



Dnr MSN	80-2020
Dnr ByggR:	P 2020-17

Detaljplan för Kungsgården 5:2 Bostäder vid Frösö Golfklubb Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Granskning pågår mellan 18 november – 9 december 2022.

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 oktober 2022

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

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

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

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Sweco 2021-12-21
- Naturvärdesinventering, Väg&Miljö 2022-02-23

Utredningar har beställts av Östersunds kommun.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

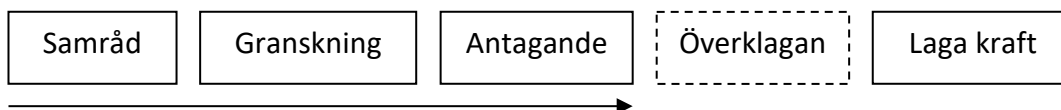
Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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.

här är vi nu



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägoförhållanden	5
Särskilda frågor för bygglov	5
PLANFÖRSLAG	6
Planbestämmelser med motiv	6
Beskrivning av planförslaget	7
Ny bebyggelse	7
Kulturmiljö.....	9
Mark och vegetation	9
Service	11
Tillgänglighet	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	13
GENOMFÖRANDE.....	13
Huvudmannaskap	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	14
Tekniska anläggningar och ledningar	14
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	14
Avtal	15
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	15
Översiktliga planer och program.....	15
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	16
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	16
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	16

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

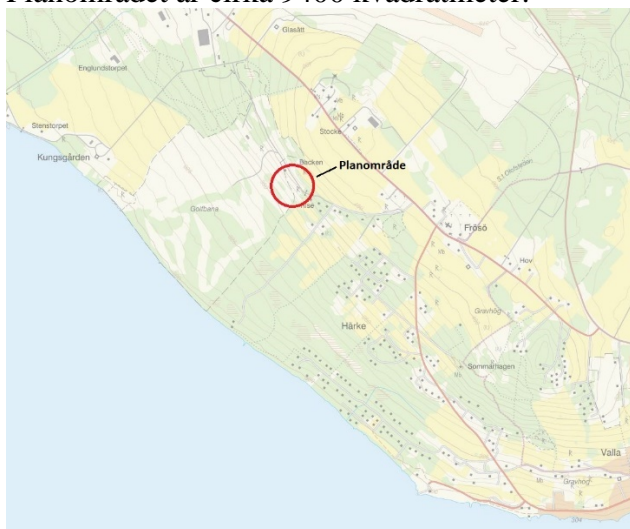
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning för 6 nya bostadstomter i anslutning till golfbanan på Frösön. Tomterna ska uppföras längs vägen från det befintliga klubbhuset, norr om golfbanan inom fastigheten Kungsgården 5:2. Utformning av bebyggelsen ska ske med stor hänsyn till platsens unika kulturmiljö, och anpassas till naturvärden kopplat till den närliggande jordbruksmarken.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 6 maj 2020.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Rise på västra Frösön, cirka 400 meter söder om Stocke gård. Inom fastigheten Kungsgården 5:2 ligger Frösö golfklubb. Planområdet är cirka 9400 kvadratmeter.



Översiktskarta

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas endast av en fastighet, Kungsgården 5:2 som ägs av en privat fastighetsägare.

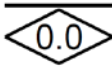
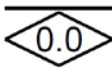
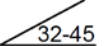
Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Naturmiljö.* (Skydd av trädriddå i anslutning till jordbruksmark)
- *Ny bebyggelse.* (Gestaltning och anpassning till kulturmiljö)
- *Fornlämningar* (Särskilda bestämmelser inom 20 meter från registrerad fornlämning)

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
B	Bostäder som uppförs friliggande.
k ₁	Bestämmelse som tydliggör att området berörs av registrerad fornlämning. Vid mark- och byggåtgärder krävs tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.
a ₁	Bestämmelse om ändrad lovplikt. Inom området krävs bygglov även för uppförande av attefallshus, friggebod och schaktningsarbeten. Bestämmelsen gäller inom 20 meter från registrerad fornlämning.
e ₁	Den maximala byggnadsarean begränsas för bostadshus till 100 m ² per fastighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig friyta för lek och utevistelse finns, i förhållande till de relativt små fastigheterna.
e ₂	Den maximala byggnadsarean begränsas för komplementbyggnader till 40 m ² per fastighet.
	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader begränsas till 4 meter.
	Högsta Nockhöjd för bostadshus begränsas till 9 meter.
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen
n ₁	För att marken ska ansluta väl till gatan och omgivande tomter regleras att terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning.
NATUR ₁	För att bevara och skydda naturområdet som ansluter mot jordbruksmarken norr om planområdet, planläggs ett område om 15 meter som naturområde.
GATA ₁	Gata som ansluter till nya fastigheter över Kungsgården 5:2
f ₁ , f ₂ , f ₃ , f ₄ , f ₅ , f ₆	<i>(Fasader ska utformas i trä) (Fasader ska vara målade i faluröd slamfärg) (Byggnader ska utformas med sadeltak)</i>

	<i>(Endast friliggande huvudbyggnad)</i> <i>(Byggnader ska ges en sammanhållen utformning)</i> Bestämmelserna syftar till att ge byggnaderna en utformning anpassad till platsens kulturmiljö och närliggande byggnader.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att reglera att planområdet endast kan styckas av till 6 bostadstomter.
p ₁	För att bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön, och att byggnader ska kunna skötas från den egna fastigheten får huvudbyggnader inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.
p ₂	För att komplementbyggnader ska kunna skötas från den egna fastigheten får dom inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna avstånd till gatan och till naturmarken i områdets norra gräns. Bestämmelsen skyddar även området 20 meter från utpekad fornlämning.

Beskrivning av planförslaget

Inom planområdet finns idag två befintliga byggnader som används som förråd för golfklubben. Dessa avses rivas för att ge plats för nya bostäder.

Den större delen av planområdet är idag obebyggd och utgörs i huvudsak av mindre lövskogspartier samt ängs- och betesmark. De östra och centrala delarna av planområdet består av skogsmark medan resterande delar utgörs av öppen gräsmark.

Genom planområdet går en grusväg som avslutas med en grind i fastighetens östra gräns.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att ny bostadsbebyggelse (B) i form av 6 enbostadshus uppförs i utpekad område norr om golfbanan på Kungsgården 5:2. Bostadsbebyggelsen ersätter 2 äldre byggnader och befintlig naturmark. Planen möjliggör att 6 nya bostadstomter om minst 800 m² kan styckas från befintliga fastigheten.

Planen möjliggör för en huvudbyggnad i två våningar och komplementbyggnad/garage i en våning per fastighet.

Placering, utformning och gestaltning

För bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd på 9 meter för huvudbyggnader och en högsta nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnader. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus kan uppföras till 2 våningar. Byggnader ska utföras med sadeltak. Takvinkeln får vara i spannet 32–45 grader. Garage ska utföras

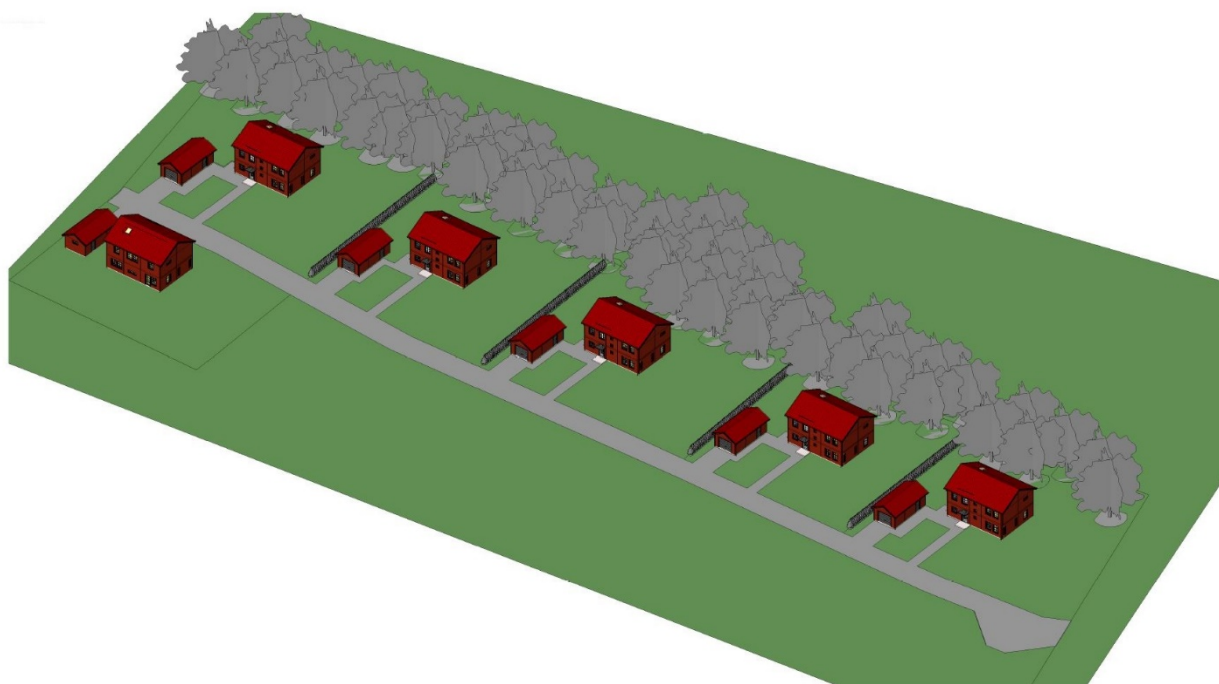
fristående.

De nya bostadstomterna avses bli mellan cirka 800 och 1100 kvadratmeter. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek genom en bestämmelse d_1 för att säkerställa att fastigheten kan indelas i högst 6 fastigheter.

Planbestämmelserna e_1 och e_2 , medger 100 kvadratmeter som största byggnadsarea för bostadshus och högst 40 kvadratmeter för komplementbyggnad per fastighet.

För att den nya bebyggelsen ska anpassas väl till omgivande bebyggelse inom denna del av Frösön där huvuddelen av den äldre bebyggelsen utgörs av trävillor med sadeltak, har bestämmelser om fasadutformning och takutformning införts.

- f_1 Fasad ska utformas i trä.
- f_2 Fasader ska vara målade i faluröd slamfärg.
- f_3 Byggnader ska utformas med sadeltak.
- f_4 Huvudbyggnad ska uppföras friliggande.
- f_5 Tak på huvudbyggnad ska uppföras i tegel.
- f_6 Byggnader ska ges en sammanhållen utformning och färgsättning.



Illustrationsskiss som visar möjlig placering och utformning av bebyggelsen.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns i plankarta i anslutning till gatan. Prickmark finns även vid områdets norra fastighetsgräns.

Syftet är att skydda trädridån som finns i gränsområdet mellan åkermarken i grannfastigheten Stocke 4:4 och planområdet. Trädridån bedöms bidra till att bevara landskapsbilden i området samt skydda jordbruksmarkens randzon.

Kulturmiljö

Området har inventerats för etapp 2 av kulturmiljöprogrammet och bedöms vara särskilt värdefullt. Kvaliteter som särskilt lyfts fram är de enhetligt utformade och rödmålade husen uppbrutna i mindre volymer, samt den sparade naturmarken. Planförslaget möjliggör att 6 ytterligare bostadshus kan uppföras inom området.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse uppförs i enhetlighet med övriga inom området används ett antal utformningsbestämmelser. *Se närmare beskrivning under rubriken Ny bebyggelse, utformning och gestaltning.*

Fornlämningar

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning (Gravhög, L1947:4395) som trots tidigare delvis kraftig påverkan, ännu är 7 m i diameter stor och närmare en meter hög. Området där fornlämningen finns planläggs som allmän plats (natur) med enskilt huvudmannaskap. Område inom kvartersmark som ligger inom 20 meter från lämningens mittpunkt har försetts med prickmark. Varsamhetsbestämmelsen k_1 tydliggör att området berörs av registrerade fornlämningar, och att mark- eller byggåtgärder kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Området förses även med ändrad lovplikt (a_1 i plankartan) som innebär att bygglov även krävs för uppförande av attefallshus, friggebod och schaktningsarbeten.

Det tänkta tomtområdet ligger inom ett landskapsavsnitt där det inom något hundratal meter ligger en svärmliknande spridning av mer eller mindre skadade gravhögar från järnåldern. Det innebär att flera skadade eller tidigare okända lämningar kan komma att upptäckas vid grävning i marken i området. Länsstyrelsen kommer därför att kräva att en arkeologisk utredning görs innan området exploateras.

Mark och vegetation

Naturmiljö

Området som är cirka 1 hektar stort utgörs i huvudsak av mindre lövskogspartier samt ängs- och betesmark. Större delen av områdets östra- och centrala delar består av skogsmark medan resterande delar utgörs av öppen gräs- och jordbruksmark. En naturvärdesinventering har tagits fram och två naturvärdesobjekt med visst naturvärde (klass 4) har hittats inom området. Dessa objekt utgörs båda av naturtypen skog och träd. Inga objekt med varken påtagligt-, högt- eller högsta naturvärde avgränsades vid genomförandet av naturvärdesinventeringen.

De naturvärdesobjekt som hittats ligger inom den randzon till jordbruksmarken som planläggs som naturmark.

Artskydd

I samband med naturvärdesinventeringen påträffades blåsippa och gullviva, vilka båda är fridlysta arter enligt 9 § i artskyddsförordningen.

I Jämtland innebär detta att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar med rötterna, och plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Samtliga fynd utom ett ligger inom naturmark i planen. En dispensansökan kommer att lämnas in till länsstyrelsen i samband med detaljplanens granskningskede.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, se MB 3 kap 4 §:

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta inte kan lösas på annan mark.

Bryn, åkerholmar och annan vegetation fungerar som biotop för fåglar och andra rovdjur som kan reglera skadedjur och därmed minska behovet av bekämpningsmedel. Planområdet gränsar i norr mot jordbruksmark. Naturmarken 15 meter närmast jordbruksmarken planläggs som allmän plats (NATUR).

Utemiljö och rekreation

Inom planområdet finns möjlighet att skapa 6 nya bostadstomter.

Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och högsta utnyttjandegrad för bebyggelse bidrar till att skapa lämpliga tomter med hänsyn till lek och rekreation. Inom området kring golfbanan och i omgivningarna finns skogs- och naturområden med ett flertal stigar.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägar. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Ett genomförande av planen kan innebära att en större andel yta blir hårdgjord när planområdet bebyggs. Minskad gräsmark kan också innebära konsekvenser för pollination. Nya ekosystem levererar inte lika många ekosystemtjänster som ekosystem med lång kontinuitet och hög biologisk mångfald. Ekosystemtjänster blir generellt starkare med lokal artsammansättning där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen. Trädridån som finns inom planområdet skyddas i planen.

Service

Skola, förskola och livsmedelsbutik finns i Valla centrum, 4 kilometer öster om området.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Gator och Trafik

De nya tomterna ansluts till den befintliga vägen som ansluter från väster genom Kungsgården 5:2. Risevägen öster om planområdet får inte användas som infart till området. Vägen är idag blockerad av en bom, men fasta körhinder bör även placeras ut för att undvika genomfart i framtiden.

Gatan planläggs som allmän gata med enskilt huvudmannaskap.

Busslinje 4 med god turtäthet angör vid Stockevägen cirka 800 meter nordväst om, och cirka 700 meter öster om planområdet.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Inför samrådet har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts. Baserat på rådande geotekniska förutsättningar är risken för skred eller ras försumbar. Även sättningar bedöms vara försumbara vid grundläggning på förekommande bärkraftig morän.

Geotekniska förutsättningar inom planområdet bedöms vara gynnsamma för byggnation av en- eller flerfamiljshus upp till två våningar.

Grundläggningen bedöms generellt kunna utföras med plattgrundläggning på naturligt lagrad morän efter avtagning av förekommande fyllning och mulljord. Jordlagren utgörs av mycket tjällyftande jordar. Grundläggning

ska därför utföras frostskyddad. Grundläggning får ej ske på tjälad eller störd jord, heller ej på fyllning.

Det finns inga kända förorenade objekt inom eller i direkt anslutning till det aktuella planområdet. Det kan dock finnas naturligt höga halter av metaller, exempelvis arsenik, i dessa områden. Blivande fastighetsägare bör låta analysera jord inom fastigheten om man till exempel avser att odla egna rotfrukter / grönsaker.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

En översiktlig mätning av markradon har utförts i samband med den geotekniska utredningen. Mätvärdet visade lågradonmark och normalradonmark, men då Storsjöbygden generellt har normal-högradomark på grund av vanligt förekommande uranhaltig alunskiffer och eftersom det är nära till bergöverytan klassas marken som "normalradonmark".

Störningar

Buller

Riktvärdena för flygbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad är inomhus 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid. Utomhus intill fasad gäller 55 dBA ekvivalentnivå och vid uteplats i anslutning till bostaden 70 dBA maxnivå. Gällande riktvärden för flygbuller klaras inom planområdet och försvårar inte möjligheterna att bebygga de nya tomterna.

Räddningstjänst

Närmsta brandposter ligger cirka 1,4 km från planområdet åt vardera håll och båda har kapacitet på över 20 liter per sekund. Enligt Räddningstjänsten riktlinjer ska ett hämtställe finnas inom 1–5 km vilket innebär att brandpost med ett tillräckligt flöde finns tillgängligt enligt gällande riktlinjer.

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

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.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Byggrätterna ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. De nya fastigheterna får anslutas som avtalskunder och fastighetsägarna får ombesörja VA-byggnation till närmaste allmänna VA-ledning.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den enskilda fastigheten.

Dagvattnet ska ledas mot grön- eller gräsyta där vattnet kan omhändertas. Dagvattnet avleds lämpligen genom höjdsättning, med öppna stuprör mot grönytor och avrinning till dike längs gatan.

Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser. De nya fastigheterna och gatan ska utformas så att dagvatten inte leds mot angränsande fastigheten Rise 3:12.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet. Väg för hämtning av avfall ska vara dimensionerad och i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle för de hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet.

Från och med 2026 införs kvartersnära insamling av förpackningar. Detta bör tas i beaktande då det gäller dimensionering av yta för sopkärl. Detta innebär att förutom restavfall och matavfall, så skall även de vanligast förekommande förpackningsslagen hämtas vid respektive fastighet.

Administrativa frågor

Utökat marklov för fällning av träd.

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.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Naturmarken inom planområdet syftar till att skydda området som ansluter till jordbruksmarken i norr, samt att skydda fornlämningar inom området. Naturmarken kommer i mycket liten omfattning nyttjas av allmänheten och huvudmannaskapet ska därför vara enskilt. Mark som planläggs för allmän

plats NATUR inrättas som gemensamhetsanläggning som prövas i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för respektive fastighet

Kungsgården 5:2

Planförslaget möjliggör avstyckning av 6 bostadstomter från fastigheten. I planen redovisas förslag till utformning av tomterna. Slutlig utformning avgörs vid lantmäteriförrättning.

En gemensamhetsanläggning avseende rätt till väg för de nybildade bostadstomterna samt naturmark bör bildas. Sådan bildas vid ansökt lantmäteriförrättning. Om avstyckningarna och anläggningsförrättningen kan ansökas gemensamt.

Rättigheter

Tekniska anläggningar och ledningar

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

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

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

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planläggningen. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av ägaren av Kungsgården 5:2 eller av den som köper de nya fastigheterna som bildas. Detta bör parterna själva komma överens om i köpekontraktet.

Ansvar för att ansöka om lantmäteriförrättning för dels bildande av gemensamhetsanläggning, dels avstyckning av bostadstomter ligger på berörd fastighetsägare. Förrättningskostnaden för avstyckning betalas av ägare av styckningsdel (stamfastigheten eller blivande styckningslott) enligt vad som anges på ansökan.

Förrättningskostnaden avseende bildande av gemensamhetsanläggning fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som lantmäterimyndigheten bedömer är skäligt.

Ny fastighetsägare till den nya småhustomten betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen samt bygglovsansökan och de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och fastighetsägaren till Kungsgården 5:2 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

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

- Livskraftiga tätorter – Utveckling och byggande i hela kommunen.
- Erbjuder variation i bostadsmöjligheter i kommunen. Tomter utanför Östersund men i tätortsnäraområde erbjuder variation i bostäder.
- Inriktningsmål God bebyggd miljö. Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget bedöms ha stöd i delar av översiktsplanen. Området ligger inom ett utpekad förtätningsstråk där bebyggelse kan vara lämplig. Den ger stöd för den föreslagna bebyggelsen, platsen erbjuder attraktiva bostäder med tillgång till stora grönområden och storslagen utsikt.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Västra Frösön

I fördjupning av översiktsplanen för Västra Frösön, antagen 18 mars 2010, gjordes ställningstagandet att mark som idag inte används för bebyggelse i det aktuella området inte ska exploateras, utan även fortsättningsvis användas för exempelvis jordbruk och rekreation. I översiktsplan Östersund 2040 antagen den 20 mars 2014 ändrades ställningstagandet till att bebyggelse får tillkomma mycket varsamt i detta område för att inte värdet i kulturlandskapet ska gå förlorat.

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 tomtkön fylls på.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

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.

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.

Kulturmiljöprogram

Området har inventerats för etapp 2 av kulturmiljöprogrammet och bedöms vara särskilt värdefullt. Kvaliteter som särskilt lyfts fram är de enhetligt utformade och rödmålade husen uppbrutna i mindre volymer, samt den sparade naturmarken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Området omfattas inte av någon detaljplan idag.

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 xxx § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett cirka 1 hektar stort område inom fastigheten Kungsgården 5:2 som idag består av mindre lövskogspartier samt öppen gräsmark avstyckas för att skapa byggrätt för 6 nya bostadshus. Påverkan av planförslaget bedöms dock inte blir så stor att det har väsentligt negativa effekter för närområdet.

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

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Värde i riksintresset består i den ålderdomliga jordbruksbygden där människor har bott och brukat jorden under en mycket lång tid. Ett tiotal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen som finns inom riksintresset. Uttryck för riksintresset är ett öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar. 1800-talsgården är den dominerande gårdstypen på höjd- och slutningslägen med vida utblickar.

Planförslaget innebär att området bebyggs med 6 bostadshus i liknande höjd och skala som befintliga hus i denna del av Frösön. I planarbetet läggs stor vikt vid gestaltning och utformning enligt områdets unika kulturmiljö. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, Storsjöbygden (Z8). Värde i riksintresset är den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjällen och odlingsbygden. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t.ex. fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse kommunikationer, flygplats

Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, influensområde för flyghinder och MSA-yltor. Inom dessa områden riskerar höga anläggningar eller byggnader att försvåra flygverksamheten. Till följd av den planerade bebyggelsens låga skala och utbredning bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar och påverkansområde för civil flygplats. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset på grund av byggnadens begränsade höjd och storlek.

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.

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. Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255).

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt Tributyltenn-föreningar (TBT). Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade. Vattenståndet varierar till följd av reglering och närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan har påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status 2021 samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag genom mindre stränga krav för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt undantag genom tidsfrist till 2021 för TBT.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. *Se mer under rubriken dagvatten.* Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför att miljö kvalitetsnormerna för Storsjön kommer att överskridas

Östersund den 12 oktober 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt