

# Detaljplan för Fornborgen 3 mfl. Enbostadshus vid Frösö Strand Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### SAMRÅDSHANDLING

Samråd pågår mellan 4 oktober till 31 oktober 2012

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 september 2012

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 17 december 2012

Laga kraft den 9 januari 2013

## HANDLINGAR

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

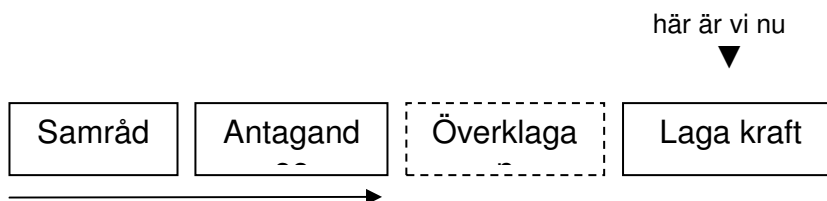
Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta  
Planbeskrivning  
Behov av miljöbedömning  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

*Samråd*, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

*Antagande*, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

*Laga kraft*, planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



tidsåtgång ca 6-9 månader

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Skanska Mark och Exploatering AB har ansökt om en ändring av detaljplanen F 116 - Detaljplan för Frösö Strand (Frösö 3:3 m fl). Ändringen avser fastigheten Fornborgen 3 och innebär att gränsen mellan mark som är möjlig att bebygga och mark som inte får bebyggas flyttas så att fem tänkta villatomter får större byggbar yta.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Fastigheten ligger vid Frösö Strand, på norra sidan av gång- och cykelvägen mot Valla.

#### Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 0,8 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Fornborgen 3 som ägs av Skanska mark och exploatering bygg AB samt del av Frösö 3:7 som ägs av Diös.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Översiktsplanen är inaktuell eftersom det redan finns en detaljplan för området. När översiktsplanen gjordes utgjorde området sjukhusområde.

#### Detaljplan

Gällande detaljplan är F 116 – Detaljplan för Frösö Strand (Frösö 3:3 m fl), laga kraft den 6 maj 1999. För det aktuella området medger planen bland annat bostäder och en sammanlagd maximal bruttoarea för området som tidigare bestod av fastigheten Fornborgen 2.

#### Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013 och ett av målen är att befolkningen ska öka. Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

## Behov av Miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning 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.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Storsjöbygden Z 25. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

## Särskilda hushållningsbestämmelser

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

## Miljö kvalitetsnormer

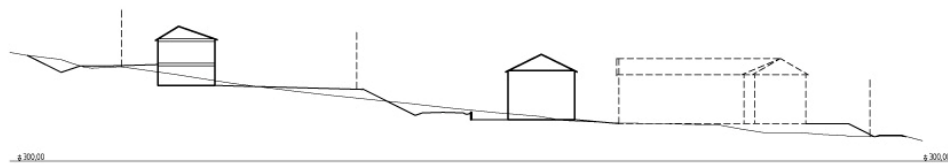
Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer påverka något av detta negativt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Marken är i dagsläget avverkad skogsmark som sluttar mot söder ca 1,5 meter på fem meter. Området gränsar till Önebergets skogs och friluftsområde i norr.



Sektionen visar ett exempel på hur villabebyggelsen – huset till vänster, kan passas in i terrängen. Till höger syns de nybyggda flerbostadshusen.

#### *Strandskydd*

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet ligger inom strandskyddszonen för Mjällebäcken. Strandskyddet ska upphävas inom planområdet eftersom det inte fyller sitt syfte då området skiljs från Mjällebäcken med väg och bebyggelse.

### ***Geotekniska förhållanden***

Marken sluttar mot söder, för att anpassa bebyggelsen till den sluttande terrängen föreslås souterränghus. Enligt en geoteknisk undersökning som gjorts av Sweco på uppdrag av Bo klok housing AB (2011-11-15) består jorden till stora delar av silt vilket kräver omfattande schaktning för att få en bra grundläggning. Inom planområdet förekommer artesiskt grundvatten vilket man måste ta särskild hänsyn till vid grundläggningen. Varje fastighetsägare skall själv göra en detaljerad grundundersökning i samband med lovskedet för att fastställa markens beskaffenhet i förhållande till den enskilda byggnaden och dess exakta placering.

### **Kulturmiljö**

#### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Däremot finns fornlämningar på Öneberget norr om planområdet och längs med Mjällebäcken i sydväst. Exploatören bör därför vara uppmärksam vid schaktarbetet och kontakta länsstyrelsen om man ser tecken som tyder på fornlämningar inom området eftersom det är förbjudet enligt (2 kap 6 § KLM) 6 § att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning.

### **Bebyggelse**

Den föreslagna bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och är en del av en expansion av stadens utbredningsområde.

#### ***Bostäder***

Planen avser ge utrymme för fem villatomter med souterränghus för att ta upp tomtens lutning. Antal våningar får vara högst två inklusive souterrängplan. På varje tomt får den totala bebyggelsearean vara maximalt 200 m<sup>2</sup> fördelat på bostadshus, garage, carport och uthus. Bebyggelsearean avser byggytan i markplan. Den totala byggnaden kan alltså inkludera exempelvis ett souterränghus på 150x2 m<sup>2</sup> tillsammans med ett garage på 50 m<sup>2</sup>.

#### ***Gestaltning***

Området är väl inbäddat i vegetation och ansluter till befintlig bebyggelse. För att hålla samman bebyggelsen ska byggnaderna placeras utefter förgårdsmark mot gatan. Bebyggelsen ska ha träfasader för att passa ihop med befintlig bebyggelse söder om planområdet. Maximal taklutning får vara 34 grader. Marken närmast tomtgränsen i söder ska ansluta till befintlig marknivå, detta för att undvika branta slänter. Väg och naturmark utformas som en gemensamhetsanläggning vilken sköts av de boende.

#### ***Offentlig och kommersiell service***

I området finns god tillgänglighet till både förskola, skola, hälsocentral, träningsanläggning och livsmedelsbutik. Avståndet till livsmedelsaffären är ca 1,5 kilometer och till träningsanläggningen ca 350 meter.

### ***Tillgänglighet***

Markens lutning i området kan göra det svårt för rörelsehindrade personer att ta sig till området på egen hand. Byggnadernas placering nära gatan ger goda förutsättningar att skapa tillgängliga entréer.

### **Utemiljö Rekreation och Idrott**

Planområdet ligger nära Önebergets rekreativområde. Den planerade bebyggelsens läge med gångavstånd till förskola och skola bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Dessutom är området i nära anslutning till skog vilket brukar vara uppskattat som lekområden.

### **Gator och Trafik**

Planens läge i ett relativt tätbefolkat område bedöms gynna möjligheten till miljöanpassade och resurssnåla transporter. I området finns både bussförbindelser, bilväg och gång och cykelbana. Det finns också en blandad bebyggelse i området med både boende offentlig service, sporthall och verksamheter. Avståndet till Östersunds centrum är ca 3,5 kilometer.

### ***Gatunät***

Parkeringsplats för bil och cykel löses inom de enskilda villatomterna. En ny gata anläggs för de fem villatomterna.

### ***Gång-, cykel- och mopedtrafik***

Det finns en trafiksäker direkt förbindelse till Östersund med en separat gång och cykelväg.

### ***Kollektivtrafik***

Buss linje 1 och 3 går inom området med turer ungefär en gång i halvtimmen. Busshållplatser till dessa finns på bekvämt gångavstånd.

### **Hälsa och Säkerhet**

#### ***Räddningstjänst***

I bostadsområdet intill finns en spolpost som ska fungera som brandpost, denna kan även användas för de planerade fem villorna. Insattiden för räddningstjänsten i området är ca tio minuter.

#### ***Radonförekomst***

Där radonvärdet i marken är 10-50 kgBq/m<sup>3</sup> skall byggnader uppföras med radonskyddad konstruktion. Där radonvärdet i marken överstiger 50 kgBq/m<sup>3</sup> skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion. Enligt swecos geotekniska undersökning (2011-11-15) visar mätningarna på att området klassas som högradonmark med mätningar på 36, 52 och 76 kBq/m<sup>3</sup>. Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

**Förorenad mark**

Marken har aldrig varit exploaterad. Inga kända föroreningar finns.

**Störningar**

Området ligger inom flygbullerzonen, högsenario 2040 med en maximalnivå om 70 dB(A), tre överskridanden per årsmedeldygn. Kommunen bedömer inte att särskild hänsyn till högsenariots bullernivå behöver tas i utformning av bebyggelsen. Denna bedömning görs med hänsyn till att området redan är planlagt för bostadsbebyggelse och att den nya planen endast innebär en administrativ förändring.

**Trygghet**

En ökad bebyggelse med fler boende bedöms inverka till att området upplevs som tryggare.

**Jämställdhet**

Området har god tillgång till kollektivtrafik och gång och cykelväg vilket bedöms vara positivt för jämställdheten.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenhanteringen ska skötas inom de enskilda fastigheterna.

**Värme och kyla**

Bebyggelsen kan värmas upp med bergvärme då tillstånd för detta ska vara möjligt i området. Fjärvärme finns också till fastighet Fornborgen 3, möjlighet till anslutning avgörs av husens energiförbrukning och avstånd från stamledning. Tomternas läge med sydsluttning gör även att bebyggelsen kan bli lämplig för solvärme.

**EI**

Området ansluts till befintligt elnät.

**Avfall**

Villorna ska anslutas till det kommunala sophämtningssystemet för förbränning och matavfall – övrigt avfall får den enskilde villaägaren köra till närmaste avfallanläggning. För att undvika backningsrörelser inom området hämtas soptunnorna på en gemensam plats.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

## GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

## Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast december 2012.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Jämkraft AB ansvarar för el-ledningar och eventuella fjärrvärmeledningar.

## Avtal

Östersunds kommun/Samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med Skanska mark och exploatering bygg AB. Avtalet reglerar kostnaderna för att genomföra planarbetet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Den berörda delen av Frösö 3:7 ska genom fastighetsreglering överföras till Fornborgen 3. Därefter sker avstyckning av fem villatomter. Vägen blir en gemensamhetsanläggning och eller marksamfällighet tillsammans med den mark som ligger dels norr om vägen och dels söder om den vid vägens början.

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för förrätningskostnaden och anläggande av väg.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan-Robert Fresk, plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 2013-01-16

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson  
Planarkitekt