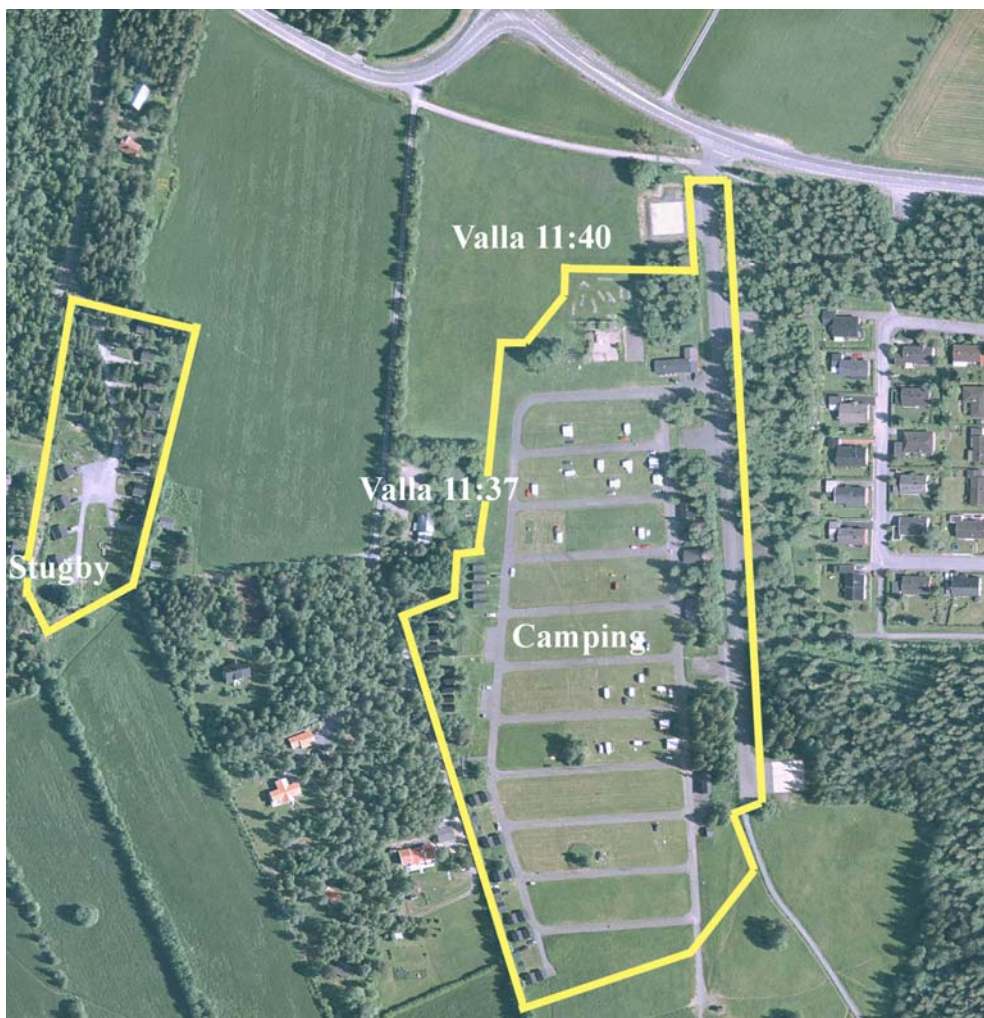


Detaljplan för
Frösö Camping och stugby
Valla 11:50 m fl
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 25 februari 2009

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 29 april 2009

Laga kraft den 25 maj 2009

Detaljplan för
Frösö Camping och stugby
Valla 10:18, 11:50 m fl
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan och genomförandebeskrivningar och illustrationskarta. Till förslaget hör under samråds/underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad den 9 februari 2009.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att säkerställa en långsiktig utveckling av Frösö Camping och stugby för turistiskt boende där serviceverksamhet och aktiviteter är självklara förutsättningar.

Planförslaget består av två områden dels stugbyn och dels campingområdet med reception och servicebyggnader. Möjlighet finns att komplettera med 3 stugor inom stugbyn och 20 stugor inom campingområdet.

Tillfarten till de två områdena säkerställs via servitut/gemensamhetsanläggning och del i samfällighet.

Planområdet ingår kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

PLANDATA

Lägesbestämning - Areal - Markägoförhållanden

Planområdet ligger i en vacker kulturbyggd med gamla anor och omges av värdefulla naturområden med kulturstigar, skidspår, utflyktsmål mm. De båda områdena ligger i en sydöstsluttning med utsikt mot Storsjön i söder och delar av Frösön mot Östberget och Tanne i öster och norr.

Frösö Camping och stugby har efter anbudsupphandling överlåtits med tomträtt till en privat ägare. Övriga delar som ingår i planförslaget är i kommunal ägo.

Områdets totala areal är ca 6,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i den av kommunfullmäktige år 1991 antagna områdesplanen för Härke, Frösön. Den Översiktsplanen är nu föremål för översyn.

Beslut om att upprätta en fördjupad översiktsplan för Västra Frösön – F4 med omnejd fattade Kommunstyrelsen den 13 oktober 2005.

Ett förslag har varit ute på samråd under januari – februari 2008.

I avvaktan på luftfartsverkets miljöprövning, av flygplatsen F4, har översiktsplanearbetet i princip varit vilande.

Östersunds Tingsrätt, Miljödomstolen, har den 13 november 2008 i domslut lämnat Luftfartsverket tillstånd, enligt miljöbalken, till verksamhet vid Åre Östersund Airport omfattande högst 19 260 flygrörelser per år. Domslutet har överklagats.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 februari 2009 att ställa ut översiktsplanen för F4. Detta sker nu under tiden den 20 februari – 24 april 2009 för att därefter behandlas av kommunfullmäktige under sommaren 2009.

I både den gällande översiktsplanen från 1991 och i förslaget till ny översiktsplan för Västra Frösön och F4 är Frösö Camping och stugby utlagda som Campingområde.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25).

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

Kommunala beslut i övrigt

Utförarstyrelsen har i beslut **2007-05-23** hos kommunstyrelsen begärt att få avstå ansvaret för Frösö Camping och stugby och föreslagit att anläggningen säljs för campingverksamhet alternativt att fastigheten används för annat ändamål.

Kommunstyrelsen beslutade **2007-11-06** att inriktningen för Frösö camping och stugby ska vara att investeringar och drift från och med 2009-01-01 ska åvila en privat ägare som utses efter anbudsförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade **2008-05-06** att ge mark- och exploateringskontoret i uppdrag att fullfölja anbudsförfarandet.

Under **sommaren 2008** har anbudsförfarandet genomförts. Tre anbud har inkommit. Utvärderingen visade att anbudet från nuvarande verksamhetsutövare Nordic Camping & Sports AB var mest förmånligt.

Kommunstyrelsen beslutade **2008-11-25** att godkänna förslag till tomträttsavtal med Nordic Camping & Sports AB rörande upplåtelse av Frösö Camping och stugby med en årlig avgäld om 250 000 kr samt försäljning av byggnader och tekniska anläggningar för 2 200 000 kronor.

Ansökan om lantmäteriförrättning för att genom fastighetsreglering genomföra tomträtsavtalets intentioner inlämnades till Lantmäterimyndigheten Östersunds kommun **den 28 maj 2008**.

Miljö- och samhällsnämnden uppdrar den **17 december 2008** till samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för ovanstående område.

Miljö- och samhällsnämnden beslutar den **25 februari 2009** om samråd av detaljplanen.

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.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen - Påverkan - Planen

- Planområdet är väl definierat i sin omfattning genom en tydlig avgränsning utifrån givna fastighetsbildningar/avstyckningar.
- Närheten till den befintliga bostadsbebyggelsen vid Stensgård skall särskilt beaktas.
- Området har tidigare legat inom de bullergränser, för flyget, som försvårat att området skulle kunna användas för bl a bostäder. Luftfartsverket har i särskilt yttrande, den 30 juni 2006, meddelat att bebyggelse inom detta område inte hindrar Åre Östersunds flygplats intressen. Eftersom det nu inte är aktuellt att bebygga området med bostäder utan området kommer att användas för turistiskt boende med aktiviteter så föreligger det absolut ingen motsättning för Åre Östersunds flygplats framtida utveckling.
- Planområdets användning förändras inte utan säkerställs för turistiskt boende och utveckling.
- Ingen åker eller ängsmark tas i anspråk.
- Hela planområdet ligger inom kulturhistorisk värdefull miljö men berör inga kända fornlämningar. Befintliga och planerade/önskvärda kulturstigar kommer att säkerställas inom planområdet.
- Den verksamhet som en campingplats bedriver kan i sig föranleda buller, insynsproblem etc men med hänsyn till de friytor, vegetationsbältet mellan bostäder och camping, markens lutning åt öster och den stora valfrihet som campingområdet besitter är bedömningen att det inte föreligger någon risk för negativ omgivningspåverkan för den befintliga villabebyggelsen vid Stensgård. Att tillskapa ytterligare bostadstomter på de kommunala fastigheterna Valla 11:37, 11:39 och 11:40, som ligger i direkt anslutning till campingområdet, är inte välbetänkt och framåtsyftande planering.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 februari 2009 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Campingområdet och stugbyn påverkar inte på ett negativt sätt riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken kommer att överstigas.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kulturmiljö

Frösö stugby ligger inom den kulturhistoriska värdefulla miljön. Stugbyn kringgärdas också av den markanta strandvallen från den centraljämtska issjöns tid.

För att människor skall få tillgång till de kulturhistoriska värdena finns och planeras det kulturstigar. En sådan kulturstig löper genom planområdet och skall säkerställas.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Alldeles sydöst om planområdet ligger en fast fornlämning i form av en gravhög från järnåldern, RAÄ 76:1. Om fornlämningen påverkas krävs prövning enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Frösö stugby som idag består av 13 uthyrningsstugor ca 30 m² stora, med självhushåll och året runt öppet, ligger i ett utsatt läge i landskapet där närheten till den gamla strandvallen gör det svårt att utöka verksamheten i någon större omfattning. En mindre förtätning med maximalt 3 uthyrningsstugor är dock möjlig inom området. Samråd med länsstyrelsens naturvårdsenhet och läns museet skall då ske.

Det öppna utsiktsstråket mellan stugorna bör vara kvar vid den eventuella stugkompletteringen.

Den mindre förrådsbyggnad, som till en mindre del står på grannfastighetens Valla 10:24 mark, förutsätts flyttas in på Valla 11:50.



Frösö stugby

Frösö campingplats upptar, efter nyligen gjord fastighetsreglering, en ca 5,3 ha stor markyta. Där finns 33 st campingstugor ca 15 -18 m² stora, med indraget kallt/varmt vatten eller utan vatten och utrymme för ca 90 campingtomter.



De mindre stugorna vid Frösö Camping

Receptions- och servicebyggnader ligger i östra delen av planområdet i direkt anslutning till tillfartsvägen. En mindre utbyggnadsmöjlighet medges.

Det skall vara möjligt att uppföra 20 campingstugor med en största byggnadsyta om 40m² per stuga inom området. Lokaliseringen av dessa stugor skall ta tillvara den öppna och fria utsikten mot söder och sydöst.



Campingområdet norra delen

För att säkerställa möjligheten att kunna komplettera anläggningen med mindre byggnader som bastu, förråd mm ges en generell byggrätt på 100m² byggnadsyta.

En minigolfbana finns i norra delen.

Generellt för de avstyckade områdena kring Frösö stugby och Frösö Camping är att de skall användas för turistiskt boende eller motsvarande med serviceverksamhet och aktiviteter. Någon annan verksamhet får inte bedrivas inom fastigheten.

Verksamheten skall oavsett form av turistiskt boende eller dylikt bedrivas så att hela tomträttsfastighetens, Valla 11:50, utnyttjande utgörs av ”varma bäddar”, dvs inga friköpta delar (”time-shäring” e.d) eller privata fritidshus får förekomma utan allt skall ständigt stå till besöksmarknadens förfogande. På sikt är det möjligt att även fastigheterna Valla 11:39 och 11:40 samt delar av Valla 11:37 kan ingå i campingområdet.

Offentlig och Kommersiell service

Inom Vallaområdet finns tillgång till skolor, daghem, fritidslokaler och livsmedelsbutik och andra mindre servicebutiker.

Tillgänglighet

Området har en jämn lutning åt sydöst. Befintliga vägar inom stugbyn och campingområdet har god standard och bra förutsättningar så att några avsteg från handikappkravet inte behöver göras.

Friytor

Lek – Rekreation – Naturmiljö

Planområdet omges av stora naturliga markområden mycket lämpliga för motion och rekreation och det finns massor att göra för både stora och små. . Spana efter Storsjöödjuret, besöka Frösö Kyrka, Frösö Zoo, Lövsta Badet, Petterson Bergers Sommarhagen, Jamtli Museum eller utmana dig själv i äventyrsbanan på Frösöberget. Vill man ägna dig åt natur och njuta av utsikten så är det bara att ge sig iväg på kultur-/fornstigar och vandringsleder som utgår från Frösö Camping.

Frösö Golfbana ligger några kilometer från campingen

Geotekniska förhållanden

Erforderliga geotekniska - inklusive radonundersökningar bekostas och ansvarar exploatören för. Eventuell förekomst av radon kan påverka byggnadssättet.

Gator och Trafik

Tillfarten till Frösö Campingområde sker via Rödövägen och därefter in på en lokal asfalterad väg som troligen har tillkommit för flygets behov en gång i tiden. Vägen används också som gång och cykelväg med anknytning mot Valla Norra och vidare mot Valla centrum. Inomområdet finns mindre vägar som hanterar de interna kommunikationerna.

Då kommunen fortsättningsvis inte längre är huvudman för Frösö camping har tillfartsfrågan säkerställas via servitut.

Tillfarten till Frösö stugby sker via Rödövägen – Stockevägen och därefter in på, Högfällsvägen, en samfällad väg som också den skötts av kommunen utifrån att huvudman för stugbyn varit kommunen. Fortsättningsvis kommer kommunen inte att sköta den vägen.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på egen fastighet.

Idag trafikerar stadsbussarna planområdet med linje 3 och 4. Länstrafiken passerar två gånger per vardag utmed Rödövägen med buss 530 till Rödön. Flygbussen framförs längs med Rödövägen.

Gemensamt för alla busslinjer är det hållplatsläge som ligger omedelbart nordost om planområdet vid Rödövägen.

Den genomgående gång- och cykelvägen från Valla Centrum mot Frösö kyrka och Stocke Titts hembygdsgård passerar planrådets östra och norra delar.

*Den befintliga kulturstigen, nedan, i öst-västlig riktning vid Valla 11:81 skall säkerställas även vid Frösö stugbys sydöstra hörn samt österut över Frösö camping. Detta bör lämpligen regleras med planbestämmelsebeteckningen, **x₂**, allmän gångväg*



Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstiden är mindre än 10 minuter.

Trygghet

Idag finns det ingen belysning på tillfartsvägen och den externa gång- och cykelvägen vid campingområdet. Ur trygghetssynpunkt är det angeläget att detta åtgärdas så att en god belysning med bra färgåtergivning och som är anpassad för fotgängare och cyklister prioriteras.

Teknisk försörjning

Va – Värme – El - Avfall

Frösö stugby och Frösö Camping ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till planområdet där det finns en transformatorstation väster om campingområdet på Valla 1:37.

Planområdet är inte anslutet till Östersunds fjärrvärme. Befintliga ledningar ligger dock relativt nära nämligen längs Stockevägens södra.

Hämtning av hushållsavfall sker månadsvis från container vid Frösö stugby och säsongvis vid Frösö Camping.

Om våt mark behöver dikas för att kunna bebyggas eller att anlägga väg krävs markavvattningsstillstånd.

Administrativa frågor

Med hänsyn till områdets läge i ett viktigt kulturlandskap behålls bygglovspliktens normala omfattning.

Östersund den 25 februari 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör