



ÖSTERSUND

Dnr Ädh 1246/2006
Dnr planmodul: P 06/0019

Detaljplan för Frösö-Berge Öster om Per Magnérs väg (område 1) Frösö-Berge 21:127 m fl



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Palle Sjölander AB 2007.01.24

Reviderad den 6 augusti 2007

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 29 augusti 2007, §226

Laga kraft den 2007-09-25

Aktbeteckning: 2380K-P2007/26

Detaljplanen: F145

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer.....	4
Övriga kommunala ställningstaganden.....	4
Detaljplaner.....	5
Riksintressen enligt miljöbalken.....	5
Program för planområdet.....	5
Miljökonsekvensbeskrivning/Behov av miljöbedömning.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö.....	5
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse.....	6
Friytor.....	7
Gator och trafik.....	7
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSER.....	9
Planens karaktäristiska egenskaper.....	9
Projektets lokalisering och den befintliga miljös känslighet.....	10
Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.....	10
Ställningstagande.....	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	15
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Detaljplan för Frösö-Berge Öster om Per Magnérs väg (område 1) Frösö-Berge 21:127 m fl

Dnr Ädh 1246/2006
Dnr planmodul: P 06/0019

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförande-
beskrivning, illustration samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av ca 20 enfamiljsbostäder fördelade på
idag 8 fastigheter. 3 av dessa fastigheter är idag bebyggda med enklare fritidshus som föreslås
ersättas med permanentbostäder. Vidare föreslås utökning av en befintlig och bebyggd
enfamiljsfastighet.

Merparten av området är idag igenvuxen ängs-/hagmark. För att värna områdets karaktär är en
grundläggande idé i planen att tomterna ska vara stora, att viktiga skogsbryn bevaras, samt att
sammanhängande gröna stråk skapas.

Planen är samordnad med detaljplan för angränsande område Frösö-Berge 21:130, vilket bla
innebär en gemensam väglösning.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet som är beläget söder om Bergsgatan på Frösön omfattar ca 10,9 ha. Ingående
fastigheter (ägare) är

- 21:127 (Gerd Inger Örnberg)
- 21:143 (Björn Wernmark)
- 21:142 (Lars Zackrisson)
- 21:141 (Gunhild Margareta Sjökvist/Bo Molander)
- 21:140 (Ulrika Elisabet Jönsson/Ronny Berg)
- 21:139 (Ulrika Elisabet Jönsson/Ronny Berg)
- 21:144 (Eliassons dödsbo)
- 21:30 (Kjell Gunnar Gabrielsson)
- Tornfalken 1 (Olof Robert Mårtensson)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller av kommunfullmäktige antaget program för bebyggelseutveckling i Frösö-Bergeområdet. I planprogrammet sägs bl a:

Frösö-Berge 21:127 Fastigheten som ligger nordost om Skogstorpsvägen är ett fd torpställe med bebyggelse uppförd runt 1910. Jorden brukades fram till slutet av 1950-talet. Norra delen har fortfarande karaktären av ängsmark medan södra delen som vuxit igen domineras av lövskog. Idag fungerar det fd torpstället som fritidsbostad men periodvis även som helårsbostad.

Frösö-Berge 21:30 Fastigheten ligger sydväst om Skogstorpsvägen, i förlängningen av Per Magnérs väg. Området består av relativt öppen skog med inslag av gran, tall och löv. ... En exploatering förutsätter att byggnaderna placeras innanför skogsbrynen mot angränsande åkermark.

Frösö-Berge 21:141, 21:142, 21:143 Även området sydöst om Skogstorpsvägen bör kunna kompletteras med småhusbebyggelse på fastigheterna 21:141, 21:142 samt 21:143. Området består av igenvuxen ängs-/hagmark med inslag av blandad högre vegetation som gran, tall, björk och asp. Några av fastigheterna är bebyggda med äldre, rätt enkla fritidshus. Frösö-Berge 21:142 nyttjas som upplagsområde. Norra delen av Frösö-Berge 21:143 har tidigare brukats för kommersiell frilandsodling av blommor.

Sammanfattande förslag Tomtstorlekar på 2000-2500m² bör eftersträvas för att området ska få en lummig, naturnära karaktär. Nya byggnader ska inpassas med varsamhet i terrängen och innanför skogsbryn så att det omgivande odlingslandskapets gränser förblir tydliga. Befintlig och tillkommande bebyggelse ska omges av gröna ytor för att undvika stora sammanhängande bebyggelseområden.

Grönstråk bör säkerställas som länkar samman Östbergets strövområden med Frösö Sportstuga och terrängen väster om Per Magnérs väg och strandområdet väst om Hjälmtorpet.

Frösö Sportstuga med omgivning reserveras som rekreationsområde.

Hänsyn ska tas till kända fornlämningar i området, t ex i sydöstra hörnet av Frösö-Berge 1:144.

Samhällsbyggnad har i samråd med företrädare för djurparken bedömt att utvecklingsområden som föreslås inte kommer att påverka och inte heller påverkas av djurparkens verksamhet.

En översiktlig geoteknisk undersökning samt grundvatten-nivåmätning bör genomföras i tidigt skede för att klarlägga de tekniska förutsättningarna för bostadsbebyggelse, behovet av dränering etc inför en eventuell planläggning/exploatering.

Vid exploatering bör gemensamhetsanläggningar bildas för gatuanslutning till Skogstorpsvägen samt vatten- och avlopp för gemensam anslutning till det kommunala va-nätet.

Detalplan/-er bör upprättas för de aktuella utredningsområdena.

Övriga kommunala ställningstaganden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att detaljplan kan upprättas för området.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Merparten av området saknar detaljplan frånsett fastigheten Tornfalken 1. I övrigt gränsar området i väster till gällande detaljplan för bostadsområdet vid Per Magnérs väg resp i öster till fastigheten Frösö-Berge 21:130 där planläggning pågår.

Riksintressen enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område av riksintresse (MB 2 kap 6§) för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25).

Hela Storsjöbygden är av riksintresse (MB 2 kap 6§) för friluftslivet.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet anses inte nödvändigt då detaljplanen har stöd i den av kommunen utarbetade översiktliga programhandlingen ”Program för bebyggelseutveckling av FRÖSÖ BERGE – Underlag för bygglovsprövning och upprättande av detaljplaner” (se ovan Översiktliga planer).

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

I planprogrammet har kommunen utifrån särskild bedömsbedömning, bedömt att de i programmet föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan, vad som avses i PBL 5 kap § 18. Mot bakgrund av att detaljplanen omfattar ett 20-tal bostadshus även i denna planbeskrivning nedan en fördjupad behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot nordväst med utblickar över Storsjön. Området består i huvudsak av igenvuxen ängs-/hagmark. I den norra delen (Frösö-Berge 21:127) dominerar björk, al och sälg med inslag av rönn och gran. I den södra delen (Frösö-Berge 21:30) finns vackra stamträd (björk och tall) samt en yngre granplantering, medan den norra delen av samma fastighet är relativt sank med albestånd, starr mm. I anslutning till den brukade åkermarken i söder finns viktiga skogsbryn som bevaras.

Ett viktigt inslag i planen är också att sammanhängande stråk av naturmark skapas. Detta säkerställer att befintlig och tillkommande bebyggelse kommer att omges av gröna ytor för att undvika stora sammanhängande bebyggelseområden. För att värna denna karaktär får naturmarken gallras men ej kalavverkas.

Grönstråken säkerställer också kopplingen mot Östbergets strövområden med Frösö Sportstuga och terrängen väster om Per Magnérs väg och strandområdet väst om Hjälmatorpet.

Någon inventering eller bedömning av sakkunnig har utöver detta inte gjorts. Det är verksamhetsutövarens ansvar att kunskapen om ev naturvärden är illräckligt goda för att ett samråd enligt 12 kap 6§ Miljöbalken kan bli aktuellt.

Geotekniska förhållanden, radon

En översiktlig geoteknisk utredning har upprättats 2006-12-06 av OLSSON Bygg&Markkonsult. Utredningen beskriver området som ska bebyggas som ”till övervägande del bestående av igenvuxen ängs-/hagmark vilande på ett ca 0,1-0,6 m tjockt

lager av mullhaltig och/eller svartjord med rötter och växtdelar. Marken består i övrigt av silt- och/eller lermorän vilande på fast berg. Siltmoränen kan i vissa områden vara något sandig, lermoränen något siltig.”

Beträffande vatten sägs att ”vatten påträffades vid samtliga provtagningspunkter. Detta vatten torde kunna hänföras till så kallad sjunkvatten efter en nederbörds och mild period. I samtliga GW-rör var vattennivån i marknivå vid undersökningstillfället.”

I utredningens rekommendationer för grundläggning sägs att ”byggnaderna kan grundläggas preliminärt på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan befintligt myllalager och/eller svartjorden med rötter och växtdelar och den i ytan löst lagrade moränen schaktats bort. Schaktjorden utformas så att eventuell nederbörd snabbt rinner av. Vid schakt i lermoränen skyddas denna med hjälp av presenningar eller liknande mot nederbörd.

I samband med den geotekniska utredningen har även radonmätning utförts. Mätningen visar värden varierande mellan 13 och 24 kBq/m³, dvs normalradonmark vilket innebär radonskyddat byggande. Varje byggherre skall göra ett markradonprov vid tänkt byggplats.

Vissa avskärande diken finns som berörs av planförslaget. Vattenflödena inom planområdet tas om hand via nya diken i vägkant samtidigt som vissa nya avskärande diken skall utföras.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Det gamla torpet på Frösö-Berge 21:127 har en särskild karaktär som gör att planen ger torpet en stor tomtplats. På denna tomt skapas också byggrätt för ytterligare en bostad – generationsboende.

I gränsen mellan Frösö-Berge 21:30 och 21:143, 21:144 resp 21:49 finns en gammal stenmur som delvis är raserad och överväxt. Muren får tillsammans med skogsbrynet ett särskilt skydd.

Fornlämningar

Ett känt odlingsröse finns på Frösö-Berge 21:143 kommer att ligga på naturmark. Två andra odlingsrösen på tomtmark är sedan tidigare raserade.

Bebyggelse

Bostäder

Planen ger utrymme för 22 enfamiljshus, varav 3 är befintliga och 3 avser ersätta tidigare fritidshus. Tomterna är stora, i genomsnitt ca 2.000m². Fastigheten Tornfalken 1, som innefattas i en tidigare detaljplan, behandlas även i denna plan kopplat till önskan om utökning av tomt.

Resp tomtköpare väljer hustyp inom ramen för planbestämmelserna. De medger uppförande av hus i två våningar eller hus med en våning samt souterrängvåning.

På illustrationen nedan redovisas en samlad illustration för de bägge planområdena.

Offentlig service

I Frösö centrum finns skolor, daghem, livsmedelsaffär, bensinmack, restauranger mm. Övrig service finns i centrala Östersund.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.



Friytor

Lek och utemiljö

I planens naturområden finns goda utrymmen för närlekplatser. Inom Östbergets skogs- och naturområde finns ett flertal stigar, skidspår mm. Vid Storsjöns strand finns möjlighet till bad och båtliv sommartid, samt skidåkning, skridsko, promenader mm vintertid.

Gator och Trafik

Hela planområdet inkl angränsande plan för Frösö-Berge 21:130 trafikmatas via gemensam utfart mot Bergsgatan. Huvudvägen, blivande Bergtorpsvägen, är 5 m bred och lutningarna överskrider ej 10%. Vändplaner utförs så att renhållningsfordon m fl kan vända. Från huvudvägen, över naturmarken, går infart från öster till torpet på Frösö-Berge 21:127 resp från väster in till Frösö-Berge 21:144. Fastigheten Frösö-Berge 21:139 behåller sin utfart mot norr med anslutning till blivande Bergtorpsvägen.

Parkering sker inom resp tomt.

På Bergsgatan vid Per Magnérs väg, och med gångavstånd från planområdet, finns busshållplats tillhörande stadens kollektivtrafik. Inom kommunen diskuteras också att anlägga gång-cykelbana längs Bergsgatan.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Den som ska göra nybyggnad, tillbyggnad, ändra konstruktion eller planlösning skall underrätta Statens Räddningsverk om det för att få besked om huruvida skyddsrum skall byggas. (Se vidare 3 kap 3§ Lag om skyddsrum, 2006:545 och 3 kap 2 § Förordning om skyddsrum 2006:638).

Störningar

Den i planprogrammet angivna bullerstörningen från flyget har i stort sett upphört genom nedläggningen av flygflottiljen F4. Enligt yttrande från Luftfartsverket 2006.01-30 med anledning av aktuell planläggning på angränsande Frösö-Berge 21:130 ligger planområdet utanför de kritiska bullernivåerna (FBN 55dBA resp 70 dBA max) i dagsläget och även i prognos för år 2025.

I planförslaget ligger de fyra tomterna på Frösö-Berge 21:30 inom den skyddszon på 300 m som föreslagits för Frösö Djurpark. I samråd med samhällsbyggnad har bedömningen gjorts att detta är möjligt då det väster om tomterna finns en granplantering innan skyddszonen övergår i åkermark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Kommunen avser själv bygga ut VA-nätet och anvisa anslutningspunkt till resp tomtplats. VA-ledningarna förläggs huvudsakligen i gata. Inom Frösö-Berge 21:127 förläggs dock VA-ledning inom u-område på tomtmark resp inom naturmark. Denna lösning är nödvändig för att kunna få naturligt fall till avloppsledningen från de fyra tomterna i södra delen av fastigheten.

Befintlig kommunal VA-anslutning till Frösö-Berge 21:139 samordnas med nyanläggning i gata.

Dagvatten infiltreras i mark via öppna stuprör och diken längs vägarna.

Värme

Respektive hus förses med individuell uppvärmning. Jämtkraft har tidigare gjort bedömningen att områdets glesa karaktär gör att området ej kan försörjas med fjärrvärme.

El

Området anslutes till befintligt elnät. Befintlig luftledning till Frösö-Berge 21:143 ersätts med ledning i gata. Behov av nätstation kommer att klarläggas under samrådstiden och vid behov ges särskild plats till utställningen.

Avfall

Efter samråd med kommunen skall sophämtning ske vid varje fastighet. Återvinningsstationer finns på ett flertal platser på Frösön.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSER

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden. Behovsbedömningen bygger i huvudsak på den bedömning som finns redovisad i ”Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, Östersunds kommun 2005”

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar 22 enfamiljshus, varav 3 är befintliga och 3 avser ersätta tidigare fritidshus och är förenligt med det översiktliga planprogram som kommunen antagit för området. Inom området uppförs styckebyggda hus. Planområdet ligger i direkt anslutning till eller relativt nära utbyggda gator resp VA-system.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 7,5 ha mark i anspråk, huvudsakligen skogsmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.
<i>Översiktsplanens planeringsmål</i>	Frösö Bergeområdet har stor betydelse för jordbruket, friluftslivet och kulturminnesvården enligt översiktsplanen. Särskild hänsyn skall också tas till landskapsbilden och friluftslivets intressen vid skogsbruksåtgärder och annan verksamhet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på befintliga verksamheter eller angränsande bostadsområden.
<i>Hållbar utveckling, miljömål</i>	Den planerade bebyggelsen är förtätning i utkanten av stadens befintliga bebyggelse med tillgång till kollektivtrafik nära området och service inom cykelavstånd. Genom det samlade greppet för markanvändningen som tagits i kommunens program för Frösö Berge anges vilka områden som kan byggas och vilka som ska bevaras med pågående markanvändning. Programmet anger vilken skogs- och åkermark som ska bevaras och redovisar vart hänsyn ska tas till värdefulla natur- och kulturintressen. Det skapar balans mellan bebyggelse och biologisk mångfald och odlingslandskapet skyddas.

Hållbar utveckling, miljömål forts Planen ska ses som kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen inom området innebär att Frösö centrum utbud av kultur, handel och service får ett ökat underlag. Närheten till de stora rekreativsvärden som omgivande natur erbjuder, Östberget, Storsjön, Ändsjön m m, ger fina förutsättningar att skapa en boendemiljö av hög kvalitet. Norrslutningen innebär viss begränsning av solinstrålningen, vilket är negativt för energihushållningen. Detta vägs dock upp av en i övrigt attraktiv lokalisering så att det nya bebyggelseområdet vid en samlad bedömning stämmer väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<i>Nuvarande markanvändning</i>	Igenvuxen ängs-/hagmark med vissa inslag av blandad högre vegetation som gran, tall, björk och asp. Inga nyckelbiotoper har redovisats. Genom utgallring av föreslagen naturmark ökas tillgängligheten.
<i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i>	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i tillgängligt planeringsunderlag.
<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken (natur- eller kulturresevat, Natura 2000 områden).
<i>Historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt område</i>	Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) men är inte beläget inom i de speciellt utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som finns på Frösön.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<i>Landskapsbild</i>	Planen innebär en bebyggelseutveckling främst genom komplettering i form av nybyggnad på naturmark eller oexploaterad tomtmark. Landskapsbilden inom dessa områden bedöms mindre känslig för påverkan.
<i>Naturvård</i>	Ingen bebyggelse i planen berör några genom inventeringar angivna skyddsvärda objekt.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	Planen berör ett känt odlingsröse beläget på naturmark (Frösö-Berge 21:143). En stenmur, delvis raserad och övervuxen, i den östra fastighetsgränsen till Frösö-Berge 21:30 får skyddsbestämmelse. Torpet på Frösö-Berge 21:127 får en stor tomt, ca 14.000 kvm, för att skydda dess särskilda karaktär.

Biltrafik

Planen innefattar 22 enfamiljshus, varav 3 är befintliga och 3 avser ersätta tidigare fritidshus. Utbyggnaden kan komma att ske i etapper. Tillskottet innebär en ökad trafik, dels under genomförandet i form av materialtransporter under byggtiden, dels i form av dagliga resor mellan bostad – arbete.

Kommunen har i sitt program för Frösö Bergeområdet bedömt är att det är fråga om relativt låga exploateringar som föreslås och som inte genererar trafikmängder av den omfattningen att de ger upphov till besvärande bullernivåer. Exploateringen bedöms inte påverka/försämra villkoren för gående, cyklister, motionärer m fl .

I programmet anges att utifrån tillgänglig trafikräkning (2003) på Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, beräknas trafikmängden idag uppgå till ca 660 fordon/ådt varav 4 % tung trafik. Dagens bullernivåer längs med Bergsgatan beräknas ligga på ca 55dBA vid ett avstånd på 7 meter från vägmitt, vilket är under det rekommenderade riktvärdet utomhus vid fasad (55 dB(A) för befintlig bebyggelse. Maximalt värde 70dB(A) vid uteplats beräknas ligga på ca 30meter från vägmitt.

De kompletteringar som föreslås beräknas innebära en trafikökning på Bergsgatan från ca 660 fordon/ådt till ca 870 fordon/ådt. Ökningen bedöms innebära försumbara nivåförändringar avseende buller, luftkvalitet eller framkomlighet. Den trafikökning som blir följd av en exploatering bedöms inte alstra ökade bullernivåer som innebär att trafiken uppfattas som mer störande än tidigare. För att en förändring av bullernivåer ska kunna uppfattas av det mänskliga örat behöver förändringen vara minst 3 dB(A), vilket motsvarar en 100 % ökning av trafiken.

I programmet anges att Bergsgatan – Byvägen saknar trottoar/utrymme för gång- och cykeltrafikanter mellan Per Magnérs väg och Utsiktsvägen. Oberoende av den bebyggelseutveckling som programmet redovisar bör enligt kommunen möjligheterna att skapa en säkrare trafikmiljö för gångare, cyklister m fl utredas. Säkerheten kan höjas genom ex vis en breddning av gatan med ca 1,5 m. Detta är positivt för planområdet, men genomförandet ligger inte inom planens ansvarsområde.

Vatten

Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. De exploateringar som redovisas i planen bedöms inte påverka möjligheten till infiltration av dagvatten.

Markföroreningar

Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.

Planens effekt på kort och lång sikt

Bebyggelseutvecklingen över en tid är svår att förutsäga. Målet är att få området utbyggt de närmaste åren, men det är helt och hållet efterfrågan på tomter som styr utbyggnadstakten. I kommunens program anges:

Effekt:

En konkret effekt är en ökning av antalet bilrörelser samt bullernivåer på det lokala gatunätet.

Föreslagna kompletteringar innebär att grönområden, d v s skog, igenvuxen ängsmark, obebyggd tomtmark etc, i närheten av befintlig bostadsbebyggelse påverkas. För närboende kan förändringarna även upplevas som ett intrång i deras närmiljö.

Konsekvens:

Ny bebyggelse alstrar trafik som kan upplevas som störande. Nya bostäder innebär ökat underlag för bl a service, handel på Hornsberg och i centrum, kollektivtrafik etc.

Boende nära de områden som exploateras kan uppleva förändringarna ett intrång i deras närmiljö.

Kompletteringen kan innebära att de ekonomiska förutsättningarna att ordna/förbättra va-situationen för fastigheter med enskild anläggning ökas.

Påverkan på riksintressen

Det riksintressanta området för kulturmiljön ”Storsjöbygden Z 25 och riksintresset för friluftsliv bedöms inte bli påverkat av planen.

Planområdet berörs idag av riksintresse för flyget. Försvarsbeslutet 2004 innebar bl a nedläggning av Jämtlands Flygflottilj, F4. Beslutet får som följd att en ny tillståndsprövning/koncessionsprövning för Östersunds flygplats kommer att genomföras. Mot bakgrund av denna förändring gör kommunen i programmet för Frösö Bergeområdet bedömningen att de områden/fastigheter inom programområdet som tidigare av försvarsmakten bedömts ligga på gränsvärden för FBN resp maximal ljudutbredning nu kan utredas för ny bostadsbebyggelse. Luftfartsverket har i yttrande 060130 meddelat att en utbyggnad av bl a angränsande fastighet Berge 21:125 kan ske utifrån flygplatsens intressen.

Hälsa och säkerhet, störningar, buller

De fyra tomterna på fastigheten Frösö-Berge 21:30 ligger inom den skyddszon på 300 m som föreslagits för Frösö Djurpark. Mot bakgrund av den granplantering som finns direkt väster om tomterna har bedömningen gjorts att den begränsade bostadsbebyggelsen och djurparken ej kommer att störa varandra.

Det buller som den civila flygverksamheten alstrar, innebär en väsentlig minskning av ljudutbredningen och därmed av de områden som är utsatta för störningar. Se vidare ovan.

<i>Programområdets influensområden</i>	En bebyggelseutveckling enligt programmet innebär en lokal påverkan. Närmast berörda är boende utmed Per-Magnérs väg, Skogstorpsvägen samt norr om Lövtorpsvägen. Planen innebär att oexploaterad natur- resp tomtmark som tidigare uppfattats/ använts som friytor, närområden för lek och rekreation exploateras. Även relativt begränsade exploateringar kan i detta avseende uppfattas som ”intrång”.
<i>Miljöns tålighet, miljö kvalitetsnormer</i>	Enligt kommunens bedömning i programmet för Frösös Bergeområdet kan den sammanlagda exploateringen inom programområdet innebära att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, trafikeras av ca 660 fordon per dygn. Om de i programmet föreslagna kompletteringarna vid Hjälmörpet - Per Magnérs väg genomförs, totalt 50-70 nya småhus, innebär det uppskattningsvis en trafikökning med ca 30 %. Samhällsbyggnadskontorets beräkning är att nuvarande avgashalter enligt Naturvårdsverkets avgasmodell ligger under miljö kvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkar dessa halter endast marginellt. Samhällsbyggnad har inte utfört några mätningar på plats. Då trafikbelastningen inom programområdet, med föreslagen exploatering relativt sett är mycket låg, bedöms risken för att överskrida miljö kvalitetsnormerna i området som mycket liten. Förväntade avgashalter innebär att inga åtgärder är nödvändiga.
<i>Geoteknik</i>	De geotekniska förhållandena bedöms vara väl kända i området genom den omfattande angränsande bebyggelsen på bl a Per Magnérs Väg. Förhöjda radonvärden kan förekomma i området vilket kan innebära krav på radonskyddat byggande. Radonmätning skall därför redovisas i samband med bygglovansökan för resp tomtplats. Visar dessa på förhöjda värden ska resp hus byggas radonskyddat. I området förekommer ytligt vatten på vissa platser samtidigt som slutningen skapar ett visst vattentryck. I planområdets finns redan avskärande diken. Vattenflödena inom planområdet tas om hand via nya avskärande diken samt i diken vid väggkant.
<i>Totaleffekt av påverkan</i>	Exploateringen bedöms medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på miljön och områdets natur- och kulturvärden.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22 § miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Palle Sjölander, arkitekt på uppdrag av den tänkte exploatören Myresjöhus. Samråd har skett med planarkitekt Lars Tideman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunen under våren 2007. Utbyggnad av vägar samt VA beräknas kunna starta under våren 2007 om inget oförutsett inträffar. Området kan därefter börja byggas ut under senare delen 2007, då vägar och VA har anlagts.

Ansvarsfördelning

Myresjöhus är, efter avtal med planområdets markägare, områdets exploatör och ansvarar för områdets utbyggnad i samverkan med exploatör av angränsande planområde inom Berge 21:130. Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledning till resp tomtplats.

Detaljplanen har upprättats av utomstående planförfattare efter medgivande av Östersunds kommun. Kommunen ansvarar för erforderligt samråd och utställning.

Kommunen (Vatten Östersund) kommer att förhandla om alternativa lösningar på va-utbyggnaden, t ex att kommunen bygger ut ledningsnätet eller att exploatören själv bygger och kommunen sedan övertar ledningarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende VA-utbyggnad skall upprättas mellan Östersunds kommun och Myresjöhus. I exploateringsavtalet regleras också hur samverkan med angränsande exploatör ske.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för att markarbeten och grundläggning inom området blir utförda enligt anvisningar från kommunen avseende standard mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

De enskilda fastigheterna avses bildas vid gemensam förrättning. Tornfalken 1 utökas genom fastighetsreglering.

Fastighetsplan

Fastighetsplanen för Kv Tornfalken, fastställd 1965-07-15, akt 2380K-1231 FRÖ, upphävs. Upphävandet av fastighetsplanen är en förutsättning för att Tornfalken 1 ska kunna utökas i enlighet med planförslaget.

Gemensamhetsanläggning mm

Lokalvägen genom planområdet samt den i planen ingående naturmarken skall utgöra gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen ska också omfatta motsvarande inom angränsande planområde. VA ledningar ska ej ingå i gemensamhetsanläggningen, de skall ägas av kommunen.

Servitut

Vid detaljplanens genomförande upphävs tidigare servitut resp överenskommelse avseende väg över Frösö-Berge 21:143 till Frösö-Berge 21:144. Likaledes upphävs vid planens genomförande väg- och ledningsservitut för Frösö-Berge 21:139, 21:140 och belastande Frösö-Berge 21:141.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar planläggningen samt utbyggnad av vägar och bildande av gemensamhetsanläggning. Respektive tomtköpare betalar kostnad för fastighetsbildning och ägaren till Tornfalken 1 får bekosta utökningen av sin fastighet. Exploatören alternativt husköparen betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen.

Anslutningsavgiften kan delas upp i etappvis betalning efter överenskommelse med kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av arkitekt Palle Sjölander på uppdrag av exploatören Myresjöhus. Samråd har skett med planarkitekt Lars Tiderman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Reviderad 2007-08-06

Palle Sjölander
Arkitekt

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt