och Fillsta, samt vidare fortsättning till Orrviken, är skisserad i en "Samhällsplaneiniterad vägutredning", utförd av Vägverket februari 2000. I detaljplanen redovisas sträckningen (alt B).

*Se avsnittet buller*



*Kartan visar vägorridor för ny sträckning av väg 592, alt B.*

*Avståndet mellan "vägmitt", centrum vägorridor, och bostadshuset inom lotten a är ca 75 meter.*

## **Inverkan på miljön - Störningar**

### ***Jordbruk etc.***

Risken för olägenheter från jordbruksdrift, djurhållning etc är en fråga som måste beaktas i denna planläggning. Av området läge och planens intentioner måste det dock framstå som uppenbart för presumtiva boende att en etablering i Tavelved innebär kontakt med landsbygdens villkor inbegripet djurhållning av olika slag. Störningar i form av lukt, buller, damm som innebär risk för allergener kan därför förekomma inom och i anslutning till området.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att värdefull jordbruksmark tas ur produktion eller andra för jordbruket negativa effekter.

### ***Flygbuller***

Detaljplaneområdet ligger till sin helhet utanför det område som påverkas av flygverksamheten vid Östersunds flygplats.

### ***Trafik***

Trafiken på Genvallagatan är av så ringa omfattning att den inte bedöms innebära några störningar eller krav på störningsskydd.

### **Buller**

Riktvärden som gäller för trafikbuller och nivåer som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:

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

Vägverket Region Mitt har beräknat trafikbullret för några olika situationer;

*Antal fordon/dygn* 3400

*Andel tunga fordon %* 4

*Medelhastighet km/h* 90

*Av resultatet framgår att bullernivåerna längs ev. ny sträckning av väg 592 (alt. B) beräknas ligga på ca 55 dBA ekvivalentnivå samt 69 dBA maxnivå vid ett avstånd på 47 meter, mellan fasad och (plangräns) gräns vägkorridor och vägen i nivå med övrig mark.*

*Den vägkorridor på 60 meter som illustrerats ger utrymme för vägområde och mindre linjejustering vid detaljprojektering.*

*Enligt plankartan är avståndet mellan "vägmitt", i centrum av korridoren, och byggrätt inom lotten a, ca 75meter.*

Beräkningarna visar att bebyggelsen klarar bullervärdena ganska väl.

## Teknisk försörjning

### *Vatten- och avlopp*

VA försörjningen ordnas genom enskild gemensam anläggning för vatten resp spillvatten.

I planen reserveras inom område E<sub>1</sub> utrymme för gemensam pumpstation för vatten, samt inom område E<sub>2</sub> utrymme för infiltrationsanläggning. Infiltrationsanläggningen kan successivt anpassas i takt med exploateringen av området.

### *Värme*

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från värmepump till tomtgräns överstiga >10m, - vattentäkt >20 m och infiltrationsanläggning >50 m.

### *El*

Elförsörjning ordnas genom anslutning till en nätstation belägen söder om planområdet invid Målstavägen.

### *Tele*

Teliasonera AB ansvarar områdets telenät. Det u-område som reserverats i gällande detaljplan (F128) för den markledning som har sin sträckning genom området överförs till denna plan.

### *Renhållning*

Hämtning av hushållsavfall sker invid fastigheternas anslutning mot Genvallagatan.

## Administrativa frågor

### *Ändrad lovplikt för "mindre tillbyggnad" resp. "komplementbyggnad"*

Bygglov krävs inte för komplementbyggnad t ex. uthus, förråd och garage mindre än 50m<sup>2</sup> eller för tillbyggnad, skärmtak, inglasning mindre än 20m<sup>2</sup>, som är utformade i enlighet med planens bestämmelser och placerade minst 4 m från tomtgräns. Bygganmälan skall dock alltid inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetets påbörjande.

Motivet till den ändrade bygglovsplikten är att området kan betraktas som / jämföras med / en- och tvåbostadshus utanför sk samlad bebyggelse och åtföljande lovbeFrielse för bl a komplementbyggnader, PBL 8kap4§.



## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

För de planer som kan genomföras med enkelt planförfarande behövs inte någon miljöbedömning göras. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att planerna är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om planerna samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

### Ställningstagande

Samhällsbyggnad bedömning är att detaljplanen, med föreslagen inriktning och hänsynstagande till landskapsbild och kulturmiljö, inte medför en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnad anser att detaljplanen inte föranleder behov av en separat MKB.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivning resp. genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Håkan Genbäck och Glenn Ålund samhällsbyggnad samt Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten.

Den karta som utgör underlag för planen har upprättats av AB Persson & Froom, S Järnvägsgränd 52, 827 32 LJUSDAL genom Per Erik Froom.

Östersund 2006-04-17

Reviderad 2006-06-15

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
Arkitekt



## Detaljplan för **SMÅHUSBEBYGGELSE**

Del av Genvalla 2:38 m. fl,  
Östersunds kommun

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas av miljö- och samhällsnämnden tidigast maj 2006.

Ett genomförande av planen sker därefter i takt med att tomterna säljs och bebyggs.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägaren till Genvalla 2:38, Bror Lindberg m.fl., är exploatör inom Genvalla 2:38 och ansvarar för ordnande av de gemensamma delarna för vatten och avlopp.

Varje enskild tomtägare ansvarar för VA-serviser och för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

##### **Ansvarsfördelning**

Exploatören, ägarna av Genvalla 2:38, ansvarar för att de gemensamma delarna för de nya tomterna ordnas. *Se vidare under "Tekniska frågor"*

##### **Avtal**

Östersunds kommun har upprättat planavtal med ägaren till Genvalla 2:38 /Bror Lindberg. Utgångspunkten är att planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande.

Detaljplanen utförs på den grundkarta som markägaren tidigare lät upprätta i samband med tidigare planläggning av området.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

#### **Fastighetsbildning**

I planen föreslås en indelning av området i högst 2 fastigheter, på illustrationen betecknade lotten *a* resp lotten *b*.

Avstyckningen av de nya tomterna bekostas av ägaren till Genvalla 2:38.

De områden som i planen betecknats " L " förutsätts fortsättningsvis utgöra del av stamfastigheten Genvalla 2:38.

#### **Gemensamhetsanläggningar för VA samt Väg ( bl a lotterna a och b)**

Utbyggnaden av de gemensamma delarna av VA nätet bekostas av ägaren till Genvalla 2:38.

De nya fastigheternas anslutning till vatten och avlopp sker vid av markägaren anvisade anslutningspunkter.

En gemensamhetsanläggning skall bildas för gemensamma delar av vatten- och avloppsanläggning inom hela det ursprungliga planområdet (F128) samt lotterna *a* resp *b*.

En gemensamhetsanläggning skall bildas för anslutningsväg mellan Genvallagatan och lotterna *a* resp. *b*. I gemensamhetsanläggningen ingår Genvalla 2:38 samt lotterna *a* resp. *b*.

#### **Väganslutning**

Genvallagatan utgör en vägsamfällighet till vilken de nya fastigheterna ansluts.

#### **U-område, E-områden**

Genvallagatan är tillgänglig för allmänna underjordiska el- och teleledningar.

För befintliga markledningar, el resp tele, som har sin sträckning genom planområdet har u-områden reserverats i planen.

För hela områdets gemensamma VA-försörjning har reserverats ett område betecknat E1 för vattenanläggningar, brunnar, pumphus etc. samt ett område betecknat E2 för infiltrationsanläggning.

## **PLANEKONOMI**

Planavtal har tecknats mellan Samhällsbyggnad och områdets exploatör, ägarna av Genvalla 2:38.

## **TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören, *ägaren till Genvalla 2:38* bekostar och ansvarar för lokalisering, dimensionering och utförande av gemensam pumpanläggning för hela områdets vattenförsörjning.

Exploatören, *ägaren till Genvalla 2:38*, bekostar och ansvarar för erforderlig markundersökning samt lokalisering, dimensionering och utförande av gemensam infiltrationsanläggning för spillvatten.

Köparen av "lotten a" (se illustrationskartan) ansvarar för att tillstånd söks för avloppsanläggning enligt miljöbalken. Det tillstånd för avloppsanläggning som redan beviljats för den lott som i nu gällande detaljplan har beteckningen "A1" överförs till "lotten b" enligt detta planförslag.

Exploatören, ägaren till Genvalla 2:38, bekostar och ansvarar för lokalisering, dimensionering och utförande av gemensam väganlutning mellan Genvallagatan och lotterna a resp b.

### **Markplanering – Tomtutformning**

Tomtköparna får själva ansvara för de åtgärder som krävs inom sina resp. tomter, dvs. erforderlig geoteknisk- och radonundersökning, markplanering, anslutning till gemensamma ledningar för VA resp. EL.

### **Skötselfrågor**

#### **Angränsande natur- resp odlad mark**

De markområden som i planen betecknats L, natur/odlad mark, ligger kvar på stamfastigheten Genvalla 2:38. För skötsel av dessa områden ansvarar stamfastighetens ägare.

#### **VA-anläggning, anslutningsväg**

Gemensamhetsanläggning skall bildas för områdets gemensamma vatten- resp. avlopps/infiltrationsanläggning. Då övergår och fördelas ansvaret för drift och underhåll på de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning skall bildas för anslutningsväg till lotterna a resp b. Då övergår och fördelas ansvaret för drift och underhåll till på de fastigheter som ingår i denna gemensamhetsanläggning.

### **Renhållning**

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet.

### **Uppvärmning**

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planbeskrivning resp. genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Håkan Genbäck och Glenn Ålund samhällsbyggnad samt Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten.

Den karta som utgör underlag för planen har upprättats av AB Persson & Froom, S Järnvägsgatan 52, 827 32 LJUSDAL genom Per Erik Froom.

Östersund 2006-04-07

Reviderad 2006-05-15

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
Arkitekt