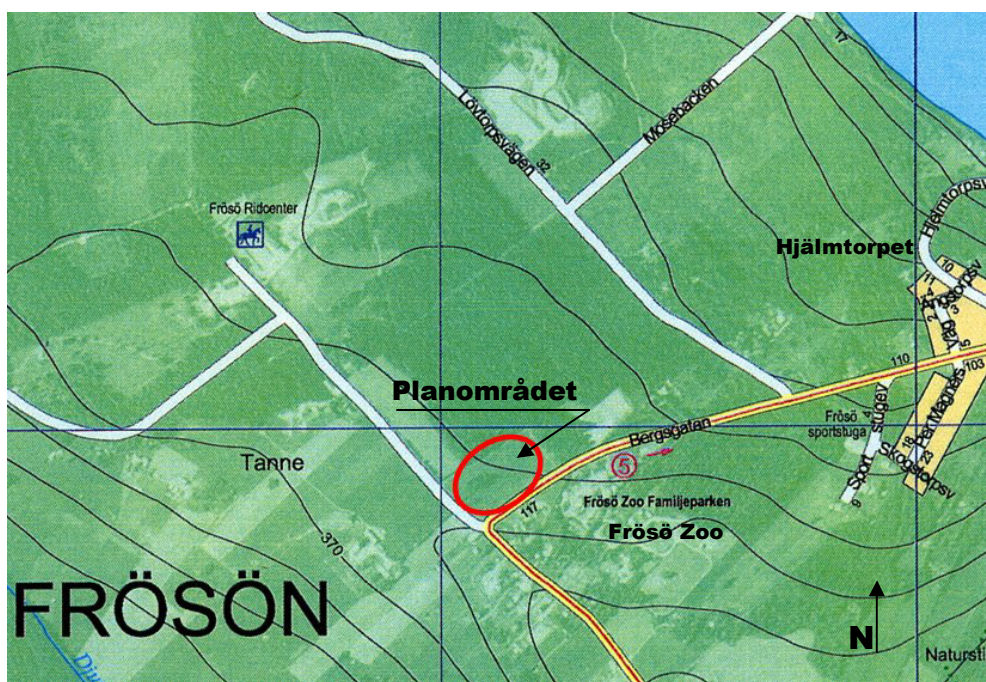




Detaljplan för HÄSTGÅRDAR

del av Frösö-Berge 21:195 m fl
Östersunds kommun

Översiktskarta som visar läget för nya hästgårdar vid avtagsvägen till ridskolan vid Tanne.



mot Hornsberg

mot Frösötornet

UTSTÄLLNINGSHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Samhällsbyggnad den 2006-04-26



Detaljplan för HÄSTGÅRDAR

del av Frösö-Berge 21:195 m fl
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplankarta med planbestämmelser och illustration. Till förslaget hör plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning daterad den 2006-05-09 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Frösö-Berge 21:195 har begärt planläggning av området för att kunna stycka av tomter för tre nya hästgårdar. Bostadshusen föreslås placeras nära vägen mot Tanne ridskola (hädanefter benämnd Tannevägen) och tillhörande stall i nordöstra delen av de nya tomterna. Däremellan avsätts mark för rasthagar. I planområdet ingår även fastigheten 21:216 där ett stall nyligen byggts med tillhörande rasthagar.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Området för hästgårdarna är beläget norr om korsningen mellan Bergsgatan, Byvägen och Tannevägen och sträcker sig utmed Bergsgatan.

Planområdets totala areal är ca 2,6 ha. All mark är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av det vidsträckta riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Motivet är förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet. Området kännetecknas av ett öppet jordbrukslandskap med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar. En del av planområdet närmast Tannevägen är kulturhistoriskt värdefull enligt Jämtlands läns museum, se Bilaga 1.

Gällande översiktsplan för området är Östersunds Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 1991. Den anger att bebyggelse som inte hör till jordbruksdrift eller annan platsbunden verksamhet skall föregås av detaljplan. Särskild hänsyn skall tas till landskapsbild samt friluftslivets och flygets intressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare planlagt.

Program för planområdet

Något eget program finns inte upprättat för planområdet. Området ingår i *Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ-BERGE, Underlag vid bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, december 2005* (markerat som nr 1 på sidan 5). I programmet anges att:

- Av hänsyn till jordbrukets intressen, områdets rika natur- och kulturvärden bör tillkommande bebyggelse föregås av detaljplan.
- Nya byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljön vad avser form, material, färg etc.
- Tillkommande bostadsbebyggelse eller anläggningar för djurhållning skall lokaliseras enligt de principer som anges i kommunens policy, ”Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse”.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har 2005-11-23 beslutat att detaljplan skall upprättas med inriktning mot 3-4 hästgårdar. Planen skall även omfatta befintligt stall med rasthagar i området.

Miljö- och samhällsnämnden har 2006-04-26 beslutat att godkänna det bearbetade planförslaget som underlag för utställning, se protokollet § 107.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet för hästgårdarna är idag öppen gräsmark med några träd-bevuxna åkerholmar i västra delen. Främst björk och någon gran växer i dessa dungar. Längs nordvästra gränsen finns en ridå av unga aspräd. Marken sluttar åt nordost.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd utmed tre linjer parallella med Bergsgatan med 40 m mellanrum och med totalt 15 provpunkter. Jordtäcket domineras av finkornig morän, främst siltmorän som hör till tjälfarlighetsklass 4, ”Mycket tjällyftande jordarter”. Avståndet till berg i de undersökta punkterna varierar mellan 0,9 och 3,3 m, mestadels mellan 1,3 och 1,8 m. Grundvattenytan bedöms normalt ligga ca 2 m under markytan.

Undersökningen omfattar även mätning av markradon i tre punkter. Radonvärdena ligger över gränsvärdet för högradonmark. Byggnader skall därför ha radonsäker konstruktion.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Området för hästgårdarna ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullernivåer.

Minsta tomtstorlek är 5000 m² d.v.s. området för hästgårdarna får högst delas upp i tre tomter för enbostadshus. Bostadshusen får ha två våningar med föreslagen största bruttoarea 200m²/tomt (totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida). Källare tillåts inte.

Byggnaderna bör placeras/orienteras så att solljuset på bästa sätt kan nyttjas ur energiekonomisk synpunkt.

Inom planområdet gäller följande skyddsavstånd i enlighet med Östersunds kommuns policy ”Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bebyggelse” daterad 2003-10-22 (se sidan 26 i *Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ-BERGE*, december 2005):

- Avståndet mellan stall och bostadshus utanför planområdet skall överstiga 100 meter. Avståndet avser ej Frösö-Berge 21:113, 21:196, 21:197 som bedöms utgöra personalbostäder till Frösö djurpark.
- Avståndet mellan stall och bostadshus inom planområdet skall överstiga 50 meter.
- Avståndet mellan rasthage och bostadshus utanför planområdet skall överstiga 50 meter. Avståndet avser ej Frösö-Berge 21:113, 21:196, 21:197 som bedöms utgöra personalbostäder till Frösö djurpark.
- Avståndet mellan rasthage och bostadshus på angränsande fastighet inom planområdet skall överstiga 25 meter.

Uthus

Uthus skall uppföras fristående från huvudbyggnad med största byggnadsyta 60 m² och högst två våningar utan vind. Del av uthus får inredas som kontor, ateljé. Högst ett uthus per tomt får uppföras.

Stall

Ett stall för högst 2 hästar tillåts på varje ny hästgård. Stallet får ha största bruttoarean 60 m² och högsta byggnadshöjden 3,5 meter.

Placering och utformning

Byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan samt i enlighet med skyddsbestämmelserna ovan. Med hänsyn till kulturmiljön föreslås att placeringen av byggnaderna skall efterlikna traditionella gårdsbildningar i trakten och att ny bebyggelse skall utformas utifrån följande krav.

Taknock skall ha samma riktning som husets långsida. Största tillåtna gavelbredd är 8,0 m. Byggnaderna skall ha sadeltak med lutningen 24-32 grader. Takmaterialet skall vara ickereflekterande. Fasaderna skall vara av trä och färgsättningen harmoniera med omgivande bygds traditionella färgsättning.

Service

Från planområdet är det ca 2,7 km till Östbergsskolan. Till närmaste livsmedelsaffärer är det ca 3 km.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området bör inte innebära några problem att ordna en god tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Djurhållning

Rasthagar

Högst 2 hästar per hästgård tillåts.

Varje häst bör ha tillgång till en rasthage på minst 300 m². Rasthagarna skall vara välvårdade. Därför rekommenderas att matjordstäcket i hårt nyttjade rasthagar byts ut till ett väldränerat material och att rasthagarna mockas minst en gång per år. Vidare rekommenderas att hästgårdarnas rasthagar nyttjas gemensamt för att få större sammanhängande areal och möjlighet till växelvis användning vid hårt slitage. Stängsel skall vara väl uppsatt och underhållet samt i övrigt utformat och anordnat på sådant sätt att hästarna inte skadas. Se Djurskyddsmyndighetens föreskrifter och allmänna råd om djurhållning inom lantbruket 1 kap 29§ och 31§ samt 2 kap "Hästar".

Betesmark

För att tillgodose behovet av betesmark sommartid krävs tillgång på mark utanför hästgårdarna.

Friytor

Naturmiljö

Åkerholmarna inom planområdet har ett generellt biotopskydd. Det innebär att åkerholmarna inte får tas bort eller förstöras. Eventuell dispens från det generella biotopskyddet söks hos Länsstyrelsen, se miljöbalken kap 11 och Förordningen om områdesskydd 1998:1252. Syftet med biotopskyddet är att bevara småbiotoperna vilka ger en variation i odlingslandskapet/tomtmarken.

Med hänsyn till landskapsbilden skall åkerholmarna vara trädbevuxna och trädridån bevaras mot fastighetsgränsen i nordväst. Trädbestånden får gallras och markvegetationen slås eller betas varsamt.

Gator och trafik

Väganslutning, parkering

Plangränsen mot Bergsgatan har lagts så att utrymme finns för att i framtiden bygga en separat gång- och cykelväg utmed Bergsgatan.

De nya hästgårdarna ansluts till enskild väg, Tannevägen. Östersunds kommun ansvarar för driften av denna väg genom s.k. fritt väghållaransvar. Gemensamhetsanläggning bildas för körbar anslutning från stallen mot Bergsgatan.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av Tannevägens eller Bergsgatans utformning eller standard.

All parkering skall ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Planen medger att en allmän gång- och ridväg kan byggas utmed Tannevägen fram till busshållplatsen vid Bergsgatan nära Tanne vägsäl. Vägen är avsedd för gångtrafik samt för ridning och körning av hästar. Den är inte avsedd för cykeltrafik. Cykeltrafik skrämmer ofta hästar mer än biltrafik eftersom den är så tyst. Gång- och ridvägen blir enskild d.v.s. kommunen är inte huvudman för vägen.

Gemensamhetsanläggning bildas längs nordvästra gränsen för fastigheterna inom planområdet för gemensam ridväg från respektive stall till Tannevägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats ligger vid Bergsgatan intill korsning med Tannevägen inom 120 meter från hästgården som ligger längst bort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya hästgårdstomterna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Befintliga ledningar finns längs Bergsgatan. Nya ledningar föreslås i en skiljeremsa mellan den föreslagna gång- och ridvägen och Tannevägen. Dessa bör utformas så att de kan förlängas mot Tanne ridskola som saknar kommunal VA-försörjning.

Nivåerna i området gör att varje enskild hästgårdsfastighet skall anordna en pumpstation så att avloppsvattnet kan pumpas till kommunens avloppsledningsnät. Dagvattnet tas om hand på respektive fastighet.

Brandposter finns utmed Bergsgatan ca 50 m från Tanne vägsäl.

Värme

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från tomtgräns till borrhållsbrunn för värmepumpanläggning överstiga 10 meter.

Byggnaders placering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem.

El

Jämtkraft svarar för elförsörjningen till området. Nya fastigheter kan försörjas via befintligt kabelskåp i korsningen Tannevägen-Bergsgatan. Placeringen av kabelskåpet skall ske med hänsyn till bl.a. planerad gång- och ridväg och i övrigt ges en diskret placering med hänsyn till det öppna landskapet.

Tele

Teleledningar finns i övre delen av de blivande hästgårdstomterna. Finns det möjlighet bör dessa flyttas ut till övriga ledningar utmed Tannevägen.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall sker vid anvisad plats utmed Tannevägen.

Administrativa frågor

Enligt ”Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön” krävs inte tillstånd, inom detaljplanelagt område som avsatts för jordbruksändamål, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjärderfä (§2), vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (4§).

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall dock en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Störningar

Planområdet ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullervärden. Föreslagna områden för stall och rasthagar har de skyddsavstånd till bostäder som Östersunds kommuns policy rekommenderar.

Riksintresse för kulturmiljövården

Bebyggelse förslås i anslutning till befintliga trädgångar/åkerholmar och exponeras därmed mindre i landskapet. Siktlinjen från Bergsgatan rakt västerut med utsikt mot fjällvärlden bevaras. Byggnaderna föreslås placeras i gårdsbildningar på respektive tomt och utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö.

Främja hållbar utveckling

De biotopskyddade åkerholmarna bevaras genom skyddsbestämmelser i detaljplanen. Vatten och avlopp kopplas till det kommunala nätet.

Ställningstagande

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan med föreslagen inriktning och hänsynstagande till landskapsbild och kulturmiljö samt iakttaga skyddsavstånd. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

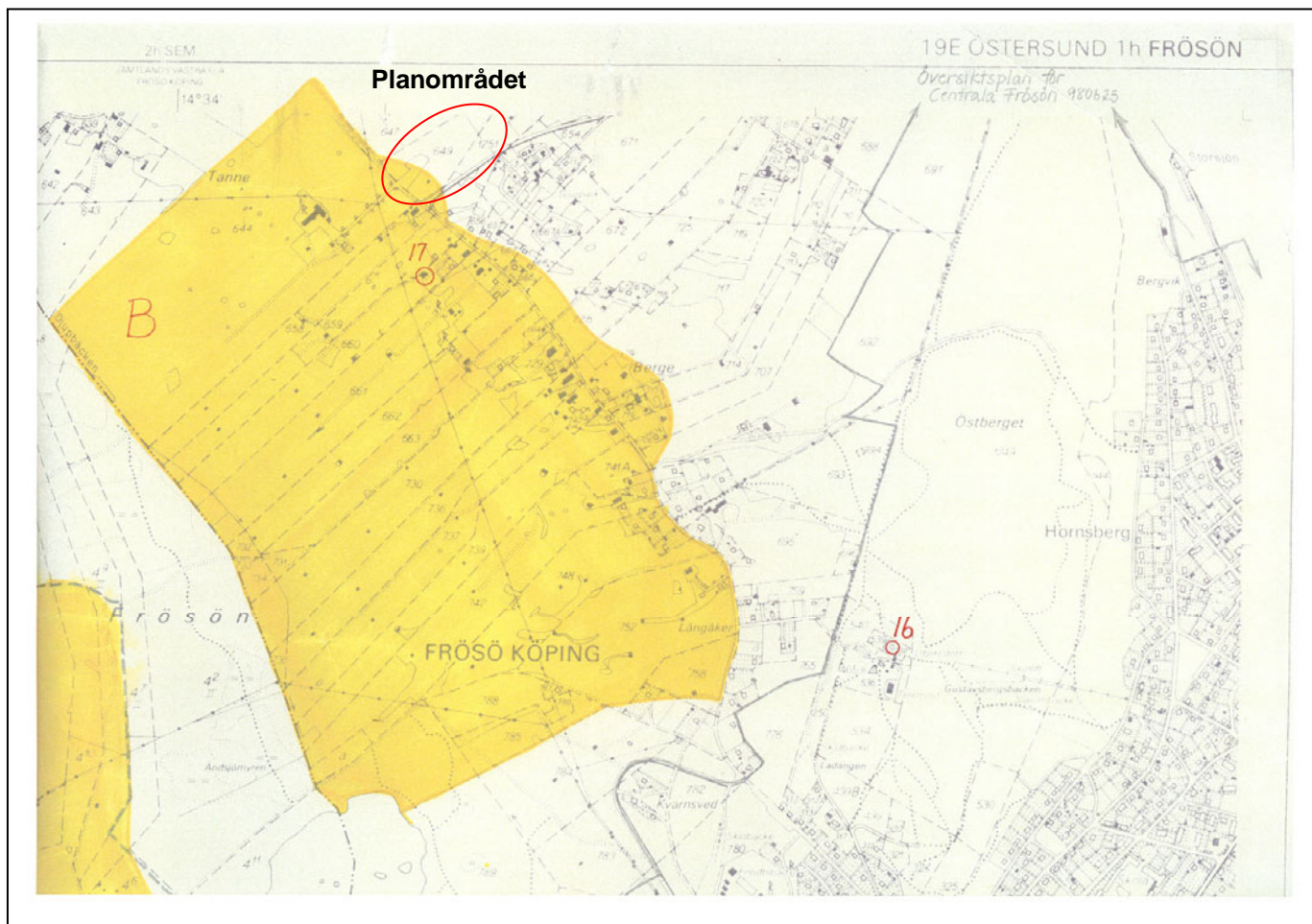
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter i Östersund medverkat: Lars Tiderman och Håkan Genbäck Samhällsbyggnad, Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten, Sture Näslund, Vatten, Staffan Andersson, Renhållningen samt Björn Mossberg, Jämtkraft och Eva Agdler Suneson, arkitekt SAR/MSA, SWECO FFNS. Samtal har även förts med Kerstin Angantyr, Luftfartsverket, länsantikvarie Lillian Rathje, Veronica Olofsson, Jämtlands Läns Museum och Eva Näsman, Länsstyrelsen Jämtlands län.

Östersund den 2006-04-26

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA



De rasterade områdena är kulturhistoriskt värdefulla enligt Jämtlands läns museum.



Detaljplan för
HÄSTGÅRDAR
del av Frösö-Berge 21:195 m fl
Östersunds kommun

Dnr Ädh	2240/2005
Dnr planmodul:	P 05/0024

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att den ställs ut. Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 7 - 30 mars 2006. Utställningen pågår fyra veckor under maj-juni. Antagande av planen kan ske tidigast i slutet av juni.

Ett genomförande av planen sker därefter genom att tomterna säljs och bebyggs i den takt som fastighetsägarna bestämmer.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören, ägarna till Frösö-Berge 21:195, har ansvar för att de gemensamma delarna för de nya tomterna iordningsställs. Dessa delar är:

- Gemensam väg för in-/utfart mot Bergsgatan från de enskilda tomterna.
- Gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen.

Östersunds kommun ansvarar för VA-försörjningen fram till förbindelsepunkt till varje enskild ny fastighet och Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Föreningen Östersund/Frösö Ridklubb tillsammans med Frösö Stallägarförening förutsätts ansvara för utförandet av den allmänna gång- och ridvägen mellan busshållplatsen vid Bergsgatan och ridskolan vid Tanne i samordning med VA-dragningen till ridskolan.

Översiktlig geoteknisk undersökning - utredning är gjord för detaljplanens upprättande inklusive mätning av markradon (SWECO VBB 2006-01-31).

Avtal

Östersunds kommun har upprättat avtal, daterat 2006-01-16, med ägarna till Frösö-Berge 21:195. Där regleras villkoren som åtagande och kostnad för planens upprättande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, anslutningar mm

I detaljplanen föreslås en indelning av hästgårdsområdet i högst 3 fastigheter med minsta tomtarea 5 000 m².

Det föreligger krav på gemensam utfart mot Bergsgatan i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning skall bildas för en gemensam lösning för anslutningsväg mellan de enskilda tomternas stallbyggnader och Bergsgatan (*g₁* på plankartan).

En gemensamhetsanläggning bildas för en gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen längs nordvästra fastighetsgränsen (*g₂* på plankartan).

Servitut bildas för respektive hästgårds in-/utfart till Tannevägen.

De nya fastigheterna ansluts till vatten/avlopp och el vid anslutningspunkter som anvisas av Östersunds kommun respektive Jämtkraft.

Exploatören skall söka tillstånd hos väghållaren, Östersunds kommun, för väganslutning mot Bergsgatan.

Mark utanför plangränsen längs Bergsgatan är tänkt att överföras från fastigheten, Frösö-Berge 21:216 (befintlig stallanläggning), till Östersunds kommun för att göra det möjligt i framtiden att skapa en separat gång- och cykelväg utmed Bergsgatan.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar de gemensamma delarna för de nya tomterna d.v.s. gemensam väg för in-/utfart mellan Bergsgatan och de enskilda tomterna samt gemensam ridväg för hästgårdarna och Frösö-Berge 21:216 till Tannevägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten och Lars Tiderman, Samhällsbyggnad.

Östersund den 2006-04-26

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA