

Detaljplan för området vid
HÄRKEVÄGEN
Tomter för enbostadshus
Valla 6:1 m fl Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING
ÖSTERSUNDS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNAD 20 FEBRUARI 2004
REVIDERAD 30 JUNI 2004

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 30 juni 2004
Laga kraft den 29 september 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	4
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	5
Natur	5
Bebyggelse	6
Skyddsrum.....	8
Friytor	8
Vattenområden	8
Gator och trafik.....	8
Störningar	10
Teknisk försörjning	10
Värme	10
Administrativa frågor	11
Beskrivning av miljökonsekvenser.....	11
Naturvårdsintressen.....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

BILAGOR:

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Detaljplan för området vid
HÄRKEVÄGEN
Tomter för enbostadshus
Valla 6:1 m.fl Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, illustrationskarta samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa ett antal nya tomter för permanentbebodda enbostadshus samt göra det möjligt att ändra befintliga fritidshus till enbostadshus för permanent boende. Den befintliga miljön med stora tomter och gröna ytor mellan tomtgrupperna kommer så långt det är möjligt att bevaras.

Från bostadsområden norr om planområdet går flera naturstigar ner till Storsjöns strand. Dessa stigar kommer att befästas i planen. Parkmark får användas för gångstråk.

Från färjevarvet i områdets sydöstra del genom området längs stranden planeras en gångväg. Nordväst om planområdet ansluter sig denna väg till befintlig stig mot Bankes brygga och mot Östersund-Frösö golfbana.

Vid Storsjöns strand reserveras mark för bad, bryggor och förrådsbyggnader för boende i området. Utrymme reserveras även för en byggnad för gemensamt ändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger i södra delen av Frösön och hela området sluttar mot sydväst ner mot Storsjöns strand.

Planområdet gränsar i söder mot ett område där detaljplan antogs den 30 maj 2001. Mot nordost och mot nordväst gränsar planen till obebyggda skogsområden. Mot sydväst gränsar planen mot Storsjön

Areal

Planområdets totala areal är 24,1 ha, varav 3,3 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten Valla 6:1, som ligger i områdets sydöstra del, ägs av Östersunds kommun. Övrig mark inom planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för Härke Frösön har antagits av kommunfullmäktige den 28 oktober 1982. Översiktsplanen har i flera stycken blivit inaktuell varför det bedömts nödvändigt att upprätta ett program till underlag för detaljplanering av Härkeområdet.

Planprogram

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett översiktligt program för detaljplanering av Härke området. Detta program antogs av kommunfullmäktige den 1 oktober 2001. Programmet föreslår att Härkevägens fritidshusområde skall planläggas för nya bostäder.

Området ligger på sydvästra delen av Frösön med utsikt över Storsjön och fjällen. Marken består av skogsmark, öppen åker och ängsmark samt befintlig bostadsbebyggelse.

Flera markägare har framfört intresse av att detaljplan upprättas för området så att ny bostadsbebyggelse kan uppföras.

Östersunds kommun äger fastigheten Valla 6:1 som delvis omfattas av en äldre byggnadsplan för fritidshus (Härkevägens fritidshusområde).

Programområdet berörs eller tangeras av flera riksintressen och viktiga allmänna intressen – kulturmiljövård, naturvård, jordbruk, en skyddsvärd och känslig landskapsbild samt militära intressen i form av flygbuller. Områdets många kvalitéer och närheten till staden gör det samtidigt intressant för bostäder. Programmet redovisar också översiktligt preliminära riktlinjer för denna planläggning - bebyggelsens omfattning, teknisk försörjning samt hänsyn till allmänna intressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För största delen av området gäller detaljplan fastställd 23 maj 1969. Ett område i planens nordvästra del är inte tidigare planlagd.

Planförslaget gränsar i sydöst till detaljplan antagen den 30 maj 2001.

För den sydöstra delen av planområdet gäller förordnande enligt (20 § naturvårdslagen) miljöbalken 12 kap 6 § att samråd skall ske med länsstyrelsen innan följande arbetsföretag påbörjas

- bedriva husbehovstäkt och schakta
- bygga vägar
- tippa schaktmassor
- framdraga luftledning
- utföra täckdikning
- förvandla åker till skogsmark
- ta bort eller förändra stenhägnader och odlingsrösen.

Miljökonsekvensbeskrivning – behovsbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL, krävs endast för detaljplaner vars genomförande medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållning med naturresurser. MKB behöver inte upprättas för detaljplaner med begränsad påverkan på miljön. Boverket har tagit fram en checklista som skall ligga till grund för bedömningen huruvida MKB behövs. Se särskild utredning.

Samhällsbyggnad har bedömt att ny bebyggelse inom ramen för detta planförslag inte har sådan väsentlig inverkan på miljön att en MKB enligt PBL måste utarbetas.

Kommunala beslut i övrigt

Skötselprogram för Östersunds och Frösöns stadsnära skogar har antagits av kommunfullmäktige den 1 februari 1999. Fastigheten Valla 6:1 tillhör områden som beskrivs som kategori C. Dessa områden är inte lika lättillgängliga och intensivt använda för rekreation som kategorierna A och B. Området i Härke rymmer spår och leder i viss omfattning, och är intressant på flera sätt, bland annat för landskapsbilden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Hela området sluttar ned mot Storsjön och i sydvästlig riktning. Inom området växer i huvudsak barrskog med inslag av lövträd. I områdets sydöstra del finns ett område med ängsmark.

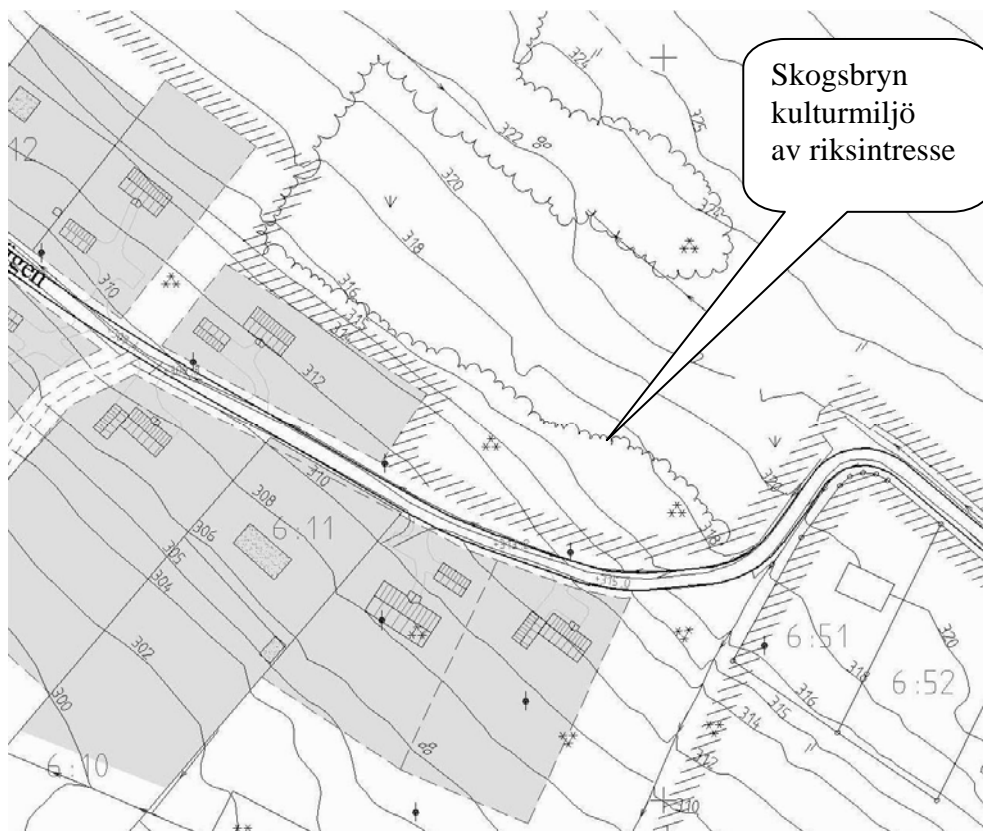
Geotekniska förhållanden

Ur geoteknisk synvinkel är marken inom undersökningsområdet lämplig för i princip all slags bebyggelse. Flera detaljer om grundförhållandena finns i den geotekniska undersökning som utförts.

Detaljundersökningar erfordras för planerade objekt.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga fasta fornlämningar finns inom området. Den jordbruksmark och det skogsbryn som ligger norr om områdets sydöstra del har, av Jämtlands läns museum, bedömts vara en av de värdefulla kulturmiljöer, som är av riksintresse. Området påverkas inte av den kulturhistoriskt intressanta delen av centrala Frösön.



Bebyggelse

Bostäder

Detta förslag innebär att 31 nya tomter för enbostadshus skapas. Inom området finns 21 st bebyggda tomter. Av dessa är 4 st permanentbebodda. På 16 av tomterna finns fritidshus av varierande storlek. På fastigheten Valla 6:25 har Frösö Scoutkår sin samlingslokal. Totalt blir det alltså 52 tomter som kan bebyggas med friliggande enbostadshus.

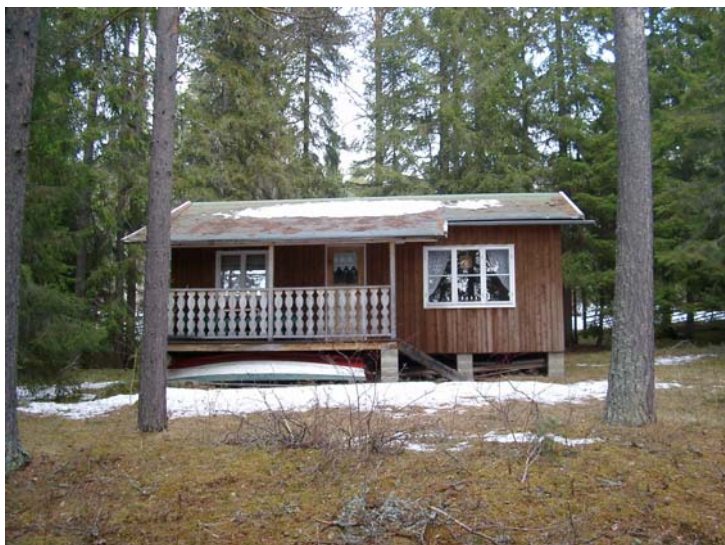
Exempel på olika typer av befintlig bebyggelse.



Valla 3:9 Exempel med hus för permanent boende med egna anläggningar för vatten och avlopp.



Valla 6:14 Exempel med fritidshus utan vatten och avlopps- anläggningar.



Valla 6:15 Exempel med fritidshus där byggnaderna saknar taxeringsvärde. Vatten och avlopps- anläggningar saknas.

Detta planförslag innebär att 31 nya tomter för enbostadshus tillkommer. Av

dessa ligger 23 st på kommunens mark. Befintliga fritidshus kan byggas till eller ersättas med enbostadshus för permanent boende. Alla tomterna i området kommer att få anslutning mot Härkevägen.

Fastigheterna Härke 6:10 och 6:11 har genom ett servitut från 1926 rätt till ”fri och öppen utsikt över stamfastighetens mark mot Oviksfjällen”. Denna rättighet får behandlas på annat sätt än genom detaljplanebestämmelser.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger utanför de kulturhistoriskt intressanta områdena inom centrala Frösön. Bebyggelsen inom området består i huvudsak av enkla fritidshus. Ingen byggnad har utpekats som särskilt värdefull. Föreslagna planbestämmelser medger att hus utförs med högst 2 våningar och utan vind. Taken skall beläggas med material som har matt yta. Eftersom tomterna i området är stora och omges av skog kan byggnadsutformningen få variera. Området har förutsättningar att bli ett lummigt villaområde med hus med stor variation i utformningen.

Offentlig service

Skola, förskola, fritidslokaler och kommersiell service finns i Valla Centrum.

Skyddsrum

Området ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsbeked inte behöver sökas.

Friytor

Lek och rekreation

Parkområdet mellan fastigheterna Valla 6:8 och 6:14, som ligger efter stranden, kommer att kunna användas för rekreation, lek och bollspel.

Naturmiljö

Norr om planområdet finns våtmarker med intressant flora och naturvetenskapliga värden. Inom området finns några mindre kärr med intressant flora och en guckuskolokal. Området genomkorsas av stigar och leder, som på sommaren används för promenader och vintertid för skidåkning.

För större delen av planområdet gäller detaljplan fastställd 23 maj 1969. När beslut om generellt strandskydd fattades 1975 undantogs områden med gällande detaljplan från detta nybyggnadsförbud.

Nu föreslås att strandskyddet upphävs för de tomter som föreslagits i områdets nordvästra del och som nu omfattas av strandskydd.

Vattenområden

Nära strandlinjen reserveras utrymme för gemensamma bryggor och plats för uppläggning av småbåtar samt plats för byggnader med gemensamma förråd. I förrådsbyggnaderna kan fiskeredskap och utrustning till båtarna förvaras.

Kommunen har inte för avsikt att utföra denna typ av anläggning. Planen ger möjlighet för samfällighetsförening eller liknade organisation, att utföra och underhålla anläggningarna.

De strandområden där naturpark föreslagits får användas som badplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Härkevägen är idag den väg som ansluter området till Peterson-Bergers Väg, som är allmän väg. Härkevägen sträcker sig från Peterson-Bergers Väg mot nordväst, förbi Frösö konstcentrum och genom hela området. Ungefär mitt i området går en vägslinga ner mot Storsjön och där får 4 befintliga och 3 nya tomter sin anslutning.

Härkevägen kommer att rustas upp och breddas så att körbanan blir 4,5m bred. Vägen byggs med skåldike, dränering och beläggs med asfalt. Alla tomter kommer att få utfart mot Härkevägen.

Fastigheten Valla 6:25 har idag utfart mot sydost och sydväst. Den utfart som ligger mot sydost ligger på mark som är avsedd att användas för allmänt ändamål (naturområde) i detta planförslag. Utfarten skall kunna användas så länge scoutverksamhet bedrivs på fastigheten.

Gång- och cykel trafik.

En väg för gång- och cykeltrafik anläggs parallellt med stranden från Varvsvägen i nordvästlig riktning fram till den slinga av Härkevägen som går längs stranden. Därifrån leds trafiken på Härkevägen fram till den planerade vändplatsen. Från vändplatsen går vägen mot stranden till det planerade uppläggningsområdet och förrådsbyggnaden. Vägen föreslås bli 3 m bred med slitlager av grus. Från förrådsbyggnaden och vidare mot nordväst går vägen mellan strand och bebyggelse. I detta avsnitt utförs vägen enklare. Skogen huggs ur, marken avjämnas och markeringar sätts upp för att visa att stigen är tillgänglig för alla. Utanför planområdet ansluter stigen mot en befintlig stig som leder till Bankes brygga och till Frösö golfbana.

Gång- och cykeltrafik till och från området leds via den planerade GC-vägen, längs Varvsvägen, till en nyanlagd GC-väg parallellt med Varvsvägen och fram till det gamla färjeläget. Därefter används Vallsundsvägen fram till Valla Centrum. Gång- och cykeltrafikanter kan också använda Härkevägen fram till Peterson-Bergers Väg och därifrån över Mickelsgård samt Stensgård fram till Vallagatan, där man ansluter till det allmänna GC-vägnätet vid Videvägen.

I kommunens cykelprogram finns Vallsundsvägen med som en föreslagen cykelled.

Gatubyggnadskostnad

Kommunen, genom kommunstyrelsen, blir huvudman för genomförandet av detaljplanen och åläggs därför att bekosta anläggandet av allmänna platser t ex gator, GC-vägar och parker. Enligt 6 kap PBL skall privata fastighetsägare, som drar nytta av detaljplanen, i skälig omfattning erlagga ersättning till kommunen för dess genomförandekostnader. Dessa ersättningar erläggs i form av gatukostnadsbidrag.

Kommunen kommer att ta ut ersättning för de faktiska kostnaderna när anläggningarna är färdigställda.

Mer detaljerade uppgifter om gatubyggnadskostnaderna finns i gatukostnadsutredning som utförts.

Kollektivtrafik

En busslinje har sin ändhållplats vid Härke konstcentrum. Flera linjer stannar vid Härkevägens anslutning till Peterson-Bergers Väg.

Störningar

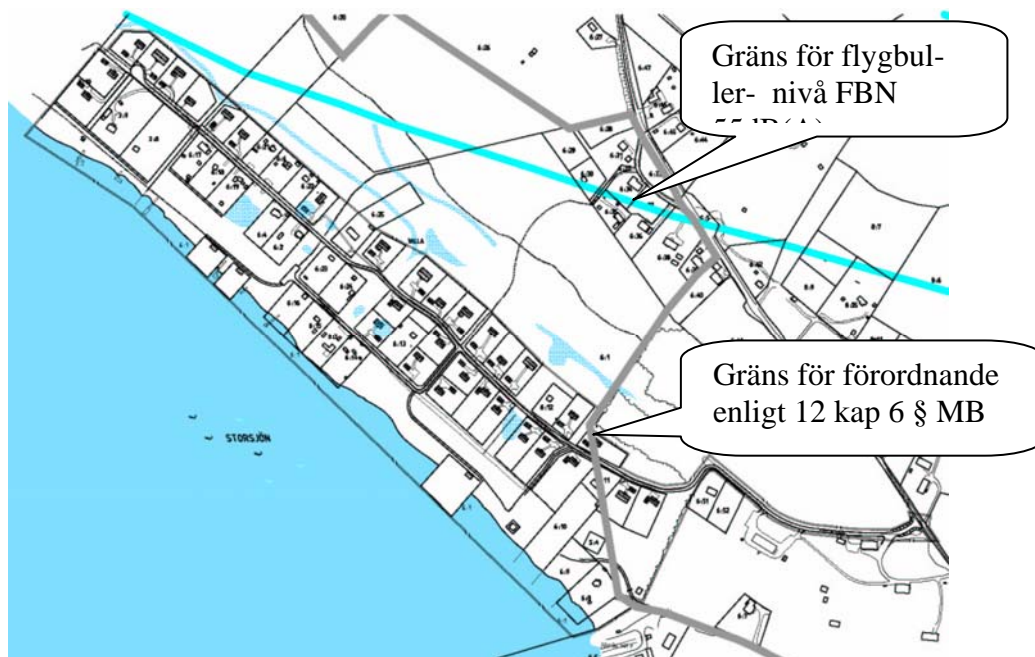
Flygbuller

Enligt uppgift från försvarsmakten antog riksdagen i mars 1997 riktvärden för bedömning av trafikbuller. Riktvärde för utomhusbuller från flygtrafik som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder bestämdes till FBN 55 dB(A) och maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad till 70 dB(A).

Länsstyrelsen har redovisat kurvor som avgränsar det område där bullernivån beräknas överskrida FBN 55 dB(A) och som utgör riksintresse för totalförsvaret i anslutning till Jämtlands flygflottilj och Östersunds flygstation. Kurvorna har beräknats för flygning med tre divisioner JAS från Jämtlands flygflottilj.

Länsstyrelsen och Försvarsmakten har i sina yttranden sagt att man inte har något att erinra mot eventuella bygglov under förutsättning att byggnaderna utförs med sådan bullerdämpning att regeringens krav på bullernivåer inomhus inte överskrids.

Det aktuella planområdet ligger utanför det område som länsstyrelsen redovisat som riksintresse för försvaret.



Teknisk försörjning

Värme

Jämtkraft kommer att bygga två nya transformatorstationer för att försörja området med elektricitet. Ledningarna kommer att läggas i marken. Fjärrvärme kommer inte att dras fram till området. Anläggningar för uppvärmning utförs av respektive fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att anlägga ledningar för vatten och avlopp till tomtgräns för fastigheterna inom planområdet. Dagvatten kommer att omhändertas lokalt.

Kostnader för VA-anläggningar kommer att tas ut:

1. i samband med bygglov för nybyggnad
 2. i samband med bygglov för större tillbyggnad där den befintliga anläggningen inte är dimensionerad för det tillbyggda huset
 3. när fastighetsägaren själv önskar anslutning till ett befintligt hus.
- Inga befintliga anläggningar kommer att lösas in.

El

Befintliga distributionsledningar i luften ersätts av två nya transformatorstationer och med jordkablar. Jämtkraft svarar för alla anläggningskostnader. Anslutningsavgift tas ut av fastighetsägarna när en ny anslutning görs.

Avfall

Från befintliga permanentbebodda fastigheter hämtas idag brännbart- och komposterbart avfall en gång var 14:e dag. Den exploatering som föreslås i denna plan medför inga förändringar. Station för uppsamling av sorterat och återvinningsbart avfall finns vid Valla Centrum.

Administrativa frågor

Ingen ändring av bygglovplikten föreslås eftersom planförslaget ligger inom område med riksintressen för kulturmiljövård och för det rörliga friluftslivet.

Genomförandetiden bestäms till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Beskrivning av miljökonsekvenser

Exploateringen kommer att medföra att skog tas bort på de områden där bebyggelse föreslås och från delar av parkmark. Hela området är dock omgärdat av skog och effekten av utglesningen behöver inte bli så stor att den inte kan godtas. Förrådsbyggnader och bryggor vid stranden förväntas inte påverka flora och fauna i strandområdet. Den ökning av trafikmängden på de vägar som kommer att användas för att nå området blir marginell och får ingen betydande miljöpåverkan.

Naturvårdsintressen

Norr om och inom planområdet finns våtmarker som är av värde för naturvården.

Beskrivning (Ur arbetsmaterial, länsstyrelsens rikkärrinventering)

Den långsmala myren norr om planområdet ligger i sydsluttning ner mot Storsjön. Berggrunden består av Kougstaskiffer och den anslutande fastmarken av lerig

morän. Avvattning sker åt sydväst. Kärret är ett artrikt kalkkärr med en tydligt kalkgynnad flora. I fältskiktet dominerar blååtäl med inslag av hirsstarr och vattenklöver. Bland övriga arter kan nämnas brudsporre, flugblomster, tvåblad, blod- och ängsnycklar, myrull och ängsstarr. Kalkutfällningar förekommer på flera partier i kärret. Bottenskiktet domineras av guldspärrmossa med sporadiska inslag av myruddmossa, kärrbryum och gyllenmossa. I kärrets nordvästra del finns en kalktuff utbildad, som är aktiv i dag med strömmande vatten. Här växer mossor som t ex svartknoppsmossa och klotuffmossa som trivs i kalkrika miljöer. Fläckvis har tuffen stelnat och inkrusterat mossan. I närheten av tuffen finns några ”kalkhögar” som är nästan helt vegetationsfria, eventuellt kan det röra sig om ett par gamla och inaktiva kalktuffar.

Ingrepp/kulturpåverkan

Gamla körsador, utan direkt hydrologisk påverkan, finns i närheten av kalktuffen. I östra delen finns ett litet, gammalt och nu igenväxande dike. Inte heller det har någon nämnvärd påverkan på hydrologin. Ett par avverkningar ansluter till kärret.

Bedömning

Objektet har höga såväl botaniska, som morfologiska värden. Kärret är mycket artrikt och här finns en mängd olika orkidéer. Dessutom uppvisas här blekegöl, kalktuff och kalkkärr med kalkutfällningar vilka är intressanta och värdefulla element som ingår i ett typiskt Jämtländskt kalkkärr. De naturvetenskapliga värdena inom objektet är således mycket höga. De små ingrepp som berör myren bedöms som ringa i jämförelse med de höga naturvetenskapliga värdena och objektet placeras därmed i naturvärdeklass 1.

Myrmarken är av soligen typ, det vill säga en översilningstorvmark. De organiska jordarna av vilka myren består av, har växt upp i sluttningen under 5- 10 000 år genom att tillgången på näringsrikt vatten varit riklig. Att myren bildats på denna del av sluttningen beror på att en terrass med mindre lutning bromsat upp vattenflödet. Troligen har vatten blivit stående i grunda gölar som utgjort en bra växtmiljö för de organiska jordarna. Mineraljorden i området består av finkornig morän som är en tät jordart och därav fungerat som en effektiv bottentätning.

Vattenförsörjningen för myren sker från den höglänta terrängen i nordost. Detta förhållande påverkas inte av nu planerad bebyggelse. Detta är nog den viktigaste faktorn i sammanhanget.

Eftersom myrmarkens bottenlager består av tätande morän bedöms risken för oönskat vattenläckage i botten på myren som liten. Efter snösmältning och vid stora nederbördsmängder kommer vatten att, som tidigare, sila över myrens yta och vidare avbördas i sluttningen mot sjön.

Någon risk för utdränering av myren på grund av att dräneringsledningar läggs kring planerade byggnader bedöms inte föreligga. Detta uttalande grundas på att myrens botten är tät.

Gällande det avskärande terrängdiket, som det talats om i den geotekniska utredningen, bör det anläggas på betryggande avstånd från myrmarkens sydvästliga begränsning. Med betryggande avstånd menas ca 20 meter. Dikets djup bör dessutom begränsas till en meter.

Markerad kärr- och guckuskolokal inom planområdet skall undantas från exploatering. Det höjer värdet av den biologiska mångfalden inom planområdet och bidrar till en intressant och stimulerande närmiljö för de boende och för allmänheten.

Inom kommunen finns bra exempel där man inom ett detaljplaneområde, Torvalla-Ängsmon, lyckats bevara och anpassa skötsel för skyddsvärda naturområden. I Torvalla gäller det gammal ängs- och hagmark med brunkulla.



Friluftsliv

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Strövmråden norr om planområdet påverkas inte av förslaget. Delar av strandområdet kommer att tas i anspråk för båthus och badplatser. En allmän gångväg anläggs från färjeläget öster om planområdet, längs stranden västerut och ansluter till befintlig stig mot Bankes brygga och Frösö golfbana. Friluftslivets intressen berörs inte nämnvärt av att detaljplanens intentioner genomförs utan kan fortsätta som tidigare. Möjlighet till rekreation i området kvarstår.

Medverkande tjänstemän

Bengt Pålsson, Östersunds kommun, utredning gatubyggnadskostnad
 Sören Edfalk, Sweco VBB, geoteknisk utredning
 Pär-Erik Sånemark, Sweco VBB, principutredning vägar
 Magnus Rosenberg, Östersunds kommun, utredning vatten och avlopp
 Martin Jakobsson, Östersunds kommun, naturvård

Samhällsbyggnad

Siv Reuterswärd
 Stadsarkitekt

Sven Olofsson
 Planingenjör

Revidering:

Revidering planbeskrivning:

Beskrivning av utsiktsservitut tillförmån för fastigheterna Härke 6:10 och 6:11 ändrats. Åtgärder för att tillgodose utsiktsservitutet har tagits bort.

Texten om va-anlutning har ändrats. Ingen tvångsanslutning kommer att krävas av fastigheter som har egen fungerande vatten- och avloppsanläggning. Inga anläggningar kommer att lösas in.

Revidering genomförandebeskrivning:

Texten om va-anlutning har ändrats. Se ovan

Revidering plankarta:

Den begränsning av byggbar mark som föreslagits på tre tomter väster om fastigheterna Härke 6:10 och 6:11 har tagits bort liksom den bestämmelse som hörde till denna begränsning. Avsikten med att begränsa byggrätten var att tillgodose den rätt till fri och obruten sikt mot Oviksfjällen som för fastigheterna Härke 6:10 och 6:11 säkerställts med servitut. Denna rättighet får istället behandlas på annat sätt än genom planbestämmelse.

Reviderad 30 juni 2004.

Samhällsbyggnad

Siv Reuterswärd
 Stadsarkitekt

Sven Olofsson
 Planingenjör