



Detaljplan för  
**STADSDEL NORR**  
**Tallbacken**  
**Bostäder**  
Del av Norr 1:12 m fl  
Östersunds kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande efter följande tidplan:

Beslut om samråd	okt 2007
Beslut om utställning	feb 2008
Beslut om antagande i MSN	juli 2008 (delegationsbeslut ordf)

Tidplan för områdets utbyggnad vad gäller infrastruktur och bebyggelse:

Byggstart	hösten 2008
Inflyttning	hösten 2009
Färdigställande	våren 2010

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

#### Avtal

Ett ramavtal för utvecklingen av stadsdel Norr har träffats mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB, 2006-05-24. I avtalet ingår att kommunen överlåter 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 bl a tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor m m. Ramavtalet har kompletteras med en separat överenskommelse daterad 2007-08-28 rörande ansvarsfördelning för bullerskyddsvallen.

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Fastighetsägaren (Fältjägaren Fastigheter AB) 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 gc-vägar och upprustning av befintliga gångstigar inom allmän platsmark enligt ramavtalet. Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs gatemark och naturmark överläts efter färdigställande från Fältjägaren Fastigheter AB till Östersunds kommun. Inget vederlag skall utgå.

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

Naturområden förläggs dels på kvartersmark med enskilt huvudmannaskap och dels på allmän plats.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

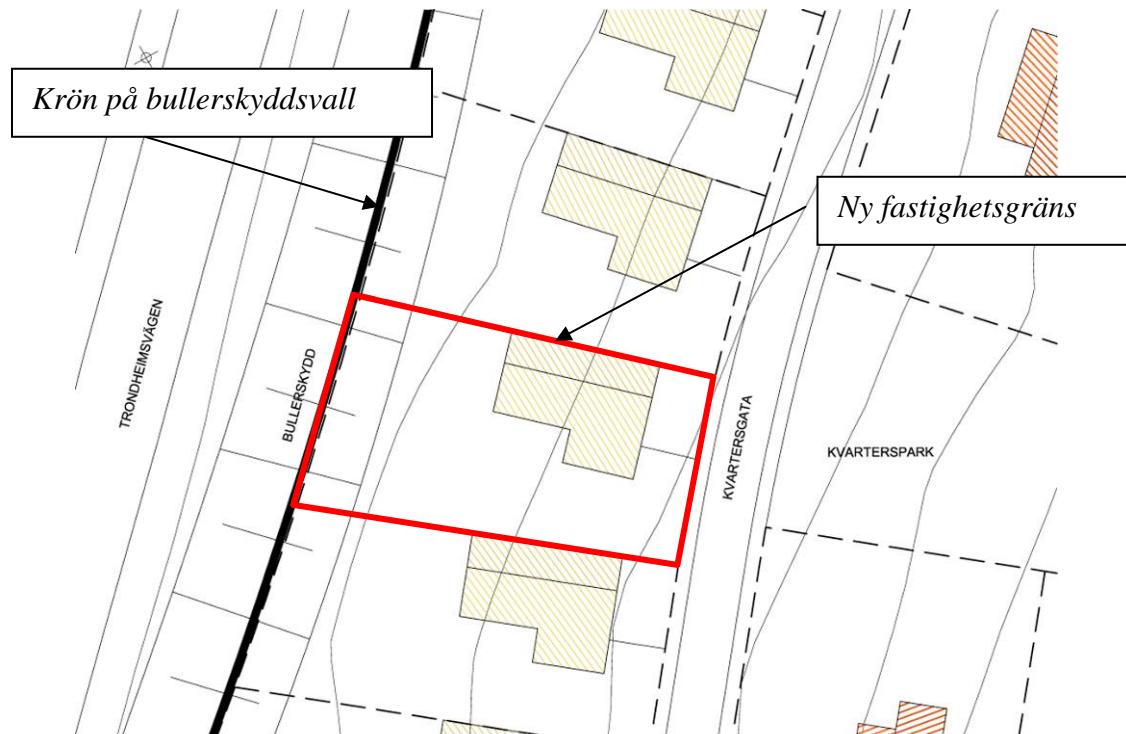
Fastighetsägaren initierar samt bekostar även de lantmäteriförrättningar som blir aktuella inom kvartersmark. Kommunen ansöker och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar inom allmän platsmark. Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering. För de tomter som omfattas 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 i området.

Bostäder, tomter, föreslås huvudsakligen upplåtas 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 bullerskyddsvallen.



*Illustration: Tillkommande fastighetsgräns ska gå i krönet på bullerskyddsvallen.*

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggningskostnader**

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen.

## **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.

Behov av geoteknisk undersökning bedöms i bygglovprövning. Öster om planområdet strax söder om Pi-bäcken finns en nedlagd deponi, främst för hushållsavfall, men den har senare använts av företagare i Östersund för deponering av byggavfall. En undersökning av området har utförts av SWECO VIAK avseende markföroreningar. Såväl jorden som yt- och grundvatten undersöktes. Ytvattenproverna visade något förhöjda halter av

bland annat kalcium, alkalinitet och konduktivitet, vilket bedöms vara geologiskt betingade. Inga oljerelaterade ämnen kunde påvisas. Även grundvattenproven visade inte på någon nämnvärd påverkan från deponin. I stort sett underskreds riktvärdena för grundvatten. Sammantaget bedöms deponin inte utgöra någon risk för människors hälsa eller medföra någon skada på miljön.

Strax söder om deponin ligger en spilloljecistern som benämns som objekt 14 av försvaret. Denna har vid något tillfälle varit överfylld, dock har marken sanerats efter detta tillfälle. Med hänsyn till markens beskaffenhet bedöms det som osannolikt att någon förorening har spridit sig in till planområdet. De föroreningar som kan finnas är troligtvis mycket lokala. Försvarmakten har sanerat skjutbanevallen i sydöstra delen av planområdet under 2007. Ansvar för eventuell sanering av marken ligger på fastighetsägaren och försvarmakten.

De schakter som kommer att vara nödvändiga för anläggande av bland annat kvartersgatorna ska begränsas i största möjliga mån till tomtmark så att naturmarken mellan tomterna inte påverkas.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat: Lena Näslund Teknisk förvaltning, Siv Reuterswärd och Krister Frykberg Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tom Brantheim kommunala lantmäteriafdelningen, Henrik Storm, Nyréns arkitektkontor.

Östersund den 20 maj 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lena Näslund  
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret

Henrik Storm  
Planeringsarkitekt, Nyréns arkitektkontor