



Detaljplan för  
**Bostadsbebyggelse, småhus**  
 Fannbyn 1:10 m.fl.  
 Östersunds kommun

Dnr Ädh 897/2007  
 Dnr planmodul: P 07/0014



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 17 oktober 2007

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 23 januari 2008

Laga kraft den 18 februari 2008

# INNEHÅLL

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut i övrigt .....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Naturmiljö .....	7
Kulturmiljö .....	8
Bebyggelse .....	8
Rekreation .....	11
Gator och Trafik .....	12
Hälsa och Säkerhet .....	14
Teknisk försörjning .....	15
Administrativa frågor .....	15
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>16</b>



Detaljplan för  
**Bostadsbebyggelse, småhus**  
Fannbyn 1:10 m.fl.  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren av fastigheterna Fannbyn 1:10 har framfört önskemål om att stycka av fyra tomter för småhusbebyggelse på skogsmark. Området är beläget i den södra delen av Fannbyn, mellan tidigare sågplanen och avfarten till Andersön. Inom planområdet finns det en tomt med åretruntbostad samt tre bebyggda fritidsfastigheter. Det finns också två avstyckade tomter med dessa är inte bebyggda.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av fyra tomter för småhusbebyggelse samt att genom planbestämmelser framförallt reglera storlek på byggrätter samt utformningen av bebyggelsen eftersom planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Fannbyn, längs länsväg 592 västra sida. Omkringliggande åkermark och länsvägen utgör planens avgränsning. Delar av planområdet är bebyggt med fritidshus och permanentbostäder.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 2,78 ha.

#### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av flera privata fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för del av Storsjöbygden*, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2000. planområdet ingår där i ett område som föreslås för bostäder, service och arbetsplatser. Vid Fannbyviken finns en lite tätare bostadsbebyggelse som är ansluten till kommunalt vatten och avlopp där ytterligare kapacitet finns. Ny bebyggelse kan vara lämplig som komplettering av bebyggelse öster om länsväg 592. Ny bebyggelse skall anpassas till den omgivande bebyggelsen skala och utseende.

Översiktsplanen nämner eventuella vägsträckningar för länsväg 592 eftersom trafiksituationen förändrats under sedan Vallsundsbron byggdes. Underlaget för denna en av dessa vägsträckningar är Samhällsinitierad vägutredning som togs fram av Vägverket 2000 och omfattar Knytta till Orrviken. Översiktsplanen uttrycker att inriktningen för förbättringar på länsväg 592 bör vara att förbättra trafiksäkerheten på den befintliga sträckningen bland annat genom att anlägga separata gång- och cykelvägar.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det finns igen detaljplan för området.

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet för Storsjön på 100 meter. Strandskyddet infördes för att värna om friluftslivets intressen, men även för att bevara växt- och djurlivet. Inom strandskyddsområde får inga bebyggelseåtgärder eller anläggningar ske som kan hindra allmänhetens tillgång till strandområdet. Detaljplanen föreslår inga nya byggrätter inom strandskyddsområdet.

### Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 oktober 2007, § 294, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 maj 2007, § 171, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för småhusbebyggelse på fastigheten Fannbyn 1:10 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 oktober 2007, § 294, att förslag till detaljplan för småhusbebyggelse på fastigheten Fannbyn 1:10 m.fl. skall sändas ut för samråd/underrättelse.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 oktober 2007, § 294, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av

detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008, § 12, att anta detaljplan för småhusbebyggelse på fastigheten Fannbyn 1:10 m.fl.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelse för hushållning med mark- och vattenområden. Där framgår att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligen kan skada natur- eller kulturmiljön. Riksintressen är områden som i miljöbalken är omnämnda som värdefulla ur ett nationellt perspektiv.

Inom planområdet finns det två riksintressen, riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) samt riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturmiljövården för det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar är en del av riksintresset. Samhällsbyggnad anser att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte innebär utgöra någon påtaglig skada på kulturmiljön. Detta eftersom den föreslagna bostadsbebyggelsen som föreslås blir en komplettering av befintlig bebyggelse och inte tar någon jordbruksmark i anspråk. De vida utblickarna över fjällen och Storsjön med det öppna odlingslandskapet och många kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras. Ny bebyggelse ska även anpassas till den omgivande bebyggelsen skala och utseende, vilket regleras i planbestämmelserna.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) omfattar värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t ex fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. För friluftslivet skulle den föreslagna bebyggelsen inte innebära någon negativ påverkan eftersom möjligheterna att nå skogs- och naturmarkerna finns kvar. Den visuella kontakten mellan kalfjället och odlingslandskapet förblir densamma även med de föreslagna exploateringarna och anses därför inte innebära någon skada på riksintresset för friluftslivet.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

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

***Miljö kvalitetsnormer***

Miljöbalkens 5 kap innehåller miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer omfattar föreskrifter om utomhusluft, fisk- och musselvatten samt buller och är inrättade för att skydda hälsa och miljö.

**Utomhusluft**

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

**Fisk- och musselvatten**

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön.

**Omgivningsbuller**

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljö balken finns för utomhusluft. De anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller naturen kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, Storsjöns vatten eller omgivningsbuller kommer att överskridas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger på tidigare jordbruksmark som successivt växt igen och bebyggt. Området sluttar svagt åt nordväst och omges av brukad jordbruksmark. I planområdets nordvästra samt sydöstra del finns fyra tomter med uppvuxna trädgårdar. Området mellan bebyggelsen består av skogsvegetationen med övervägande del yngre blandbarrskog. Gran och tall är dominerande trädslag men det finns även en. I planområdets utkanter, mot den odlade jordbruksmarken, är lövsly påtagligt med bland annat rönn, sälg och björk. Den sydöstra delen av planområdet är mer öppet med enstaka björkar. På de ytor som är mer öppna är gräs och högre örter vanligt.



Bilder: Vyer över planområdet, mot sydost respektive nordväst



#### *Geotekniska förhållanden*

Ingen geoteknisk undersökning är gjord för planområdet men utifrån befintlig bebyggelse bedöms markens byggbarhet som relativt god. Kompletterande geoteknisk undersökning görs av den sökande vid bygganmälan.

Enligt den översiktliga karteringen av riskerna för radonutstrålning från mark tillhör planområdet så kallad normalriskområde. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Grundläggning redovisas i bygganmälan och behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

### ***Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse och verksamheter***

Planområdet ligger i en bygd där aktivt jordbruk med odling, djurhållning mm. bedrivits under lång tid. Störningar i form av lukt, damm och buller förekommer men måste, inom rimliga gränser, innebära en viss acceptans för den lantliga verksamhet kan förekomma även ganska nära befintliga och planerade bostäder. Närboende och blivande boende måste få tåla dessa olägenheter utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse eller anläggningar för djurhållning ska lokaliseras enligt kommunens policy, *Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse och verksamheter, 2006-05-31*, se bilaga. Erforderliga skyddsavstånd ska även hållas mellan ny bebyggelse och befintliga brukningscentra eller planerade hästgårdar.

Vid större ny-, om- och tillbyggnader av ekonomibygnader gödselanläggningar etc. på jordbruksfastigheter bör i möjligaste mån samråd ske tidigt med Länsstyrelsens lantbruksenhet så att eventuella konflikter mellan jordbruket och andra intressen, exempelvis boende, kan undvikas. De olägenheter som kanske är mest besvärande från aktiv gårdsmiljö med djur är buller från fläktanläggningar, lukt i samband med gödselspridning samt från gödselanläggningar. Djurhållning kan medföra allergiska besvär.

Både norr och söder om planområdet ligger jordbruksfastigheter men av dessa är det endast det söder om planområdet som har ett brukningscentra. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är beläget på godtagbart avstånd från detta brukningscentrum. Jordbruksfastigheten norr om planområdet har inget brukningscentrum och samhällsbyggand anser därför att de rekommenderade skyddsavstånden vid nyetablering kan tillämpas.

## **Kulturmiljö**

### ***Kulturhistoriskt värdefulla byggnader***

I samband med översiktsplanens framtagande i gjorde Länsmuseum en revidering av byggandsinventeringen med utvärdering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. På fastigheten Fannbyn 1:36, i anslutning till länsväg 592, finns ett boningshus som flyttades till denna plats 1880. Byggnaden är dock troligen äldre.

### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

## **Bebyggelse**

### ***Bostäder***

I planområdet finns idag en tomt med permanentbostad som ligger i anslutning till länsväg 592. Det finns också tre tomter med fritidshus, varav två ligger i den västra delen av planområdet och en i den östra.





**Bild:** Fritidshus i planområdets nordvästra del, Fannbyn 1:30

Förslaget innehåller fyra nya tomter för småhusbebyggelse samt att de två redan avstyckade tomterna får bebyggas med småhus. Dessa ligger mellan befintlig bebyggelse. Sammanlagt föreslås sex nya småhus i planområdet. Befintliga tomter föreslås i detaljplanen att också omfattas av samma bestämmelser med avseende på utnyttjandegrad, placering, utformning och utförande som nytillkomna fastigheter.

Detaljplanen föreslår att antalet våningar för bostadsbebyggelsens begränsas till två våningar, vind får inte inredas utöver detta. För huvudbyggnaden regleras byggnadshöjden till 6,6 meter. Uthus och garage begränsas i höjd till en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Byggnadshöjden beräknas med utgångspunkt från markens medelnivå invid byggnaden och skärningspunkten mellan fasadytterliv och yttertak.

Byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas till 150 m<sup>2</sup>. För uthus och garage är den högsta tillåtna sammanlagda byggnadsarean 70 m<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna byggnadsarean för enskilt uthus eller garage är dock 50 m<sup>2</sup>. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive öppenarea.

Detaljplanen förslår endast en huvudbyggnad per fastighet samt att husen ska uppföras friliggande.

Fasader ska i huvudsak utföras i trä, detta för att harmonisera med omgivande bebyggelse.

Endast mindre utfyllnader tillåts för att anpassa bebyggelsen till platsen. Avvikelser får inte vara större än ±0,5 meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

### **Gestaltning**

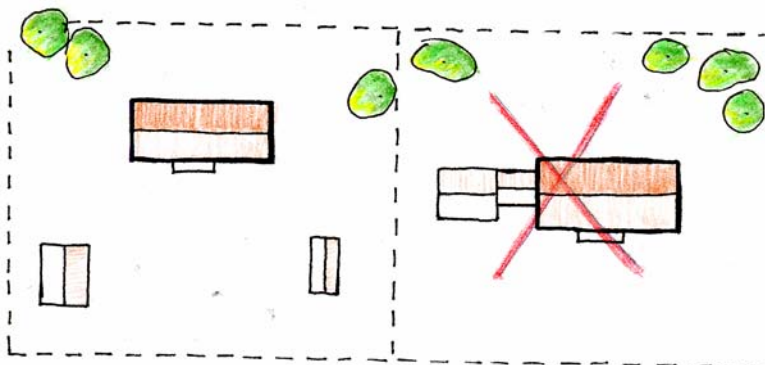
Tomter som tas i anspråk för bebyggelse, och nya byggnader, skall anordnas, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan, PBL 3 kap, 1 och 15 §§.

Planområdet är riksintressant ur kulturhistorisk hänsyn och detaljplanen ställer därför krav på bland annat placeringen, utformning och exploateringsgraden. Den nya bostadsbebyggelsen ska anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och utseende.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ses som en komplettering till befintlig bebyggelse och utgör ingen ny grupp av bebyggelse.

Bebyggelsen ska vara underordnad vegetationen och inte ges någon framträdande placering i landskapet. Detaljplanen begränsar således höjden på husen till två våningar, vind får därutöver inte inredas.

För att återknyta till befintlig gårdsstruktur bör huvudbyggand skiljs från uthus och garage. Flera mindre byggnader anpassas bättre till landskapsbilden än större byggandsvolym. I Fannbyn ligger den befintliga bebyggelsen relativt väl samlad utmed länsvägen och utgörs till stor del av gårdsbildningar med fristående byggnader. Detta byggnadssätt bör utgöra grunden i bebyggelsestrukturen även för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör heller inte tydligt framträda utan den ska ha en lågmäld framtoning vilket underlättas av flera små byggnader. Stora byggnadsvolymer bör därför brytas ner i mindre delar så att garage och uthus blir fristående. Längre sammanbyggda byggnadsvolymer är därför inte önskvärda eftersom de upplevs som främmande i landskapet. Dock kan sammanbyggand hus eventuell accepteras om husen placeras med taklutningen åt olika håll och är sammankopplade med en lägre byggnadslänk.



**Illustration:** Placering av byggnader. Den västra bilden visar en mer traditionell gårdsstruktur medan den högra visar en bebyggelsestruktur som inte är eftersträvarvärd på denna plats.

Trä är det mest traditionella byggandsmaterialet med träpanel som det vanligaste fasadmaterialet. Husen får gärna ha ett modernt uttryck men trä känns som det naturligaste materialvalet. Detaljplanen reglerar därför att fasader ska i huvudsak utföras i trä.

Färger på tak och fasader bör harmoniera med den omgivande naturen och traditionella bebyggelse med naturens färgskala som palett. Slamfärger i nyanser som utgår från falurött, jordfärger och det omgivande landskapets färger förespråkas.

Tomter och hus ska anpassas till landskapet och passas in med hänsyn till platsens naturliga terräng. Det är viktigt att förhålla sig till höjdskillnader på platsen och inte släta ut schakta eller på annat sätt försöka omforma platsen. Därför tillåts endast mindre utfyllnader. Avvikelse får inte vara större än  $\pm 0,5$  meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

### ***Tomtdisposition***

Tomterna anpassas till den mindre körvägen som går genom planområdet och det bildas två nya tomter på varje sida av vägen. Det kommer därmed att ligga två nya tomter för småhusbebyggelse på var sida av vägen i planområdet. Planområdet ligger på naturmark på landsbygden vilket motiverar större tomter än i tätorten. Planområdet får därför högst delas in i fyra nya tomter för småhusbebyggelse med minsta tomtstorlek om 2000 m<sup>2</sup>.

### ***Kommersiell och offentlig service***

I Orrviken finns skola och förskola. Närmaste matvarubutik finns också i Orrviken, vilket ligger ca 4 km söderut.

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka behovet av offentlig eller kommersiell service.

### ***Tillgänglighet***

Planområdets relativt svaga lutning innebär att det inte finns några svårigheter att ordna god tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation ska entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan. Inga avsteg från handikappkrav föreslås.

### **Rekreation**

Storsjön, Andersön och de stora sammanhängande skogsmarkerna ger goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv både under sommar- och vintermånaderna.

## Gator och Trafik

### *Gatunät*

Planområdet ansluts från länsväg 592 med befintlig körväg. Standarden på befintlig körväg behöver förbättras och förstärkas men inga förbättringar förväntas behövas för länsväg 592. Den befintliga körvägen blir gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna. I detaljplanen föreslås ett 10 meter brett vägområde för körvägen inom vilket diken och liknande ordnas. Körvägens bärighet, bredd, vändplan mm är viktig att beakta, vägen ska klara av tunga fordon. Särskilt viktigt är framkomligheten vintertid. Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Länsväg 592 går alldeles utanför planområdets nordvästra del. Hastigheten är 70 km/h och det passerar ca 2830 fordon/dygn samt ca 120 tunga fordon/dygn. Trafikmätningarna är utförda av Vägverket Konsult 2004.

### *Vägreservat, ny dragning av länsväg 592*

Sedan Vallsundsbron byggdes 1998 har trafiken längs länsväg 592 ökat. Trafikökningen beror delvis på att länsväg 592 väljs istället för E 45 söderut. Detta är något som får negativa konsekvenser för boende eftersom vägen framförallt är byggd för att tillgodose behovet av lokaltrafik och inte tung genomfartstrafik. I samband med framtagandet av översiktplanen för Storsjöbygden togs denna problematik upp och Vägverket tog därför år 2000 fram skisser till förändrad sträckning för delen Vallsundsbrons södra fäste – Orrviken. Vid en ändrad sträckning av länsväg 592 med ökad framkomlighet som följd kan trafiken öka såväl lätt som tung eftersom fler troligtvis kommer att välja denna väg istället för E 45. Kommunen anser att länsväg 592 ska betjäna boende efter vägen och inte tillgodose behovet av genomfartstrafik. I översiktsplanen redovisas endast sträckningen Vallsundsbron-Genvalla. Översiktsplanen uttrycker att inriktningen för förbättringar på länsväg 592 bör vara att förbättra trafiksäkerheten på den befintliga sträckningen bland annat genom att anlägga separata gång- och cykelvägar.

En av de skisserade sträckningarna berör planområdet eftersom det går tvärs genom fastigheten Fannbyn 1:10 samt berör fastigheten Fannbyn 1:33. I översiktsplanen ingår planområdet i ett område som är tänkbart för bostäder, service och arbetsplatser, en slutsats som kvarstår trots den skisserade vägkorridoren. Området lämpar sig väl för en komplettering i befintliga området för åretruntbostäder och fritidshus där det både finns befintlig väg samt kommunalt vatten och avlopp. Vägkorridorens sträckning genom landskapet är på många ställen ganska okänslig och skulle innebära en negativ påverkan på kulturlandskapet som kännetecknar Storsjöbygden.



**Karta:** Skiss för vägreservat, sträckan Knytta-Orrviken, avsnitt Fannbyn.

### ***Kollektivtrafik***

Längs länsväg 592 finns busshållplatser för länstrafikens bussar, det är ungefär 35 meter till närmsta busshållplats. På morgonen samt vid middagstid är turtätheten som högst. Det går endast två turer på helgerna. Från juni 2008 förbättras kollektivtrafiken med två turer .

### ***Buller***

Naturvårdsverket har utarbetat normer och riktvärden för tillåtna nivåer av buller i anslutning till bostadsbebyggelse från trafik mm, som antagits av Sveriges riksdag.

Bullerberäkningar visar att inom ett avstånd på 35 meter från vägmitt uppnås riktvärdena på 55 ekvivalent ljudnivå dB (A) och 70 dB (A) maximal ljudnivå, båda vid fasad. Det finns dock ett befintligt bostadshus (Fannbyn 1:36) som ligger närmare vägens mitt än 35 meter. Med motivet att huset finns idag förslås ett avsteg från riktvärdena, på befintligt bostadshus får om- och tillbyggnader utföras. Om fastighetsägaren skulle vilja bygga ut sin bostad ansvar denne för att tillräckligt skydd mot buller och vibrationer från fordonstrafiken utförs (3kap 3§ PBL). Fönster och fasad mot vägen kan behöva utföras så att riktvärdena för bullernivåer inomhus upprätthålls.

## Hälsa och Säkerhet

### Skyddsrum

Vid planens upprättande ligger inte planområdet inom område där skyddsrumsbeked behöver sökas.

### Räddningstjänst

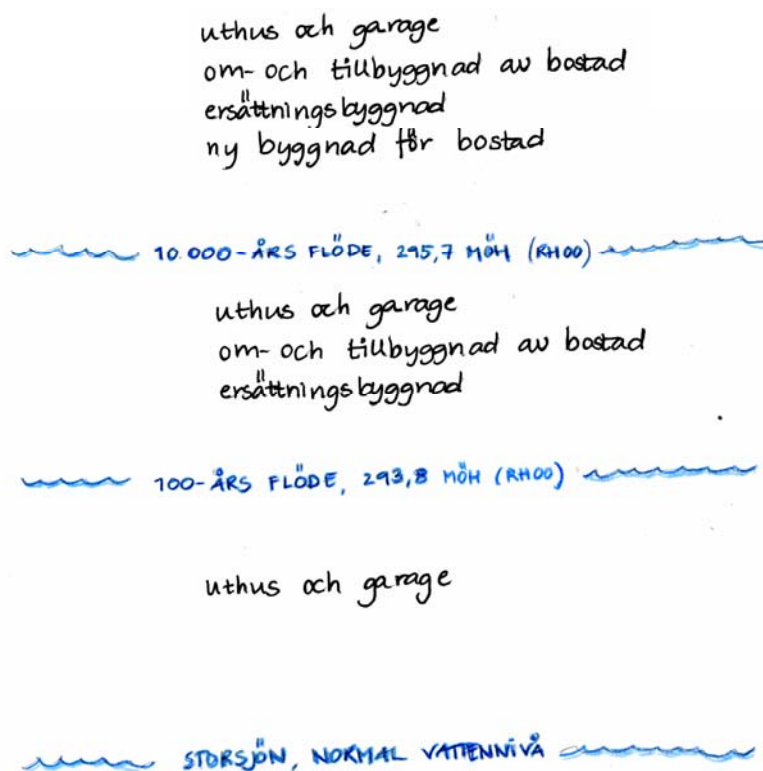
Insattiden för räddningstjänsten är 10-20 minuter.

Det finns en brandpost vid sågplanen i Fannbyn.

Räddningstjänsten ställer krav på gatunätets framkomlighet och bärighet. Vid en upprustning av körvägen i planområdet bör en framtida vägförening beakta dessa aspekter.

### Översvämningar

Den västra delen av fastigheten Fannbyn 1:36 med befintligt bostadshus ligger under översvämningsgränsen för 10 000-års flödet för Storsjön, +295,7 möh RH00. Med anledning av detta förslås att endast uthus och garage får utföras under översvämningsgränsen för 10 000-års flödet. Fastigheten ligger dock över översvämningsgränsen för 100-års flödet. Detaljplanen föreslår att tillåta om- och tillbyggnader av befintligt bostadshus på fastigheten Fannbyn 1:36 eftersom att huset redan finns idag samt att det ligger över det dimensionerande 100-års, 293,80 möh RH 00, flöde för Storsjön.



**Illustration:** Ny- om och tillbyggnad i förhållande till översvämningsrisker

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Befintliga bostadshus inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. För bygglov vid ny, till- och ombyggnad förutsätts anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Östersund Vatten kommer att träffa avtal med varje fastighetsägare.

Det finns ingen kommunal dagvattenledning i Fannbyn så dagvatten infiltreras i öppna diken.

Det finns en brandpost vid sågplanen i Fannbyn.

### ***Värme och kyla***

Varje fastighet värms upp individuellt. Installation av värmepump ska, före utförande, anmälas till Miljö- och samhällsnämnden. För bergvärme rekommenderar Sveriges geologiska undersökningar, SGU, att avståndet mellan borrhålet till tomtgräns inte understiger 10 meter, till vattentäkt 20 meter och till infiltrationsanläggning 50 meter.

### ***El***

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området. Vid behov av transformatorstation får den placeras på prickmark och en fastighet får styckas av för ändamålet. Minsta avstånd från inbyggd nätstation till brännbar byggnadsdel ska uppgå till minst fem meter.

### ***Tele***

Det finns en jordburen rikstelekabel som passerar genom planområdet. Marken ovanför kabeln får inte bebyggas men kabeln får flyttas, en eventuell flytt bekostas av exploitören.

### ***Avfall och slamtömning***

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Renhållningen rekommenderar dock en gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall alternativt att använda redan etablerade uppsamlingsplatser. Hämtningsstället ska vara tillgängligt för sopbilen. För att underlätta hanteringen rekommenderas väderskydd för sopkärlen. Soporna sorteras enligt bestämmelser från Östersunds Renhållning. Närmaste återvinningsstation finns i Orrviken.

## **Administrativa frågor**

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

Bygglov för ny bostad förutsätter anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Tillfartsvägen till de nya fastigheterna säkerställs genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Sture Näslund, Östersund Vatten har medverkat vid frågor rörande kommunalt vatten och avlopp. Krister Frykberg och Stig Liv har medverkat i frågor rörande översvämning samt utformningen av planbestämmelser. Jan-Robert Fresk har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 23 januari 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt