

Detaljplan för del av Norr 1:12

BOSTÄDER PÅ NORRA TALLBACKEN

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 25 april 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden 19 juni 2012
Laga kraft 16 juli 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner och förordnanden	4
Behov av miljöbedömning.....	4
Kommunala beslut i övrigt	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse	6
Friytor	8
Rekreation	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Jämställdhet.....	11
Inverkan på miljön.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Administrativa frågor	12
GENOMFÖRANDE	12
Tidplan	12
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Avtal.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Planbeskrivningen ska också redovisa detaljplanens syften och förutsättningar. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som föreslås från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till planförslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I och med att Östersunds garnison lades ned 2004 kom idéer om att omvandla de militära områdena. En översiktsplan med huvudinriktningen för områdets omvandling togs fram och under hösten 2008 antogs en detaljplan för bostäder. Området sträcker sig från Pibäcken och ungefär 350 meter norrut mot Lugnvik. Fastighetsägaren vill att detaljplanen ändras. I samband med noggrannare projektering måste vägarna i området dras om. Detta eftersom att marken lutar mycket. Som en följd av omdragningen måste också villatomterna ritas om.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Bostäder
- Störningar
- Vatten och avlopp

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Östersunds västra delar. Det gränsar till Trondheimsvägen och ligger i nära anslutning till Hofvallen och ICA Maxi. Planområdet är en förlängning på området som nu bebyggs i Tallbacken.

Areal

Planområdets totala areal är ungefär 12 ha.

Markägoförhållanden

Fältjägaren fastigheter AB äger marken i planområdet. Den allmänna marken (naturmark, gång- och cykelväg, bussgatan samt lokalgatan) kommer att tas över av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för stadsdel Norr, tidigare Fältjägarregementet I5, pekas det aktuella området ut som lämpligt för bostadsbebyggelse med gruppbyggda småhus och fristående villor. Översiktsplanen antogs den 12 december 2006. Översiktsplanen fungerar som ett program för detaljplanen.

Planförslaget följer intentionerna i Översiktsplanen, men innebär en större exploatering med fler tomter än vad som anges i översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

En detaljplan togs fram 2008. Planen gjorde det möjligt att bebygga området med bostäder. Planen säkerställdes även vart gatorna skulle gå samt vilka naturområden/stråk som skulle sparas. Bebyggelsens utformning och placering reglerades också.

Pibäcken omfattas av strandskydd. Det upphävdes i den gällande detaljplanen. I och med att en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet och måste därför upphävas på nytt. Planförslaget innebär ingen förändring i strandskyddet.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 april 2012, § 134, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 maj 2011 att en detaljplan ska upprättas för den norra delen av Tallbacken.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Området är till största delen tidigare skogsbevuxen västsluttning. Hela området sluttar med den kraftigaste lutningen i den mellersta delen. Planområdet bestod av kalkbarrskog vilken är karakteristisk för Storsjöbygden. Skogen har gallrats och röjts och det finns flera stråk av ytligt markvatten. Det finns ett antal äldre vackra tallar. Hela området har långt tillbaka varit odlat.

Söder om planområdet, kring Pibäcken är marken fuktig. I de uppgrävda massorna vid bäcken/diket finns många arter som trivs vid rinnande vatten. Källor förser diket med vatten året runt, även under torra somrar. Damm-luckan är öppen så att vatten hela tiden rinner igenom. En zon på ungefär 20 meter på båda sidor om bäcken lämnas fri från bebyggelse. En mindre gångbro föreslås över bäcken. Vid sidan av Pibäcken växer marken igen med samma gräs och höga örter som är vanliga i övriga igenväxande delar. Inga fridlysta eller hotade arter är funna i denna del. Denna del är viktig för området och föreslås utgöra ett grönstråk som förbinder skogen och det planerade arenaområdet med Storsjön.

Planområdet har tidigare varit närövningsområde för I5. Det är stört av den militära verksamheten genom t ex körspår, värn och diken.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes under hösten 2005. Den visar att undergrunden består av fast lermorän som är halvfast på ytan och fast eller mycket fast lagrad längre ner. Inom vissa områden täcks moränen av vanlig mylla för att inom andra täckas av högförmultnad torv eller så kallad svartjord, därunder består undergrunden av fast lermorän. Där torv eller svartjord förekommer kan markvatten vara ett problem, men eftersom hela området lutar mot Storsjön finns möjligheter till avrinning genom diking. Berg i dagen förekommer. Stora delar av planområdet är, ur geoteknisk synpunkt, lämpligt för all slags bebyggelse. Den geotekniska undersökningen finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

En kompletterande/noggrannare geoteknisk undersökning behövs i samband med bygglov. I undersökningen ska även radonhalter framgå. Det är byggherrens ansvar att ta fram en sådan. Behov av skyddsåtgärder bestäms vid bygglovsprövningen.

Strandskydd

Planförslaget innebär ingen förändring i strandskyddet. I och med att en ny detaljplan tas fram för området återinträder strandskyddet och måste därför upphävas på nytt. En planbestämmelse införs för att visa vart strandskyddet upphävs.

Söder om planområdet rinner Pibäcken. På kvartersmark för bostäder upphävdes strandskyddet i och med att området planlades 2008. Ett område om 20 meter från bäcken sparades som naturmark. Inom det området gjorde man bedömningen att allmänhetens förutsättningar för friluftsliv kunde tryggas. Dock kunde fridlysta eller andra hotade växter finnas inom strandskyddsområdet. Länsstyrelsen bedömde att om hänsyn tas till eventuella fridlysta eller hotade växter blir detaljplanens påverkan på växt- och djurlivet marginell. Länsstyrelsen menade att det fanns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet med tanke på att planområdet är strategiskt för tätortsutvecklingen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Hittas fornlämningar ska det anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Det finns inte någon bebyggelse i området idag med undantag för ett serviceförråd och hundgård vid Pibäcksbron.

Förslaget innebär 51 nya tomter för villor. I området föreslås friliggande hus med tomter om ca 1100-1900 kvm. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1100 kvm. Tomter kommer att säljas för självbyggeri. Tomterna närmast Trondheimsvägen föreslås gå till krönet på den bullervall som föreslås mot vägen.

Planområdet ligger relativt stadsnära och utnyttjar mycket av befintlig infrastruktur.

Bostäder

Bebyggelsens placering, utformning och utförande regleras i förslaget. Bebyggelse och färdig marknivå ska anpassas till den befintliga topografin, granntomter och vägar. Bara mindre utfyllnader och schaktningar är därför tillåtna. Avvikelsen bör inte vara större än 0,8 meter i förhållande till ursprunglig marknivå. Varsamhet mot befintlig vegetation ska iakttas. Minsta tomtstorlek är 1100 kvm.

Endast friliggande enbostadshus får byggas. Största tillåtna byggnadsarea per tomt är 190 kvm. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Bostäderna får byggas i högst två våningar. Suterrängvåning får inte byggas utöver högsta antal våningar. Källare och vind får inte inredas som bostad utöver högsta antal våningsantal. Takkupor är inte tillåtna. Den

högsta byggnadshöjden för huvudbyggnad är 7,0 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Byggnadshöjden beräknas med utgångspunkt från markens medelnivå intill byggnaden till punkten där fasaden skär taket. Största taklutning är max 32 grader.

Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark mot gata och inte närmare tomtgräns än 4,5 meter. Utgångspunkten är en förgårdsmark om 4,5 meter men den har utökats och varierar i planområdet. Det är för att ta hänsyn till lutningen samt sol- och utsiktsförhållanden. Komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 2 meter, dock får komplementbyggnad som gränsar till ett gångstråk på kvartersmark placeras 1 meter från tomtgränsen.

Fasadfärg ska vara i kulörerna rött, vitt, grått eller svart. Taktäckning ska ha en röd eller grå kulör och taktäckningen ska vara av takpannor, slät plåt eller papp. Sedumtak är tillåtet. Reflekterande takmaterial får inte användas.

Tomtgränserna för två av tomterna närmast Trondheimsvägen går på krönet av bullervallen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På Norr etableras allt fler verksamheter, allt från kontor och skola till verkstäder.

Offentlig service

Fler boende i området leder till behov av fler skol-, och förskoleplatser. En ny förskola med fyra avdelningar har nyligen byggts vid Jägargården på före detta kasernområdet. På Hofvallens B-plan finns en detaljplan, vilket gör det möjligt att bygga en förskola med fyra avdelningar. Norra skolans grundskola, Jämtlands gymnasium (Wargentin) John Bauergymnasiet och Mittuniversitetet ligger ungefär 1,5-2,5 km söder om planområdet. Detta bedömer samhällsbyggnad tillgodose det ökade behovet av offentlig service.

Kommersiell service

Planområdet ligger ungefär 2 km från stadskärnan med dess serviceutbud. Strax öster om området finns ICA Maxi.

Tillgänglighet

Området består av naturmark som sluttar relativt mycket mot väst. Den sluttningen innebär att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt husens placering. Lutningen mellan gata och entré bör inte överstiga 1:12. Mellan parkering och entré bör lutningen vara avsevärt flackare. Maximal lutning på kvartersgator regleras i planen till 9 %.

Det är relativt korta avstånd till centrum, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar, vilket gör ett stort utbud av kommersiell och offentlig service tillgängligt.

Gestaltning och utformning

Husens, grönyornas och gatornas utformning, belysning och bulleranpassningar beskrivs närmare i ”Kvalitetsprogram för gestaltning av Tallbacken”. Programmet finns hos samhällsbyggnad, på kommunens hemsida, i Rådhusets reception och på Länsbiblioteket.

Friytor

Lek och utemiljö

Mellan villorna sparas grönytor för att ge ett luftigt intryck men även för att skapa närlekplatser, gångpassager, snöupplag och ordna dagvattenhantering. Inom kvartersmark hanteras grönyterna som samfälligheter och ägs och sköts av de boende i området. Befintlig vegetation ska visas varsamhet.

Rekreation

I planområdets närhet finns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar som Hofvallen och skidstadion. Vid Jägarvallen söder om området planeras en park. Närområdet omfattar även attraktiva skogsområden som används för det rörliga friluftslivet.

Till översiktsplanen gjordes en landskapsanalys. Den används som ett underlag för en bedömning vegetationens rekreativvärde. Stora delar av området ha stort upplevelsevärde och den fina tallskogen söder om planområdet är ett viktigt grönstråk mellan den stadsnära skogen och den planerade parken vid Jägarvallen och vidare in mot staden.

Större delen av det gamla närövningsområdet ska bevaras som en stadsnära skog som kan utvecklas för rekreativändamål, idrott med mera. I området finns bland annat skidspår och delar av skogen används också för motorsport.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området genomkorsas av en grusväg från söder till norr och som går vidare längre in i det tidigare övningsområdet. Grusvägen blir gång- och cykelväg i planförslaget.

Området ligger utmed Trondheimsvägen som har en trafikmängd (2010) på ungefär 10 000 fordon/dygn. Den nya tvärleden Pampasvägen söder om planområdet har ungefär 6 800 fordon/dygn (2010). Hastigheten på Trondheimsvägen har sänkts från 90 km/h till 70 km/h.

Området angörs från befintlig gata (Tallbacksvägen) i nordsydlig riktning. Gatan förbättras från grusväg till asfaltväg och breddas till 6,5 meter. Vid det norra kvarteret ändras sträckningen något för att sedan ansluta till den befintliga grusvägen norrut. För drift lokalgatorna ansvarar kommunen. Från lokalgatan leder kvartersgator som rundslingor in i bostadsområdet. Kvartersgatorna blir smalare än lokalgatan med en körbanebredd om 5,5 m

med 1,5 m trottoar på båda sidor. Kvartersgatorna blir gemensamhetsanläggningar för vilket de boende i området ansvarar. Lutningen på kvartersgatorna begränsas till max 9 % för att inte bli för branta.

Utmed lokalgatan finns utrymme för en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen förbinder området med staden men även skogsområdena i norr.

Från arenan och skidstadion leder en befintlig gångstig genom området och längs Pibäcken. Denna gångstig förbättras och kan på sikt ledas i en ny gångtunnel under Trondheimsvägen och vidare ner mot Storsjön. På ett antal ställen föreslås gångbroar över Pibäcken.

Kollektivtrafik

Det är möjligt att ordna en god kollektivtrafik till området genom att leda busstrafik in på lokalgatan. Norr om Pibäcken anläggs en bussgata på den befintliga grusvägen öster om bostadskvarteren. Bussgatan fortsätter in mot arenaområdet och ICA Maxi.

Parkering, utfarter

Parkering för boende i området ska ordnas på den egna tomtmarken.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänsten

En ledning för brandvatten behöver förläggas inom gatumark. Lämpliga lägen för brandposter är i anslutning till korsningarna med kvartersgatorna med intervall om ungefär 200 meter.

Farligt gods

För att få ett underlag för att kunna ta riskhänsyn i planeringen har en riskanalys tagits fram. Bedömningen för risk i närområdet är olyckor med farligt gods på Trondheimsvägen. Det scenario som bedöms som dimensionerande för ny bostadsbebyggelse vid Tallbacken är en pölbrand med bensin eller annan brännbar vätska. Sannolikheten för en sådan olycka bedöms som låg och konsekvenserna av den som lindrig. Den samlade bedömningen är att samtliga risker ligger inom Det Norske Veritas kriteriegränser för vad som är acceptabelt. Riskbedömningen finns hos samhällsbyggnad, på kommunens hemsida, i Rådhusets reception och på Länsbiblioteket.

Blindgångare

Planområdet är en del av I5:s gamla övningsområde. Försvarmakten menar därför att det inte går att utesluta att blindgångare kan finnas inom området. Det område som utpekats som aktuellt för ytletning och sanering ligger närmast värmeverket. För övriga områden nämns inget. Planområdet ligger i

närheten av kasernområdet och har sedan länge använts för träning varför riskerna för blindgångare bedöms som mycket liten.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Störningar och buller

Riksdagen angav 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder.

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad
- Ekvivalent ljudnivå högst 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid utepåsar
- Maximal ljudnivå om högst 45 dBA inomhus nattetid

I vissa fall kan avsteg från värdena accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

En översiktlig utredning av trafikbullerförhållandena har utförts av Bernström akustik. De trafikmängder som använts i beräkningen har hämtats från gällande översiktsplan och avser situationen efter full utbyggnad av stadsdel Norr. Hastigheten på Trondheimsvägen har nyligen sänkts till 70 km/h. En sänkning av hastigheten till max 70 km/h var en förutsättning för att kunna bebygga området. För att klara riktvärdena för trafikbuller måste ändå någon form av avskärmning uppföras mot Trondheimsvägen göras med en krönhöjd på minst 3,5 meter över vägbanan. Beräkningen visar då att samtliga fasader närmast vägen klarar ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA. Maximalnivån överstiger inte i något fall 70 dBA vid husen närmast vägen. Därmed uppfylls riksdagens riktvärden.

Fotbollsarenan öster om planområdet orsakar buller främst i form av publikljud vid olika evenemang. En bullerberäkning har utförts av ÅF-Ingemanssons som visar att vid en typisk ÖFK-hemmamatch överskrider bullernivåerna för delar av planområdet. Genom att anlägga en skärm på läktarna kan dock bullernivåer under 45 dB(A) uppnås.

Sammantaget ger de båda bullerberäkningarna ett resultat som visar på att en god ljudmiljö går att uppnå inom området. Detaljplanen säkerställer att en bullervall och en skärm på arenan genomförs genom att bygglov för bostäder inte ges innan åtgärderna är utförda.

Norr om planområdet ligger Lugnviks industriområde. I översiktsplanen föreslogs en utökning av industriområde. Utökningen regleras i detaljplan. Till det utökade området är avståndet minst 700 m från bostadsbebyggelsen. För att förhindra att bostäderna störs av verksamheter ska utökningen av industrimarken i södra delen användas endast för verksamheter som inte är störande för omgivningen. Avståndet från kraftvärmeverket bedöms som

tillräckligt skyddsavstånd med hänsyn till buller, stoftspridning och luktutsläpp.

Trygghet

Gång- och cykelvägar och fler boende i området kan leda till att människor upplever en större trygghet i området. Gångstråk mellan bostäderna kan också skapa en större trygghet eftersom det ger större möjligheter till alternativa vägar genom området.

Jämställdhet

Planen innebär en förlängning av staden, där ett stort utbud av offentlig och kommersiell service samt arbetsplatser finns. Inom relativt korta avstånd finns kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Dessa aspekter verkar positivt för jämställdheten.

Inverkan på miljön

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att stadsnära ängs- och skogsmark tas i anspråk för bostadsändamål. Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets natur och kulturvärden. Förslaget har stöd i översiktsplan för Stadsdel Norr. Den trafikökning som utbyggnaden av området innebär förväntas ha marginell inverkan på trafikmängderna i huvudgatunätet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattnet från området ska ledas i dagvattenledningar genom planområdet för att sedan ansluta till kommunens dagvattensystem. Vid mycket nederbörd kommer dock stora mängder dagvatten att rinna genom planområdet och Vatten Östersund befarar att det kommer att bli problematiskt i de västra delarna av planområdet. Dagvattensystemet kan bli en kritisk fråga eftersom att det ska passera både Trondheimsvägen och järnvägen. I dag ska stora mängder dagvatten passera vid ett fåtal undergångar till Trondheimsvägen och järnvägen vilket leder till översvämningar. För att dagvattnet från planområdet inte ska ha negativ påverkan på områden utanför så ska ett fördröjningsmagasin ordnas inom kvartersmark. I detaljplanen regleras att detta ska vara gjort innan bygglov för bostäder kan ges.

En ledning för brandvatten behöver förläggas i kvartersgatorna. Lämpliga lägen för brandposter är i anslutning till korsningarna med intervall om ungefär 200 meter.

Värme och kyla

Planområdet ansluts lämpligen till befintlig huvudkulvert för fjärrvärme från Lugnvik. Ledningen går mitt genom planområdet och följer i huvudsak gång- och cykelvägen. Ledningen ligger på allmän plats.

E/

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området. En dubbel 130kV-kabel går i områdets nordvästra hörn. Marken där ledningen går ska vara tillgänglig och får inte bebyggas. Området kräver nya nätstationer, dessa placeras i naturmark. En mindre elledning får ungefär parallellt med gång- och cykelvägen genom området.

Tele

Telia Sonera har två telekablar, varav en större (förmodligen rikskabel), som går genom området. Dessa måste flyttas lämpligtvis till u-området utmed Trondheimsvägen. Eltel Networks ansvarar för kabelanvisning och flytt av kablar.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Soporna sorteras i två-fraktioner, brännbart och komposterbart. Sopbilar kan angöra bostadshusen med goda vändmöjligheter på kvartersgatorna (vändplanens radie = 9m). Närmaste större central återvinningsstation finns i Odensskog.

Administrativa frågor

Normal bygglovplikt gäller. Detaljplanen säkerställer att grundundersökning med radonmätning görs, bullerskydd mot trafikbuller anläggs i enlighet med bullerutredning, översiktlig markplanering upprättas samt att fördröjningsmagasin för dagvatten ordnas innan bygglov för bostäder ges.

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidplan

Planen handläggs med enkelt förfarande. Den beräknas komma upp för antagande vid miljö- och samhällsnämndens sammanträde i juni 2012.

Planens genomförande sker i takt med att tomterna säljs och husen byggs.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid lovprövning.

Fastighetsägaren Fältjägaren Fastigheter AB (FFAB) ansvarar för ny- och ombyggnad av VA-ledningar. FFAB utför och bekostar även kvartersgator, fjärrvärme samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar även flytt av elledningar. Fastighetsägaren är dessutom ansvarig för anläggande och ombyggnad av den befintliga grusvägen till lokalgata, anläggande av gång och cykelvägar och upprustning av befintliga gångstigar inom allmän platsmark enligt ramavtalet. Kommunen är huvudman för allmän plats, det vill säga gatumark och naturmark överläts efter färdigställande från Fältjägaren Fastigheter AB till Östersunds kommun. Inget vederlag skall utgå.

Skyddsvallen mot Trondheimsvägen anläggs av FFAB och den del av vallen som ligger inom allmän plats överläts till kommunen utan ersättning. När det gäller bullerskydd inom arenan är det FFAB:s ansvar att bekosta sådana åtgärder på arenan men det kräver naturligtvis godkännande från fastighetsägaren till arenan.

Östersund Vatten är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.

Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Avtal

Ett ramavtal för utvecklingen av Norr har träffats mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB, 2006-05-24. I avtalet ingår att kommunen överläter delar av det tidigare övningsområdet till FFAB som därigenom blir ägare till all mark inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen är i linje med ovan nämnda ramavtal. Avtalet innehåller bland annat tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera.

Ramavtalet har kompletterats med en separat överenskommelse daterad 2007-08-28 rörande ansvarsfördelning för bullervallen. Planavtal har tecknats mellan FFAB och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren initierar samt bekostar även de lantmäteriförrättningar som blir aktuella inom kvartersmark. Kommunen ansöker och bekostar erforde-

liga lantmåteriförrättningar inom allmän platsmark. Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering. För de tomter som omfattas av planbestämmelsen [a] på plankartan får fastighetsbildning inte ske förrän erforderliga bullerskyddsåtgärder har utförts.

Inrättande av gemensamhetsanläggning (inom plankartan markerat g) ska ske för gemensamma naturområden och kvartersgator för blivande fastigheter inom kvarteren.

Bostäder och tomter upplåts huvudsakligen med enskilt ägande eller bostadsrätt.

Rätten till allmänna ledningar (inom plankartan markerat u-område) ska säkras genom servitut eller ledningsrättsupplåtelse.

Bostadsfastigheterna närmast Trondheimsvägen ska ha sin gräns på krönet av bullervallen.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns i planområdets närhet. Planområdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet efter överenskommelse med Jämtkraft AB. Huvudkulvert går genom planområdet.

Det schakt/fyll som kommer att vara nödvändiga för anläggande av bland annat kvartersgatorna ska begränsas i största möjliga mån till tomtmark så att grönytorna mellan tomterna inte påverkas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat:

Daniele Balzanetti, Sweco

Lennart Köpsén, Sweco

Helen Eriksdotter, Samhällsbyggnad/plan och bygg

Svante Freij, Samhällsbyggnad/plan och bygg

Tom Brantheim, Samhällsbyggnad/kommunala lantmäteriet

Johan Persson, Samhällsbyggnad/miljö och hälsa

Albin Månsson, Samhällsbyggnad/miljö och hälsa

Östersund den 25 april 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Lina Högberg
Kommunledningsförvaltningen/mark och exploatering