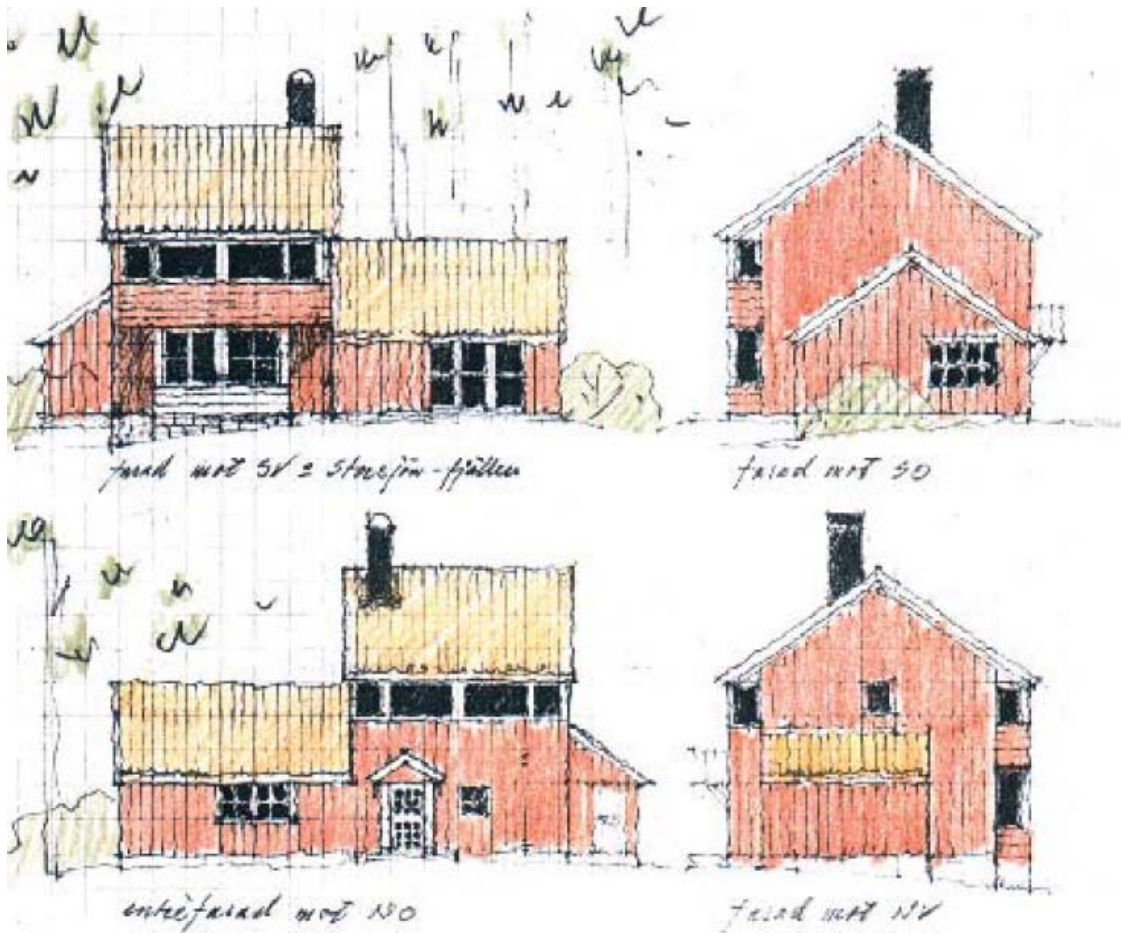


Detaljplan för Valla 6:26 Kompletteringsbebyggelse i bostadsområdet Sommarskogen Östersunds kommun



Fasadskisser på områdets bebyggelse, ark SAR Jörgen Grönvik

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 10 november 2011

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

De handlingar som du/ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. till förslaget hör:

Plankarta med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Behov av miljöbedömning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör en ny tomt i villaområdet Sommarskogen, där 14 st. enbostadshus uppförts under 2007-2009. Husen har en tilltalande och enhetlig utformning och är grupperade kring Tonsättarvägen. Bebyggelsen har uppförts enligt detaljplan laga kraft år 2007.

Tomtplatsen fanns med i den tidigare planens samrådsskede men togs bort inför utställningen. Skälet var då att marken bedömdes som mindre lämplig att bebygga med hänsyn till vattenföringen i marken. Den delen lämnades då utanför planområdet och saknar därför detaljplan. Efter att området exploaterats har vattenföring och markförhållanden förändrats så att en tomt på platsen kan prövas. En kompletterande geoteknisk undersökning har gjorts.

Det nya huset ska utformas och färgsättas lika befintliga hus i området. Tillfart ska ske från Tonsättarvägen.

Planområdet omfattar även en utökning av den bebyggda tomten Prästkragen 3 i villaområdets nordvästra del. Den mark som tillförs Prästkragen 3 är en skogsholme som ska bevaras som skydd och värdefullt landskapselement. Ingen ny bebyggelse tillåts.

PLANDATA

Sommarskogen ligger i Härke på Frösön, i anslutning till Peterson Bergers väg.

Planområdet består av två mindre delar av fastigheten Valla 6:26, med en sammanlagd areal av ca en hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Härkeområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan "Västra Frösön" antagen av kommunfullmäktige år 2010. Översiktsplanen anger bland annat att ny bebyggelse inte bör tillkomma utanför redan bebyggda områden.

Marken inom planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan, men gränsar till detaljplan från 2007, F 140 "Bostadsbebyggelse i Sommarskogen"

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 september 2011 § 261 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte* behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, men tillägger att planen bör redovisa vilka skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att undvika eventuell hydrologisk påverkan på värdefullt rikkärr nedanför planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom utpekade riksintresseområden för kulturmiljö och friluftsliv, enligt 3 kap. miljöbalken.

Inom riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) är värdet den ålderdomliga jordbruksbygden där människor bott och brukat jorden under mycket lång tid. Ett tiotal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen finns inom riksintresset.

Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) är värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Gällande MKN för utomhusluft, fisk- och musselvatten respektive utomhusbuller kommer inte att överskridas vid ett genomförande av planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Den skogsholme som ingår i och skyddas genom planen bidrar positivt till landskapsbilden och den biologiska variationen i området.

Området för ny tomt är avverkat och består delvis av utfylld mark. Fyllningen är i den nedre delen upp till ca 2 meter djup. Enstaka tallar står kvar.

Tomtens övre del, ovanför den korsande VA-ledningen, behålls skogbevuxen och ska inte bebyggas



Föreslagen tomt sedd från norr

Väster om Sommarskogen finns våtmarker med dokumenterade naturvärden, s.k. rikkärr. När området detaljplanerades 2006 gjordes en utredning av vilken påverkan som exploateringen kunde ha på mark- och ytvatten (Thorén markprojektering 2006-06-29) I utredningen anges ett antal åtgärder för att behålla det naturliga vattenflödet så intakt som möjligt och därigenom minimera påverkan på våtmarksområdena. De flesta av åtgärderna rörde gatubyggnaden och vattenavledning för området i stort och är redan genomförda. Inom enskild tomtmark föreslås att byggnader grundläggs med s.k. torpargrund för att undvika djupa schakter och att de

höjdsätts så att befintlig mark påverkas så lite som möjligt. Den nu föreslagna tomtplatsen är relativt flack och några betydande urschaktningar i befintlig mark krävs inte.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning utfördes i samband med detaljplanen år 2006. Därefter har en kompletterande geoteknisk undersökning klass Gk1 gjorts i närheten av den nya tomten (Olsson Bygg och markkonsult 2009-11-30). Denna anger att marken är lämpad för bebyggelse och att ett avskärande dike ska anläggas i den övre delen. Ytterligare grundundersökning behövs i samband med bygglov för att klargöra markens beskaffenhet och bärighet, särskilt om byggnader avses placeras i den utfyllda delen.

Kulturmiljö

Detaljplanen för Sommarskogen är utformad med hänsyn till Härkeområdets värdefulla kulturmiljö, vad gäller husens utformning och placering. En ny tomt med likartad bebyggelse bedöms inte påverka miljön negativt.

En arkeologisk utredning genomfördes år 2006 för att klargöra om det fanns okända fornlämningar i området. Ett antal röjningsrösen och en stengårdsgård registrerades. Ingen av dessa bedömdes som lagskyddad fornlämning. Inga lämningar berörs av aktuell plan.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Sommarskogen är enhetligt utformad efter ritningar av arkitekt Jörgen Grönvik, och bildar en fin sammanhållen helhet. Ny bebyggelse ska utformas lika den som redan finns i området - med avseende på byggnadsvolymer, tak, fasader, material, färgsättning och gruppering.

Den nya tomten blir naturligt inpassad i området och kommer inte att vara synlig från Peterson Bergers väg eller Sommarhagen.



Service

Skola, förskola och livsmedelsbutik finns i Valla centrum, 3 km öster om sommarskogen. Gång- och cykelbana byggs ut mellan alla centrum och gamla Färjeläget. För boende i Sommarskogen och Härke kan också Vallagatan vara en bra GC-förbindelse till Valla.

Friytor

Sommarskogen har en centralt belägen gemensam friyta som ägs av samfällighetsföreningen. Planen innebär att den resterande marken vid Tonsättarvägen som inte utgör tomtmark läggs ut som allmän plats, naturmark. Denna del består av våtmark bedöms inte kunna nyttjas för anläggande av lekplats eller på annat sätt.

Gator och Trafik

Den nya tomten ansluts till Tonsättarvägen. Trafiken på gatan ökar marginellt.

Busslinje 4 med god turtäthet angör Härkevägen, ca 800 meter sydost om planområdet. Några av turerna passerar planområdet, på Peterson Bergers väg.

Hälsa och Säkerhet

Insatstiden för räddningstjänsten är ca 10 minuter.

Jämställdhet

Planens genomförande bedöms inte ha någon betydelse med avseende på jämställdhet.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Området är anslutet till fjärrvärme.

Den föreslagna tomten korsas av allmänna ledningar för vatten och spillvatten. Planen anger en byggnadsfri skyddszon, u-område, kring ledningarna. U-området ska hållas tillgängligt för underhåll. Det innebär bland annat att marken inte får bebyggas, höjdförändras eller tas i anspråk så att ledningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglovplikt

En viktig intention i planen är att ny bebyggelse utformas som omgivande befintlig bebyggelse. Planen innebär ingen ändring i bygglovplikten.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse genomförs under november 2011. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden på sammanträde den 14 december.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark. Sommarskogens samfällighetsförening är huvudman för allmän plats, det vill säga Tonsättarvägens gatumark och den gemensamma naturmarken (Valla 6:87). Den naturmark som läggs ut i planen kan tillföras samfällighetsföreningen.

Östersund Vatten är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Den nya tomten bildas genom avstyckning från Valla 6:26. Tomten inträder i samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för gata och gemensamt naturområde. Prästkragen 3 tillförs mark genom fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren alternativt den byggande bekostar fastighetsbildning och iordningsställande av tomten samt anslutning till allmänna ledningar.

Tekniska frågor

Grundundersökning samt radonmätning ska utföras för den planerade bebyggelsen.

Östersund den 10 november 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Krister Frykberg
Planarkitekt