

Detaljplan för
Bostadsbebyggelse i Brittsbo
Östersunds-Byn 1:90 m.fl., Lugnvik
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Programmet samrådsbehandlas under april 2009. De inkomna synpunkterna sammanställs sedan och kommer tillsammans med kommunens avvägningar att utgöra underlag i det fortsatta planarbetet. Detaljplanesamrådet är beräknat till sommaren 2009 med utställning under årsskiftet 2009-2010.

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd i början av 2010. Om inga synpunkter har framförts som påverkar detaljplanen negativt beräknas detaljplanen kunna antas i början av 2010. Ett genomförande av planen sker därefter i takt med att tomterna säljs och husen byggs. Ett genomförande av planen avses starta efter antagandet genom att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut kring påsken 2010. Därefter påbörjas anläggandet av gatorna i området och de skall asfalteras under sommaren 2010. Försäljning av de kommunala tomterna avses påbörjas våren 2010. Försäljning av tomter samt utbyggnad av infrastrukturen kommer att ske etappvis med start närmast Norra Åsvägen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning/Vatten & Avlopp anordnar brandposter utifrån behov i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

För anläggning av vägarna inom planområdet ansvarar Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret. Gatorna avses att anläggas av kommunens gatukontor. Kommunen kommer att vara huvudman för lokalgatan samt den skog inom planområdet som skall utgöra allmän platsmark. Skogen mot E14 kommer inte att avverkas. De grönområden som sparas inom

planområdet inkl de gröna släpp som finns i anslutning till planerade tomter skall utgöra allmän platsmark. Där kommer viss avverkning att ske för att tillskapa pulkbackarna. Mark- och exploateringskontoret är ansvarig för att pulkbackarna utformas.

Mark- och exploateringskontoret är ansvarig för att grovplanera tomterna så att de är anpassade efter intilliggande gata samt kringliggande tomter innan tomterna säljs. Om delar av tomterna säljs till en privat exploatör skall det i exploateringsavtalet inskrivas att exploatören svarar för att planera tomterna så att de är anpassade till gatans höjdläge samt kringliggande tomter.

Kvartersvägarna kommer efter anläggandet att överlåtas till de olika gemensamhetsanläggningar som skall bildas i området. De samfällighetsföreningar som skall bildas kommer därmed att inneha det framtida ansvaret för kvartervägarnas underhåll, drift, snöröjning mm.

Jämtkraft AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet. Jämtkraft har annonserat att de är intresserade av att bygga ut fjärrvärmenätet i området.

Östersund Vatten ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Nya byggnader ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Dagvatten kan tas om hand om lokalt eller alternativt genom att kommunen tillhandahåller dagvattenanslutning.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark samt ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Vid ett eventuellt behov av schaktning är framtida fastighetsägare ansvariga. Grundläggning redovisas i byggnamälan.

Fastigheten Östersunds-Byn 1:54 med Fjälldalens konservfabrik har befintlig dricksvattentäkt med två brunnar där vattnet används som kylvatten i produktionen. Kommunalt VA används för produktionsvattnet. Risken finns att vid exploatering av Brittsbo sinar de två brunnarna. Samhällsbyggnad gör bedömningen att exploateringen inte bör innebära att brunnarna sinar ut men om så är fallet bör fastigheten även använda kommunalt VA som kylvatten. Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för kommunalt VA vilket innebär att fastigheten bör ansluta även för kylvattnet.

På fastigheten Östersunds-Byn 1:56 finns en verkstadsbyggnad. Den sista tiden varit den fungerat som hobbyverkstad för sporadiskt bilmek men innan dess har det varit en mindre bilverkstad. Tunnor med oljor har då förvarats utanför verkstaden och det finns en risk att spill eller bristfällig hantering av dessa eller annan aktivitet på området, kan ha förorenat marken. Eventuella föroreningar är troligtvis mycket begränsade. Teknisk förvaltning ansvarar för att översiktlig miljöteknisk undersökning utförs i anslutning till verkstaden i samband med exploateringen så att området saneras helt från eventuell förorenad mark vid schaktning.

Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat planavtal med Östersunds kommun/mark- och exploateringskontoret. Samhällsbyggnads åtagande avser framtagandet av grundkarta, kompletta planhandlingar, genomförande av samråd, upprättande av samrådsredogörelse, justering av planhandlingar, utställning (inklusive kostnad för annonsering mm) utlåtande, eventuell revidering och framtagande av antagande handlingar samt arkivering.

Östersunds kommun/mark- och exploateringskontoret har för avsikt att teckna ett avtal med den privata ägaren av Östersunds-Byn 1:40, 1:42 och 1:43 innan detaljplanen antas. Antingen tecknas ett exploateringsavtal med ägaren om fördelning av kostnaderna för utbyggnaden av områdets gator eller så tecknas ett köpeavtal där kommunen förvärvar delar av marken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning kan påbörjas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Försäljning av tomter samt utbyggnad av infrastrukturen kommer att ske etappvis med start närmast Norra Åsvägen.

Genom en anläggningsförrättning skall fyra gemensamhetsanläggningar bildas som omfattar en kvartersgata vardera. Alla nya fastigheter skall utformas med utfarten mot kvartersgatan, ingen fastighet får utnyttja direktutfart mot lokalgatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Östersunds kommun, mark- och exploateringskontoret, är ansvariga för att gatorna anläggs. De nya kvartersgatorna skall sedan överföras till respektive gemensamhetsanläggning.

Anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet, elnätet mm bekostas av varje enskild fastighetsägare.

Om ny- eller ombyggnad sker på Östersunds-Byn 1:102 eller 1:54 skall en planavgift betalas i samband med bygglovsskedet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Översiktliga geotekniska undersökningar har upprättats för området för att fastställa områdets lämplighet för bebyggelse (resultatet redovisas i planbeskrivningen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Anne-Katrin Ångnell, teknisk förvaltning/ mark och exploatering och Nicole Lindsjö, samhällsbyggnad/ trafik och park.

Östersund den 18 november 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör

Anne-Katrin Ångnell
Teknisk förvaltning
Mark och exploatering