

Detaljplan för Valla 13:16 m.fl. VILLA VID STENSGÅRD Östersunds kommun



Bild 1. Foto över befintligt hus i planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 26 mars 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 maj 2014
Laga kraft den 7 april 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

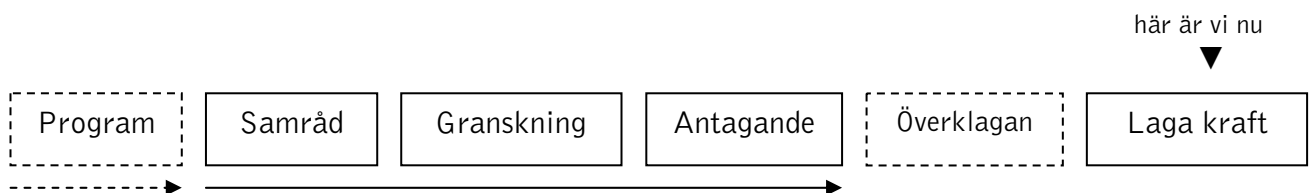
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning, planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande, miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal & markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelse	9
Friytor	11
Rekreation och Idrott	11
Gator och Trafik	11
Hälsa och Säkerhet	12
Jämställdhet	13
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	13
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Avtal	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en 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

När nuvarande bostadshus på fastigheten Valla 13:16 byggdes var bebyggelsen i området relativt gles. Över tiden har sedan bebyggelsen i närområdet ökat. I dispositionsplanen för Valla från 1979 låg därför fastigheten i ett utpekad park- och naturstråk mellan Ändsjön och Storsjön. Vid detaljplaneläggning under 1990-talet hade kommunen därför intentionen att lösa in fastigheten. Fastigheten blev därför planlagd som parkmark.

Kommunen har dock aldrig löst in fastigheten. Östersunds kommun/Trafik och Park vill nu att en del av marken övergår till kvartersmark för bostadsändamål samtidigt som det fortfarande ska kunna vara möjligt för allmänheten att passera i den norra delen av fastigheten.

Planförslaget syftar till att ge en byggrätt för bostadsändamål på fastigheten Valla 13:16. Tillfart till bostaden kan ske via Sikvägen. Kommunen avser dock att skapa ett avtalsservitut för väg till förmån för fastigheten Valla 13:16 på parkmarken norr om fastigheten. Fastigheten kommer därför att kunna ha samma infartsväg som idag.

Förslaget syftar även till att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig förbi fastigheten Valla 13:16. Denna mark behålls därför som parkmark. På så sätt blir det möjligt att på ett park- och naturstråk röra sig mellan Ändsjön och Storsjön samt mellan två mindre parkområden norr respektive väster om fastigheten Valla 13:16. För att gångstråket ska kunna bildas ska norra delen av Valla 13:16 samt en del av Passbiten 7 överföras till kommunens fastighet Valla 13:1. Den föreslagna dragningen av gångvägen har lagts efter önskemål från berörda fastighetsägare om att bland annat inte lägga gångvägen på befintlig infartsväg (på grund av närheten till fastigheten Passbiten 7).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Mjälle på Frösön cirka 500 meter sydöst om Valla centrum samt 5 kilometer väster om Östersund.



Bild 2. Karta över planområdets läge i kommun.

Areal & markägoförhållanden.

Planområdets areal är 4500 kvadratmeter och utgörs av fastigheterna Valla 13:16, Valla 13:1 och Passbiten 7. Fastigheterna Valla 13:16, som är ca 3900 kvm inom planområdet, och Passbiten 7 ägs av privatpersoner. Kommunen äger fastigheten Valla 13:1 där även marken norr respektive väster om planområdet ingår. Befintlig väg norr om fastigheten Valla 13:16, som ingår i planområdet, ligger på kommunens fastighet Valla 13:1 men sköts av ägaren till Valla 13:16. Cirka en tredjedel av vägen ligger dock på fastigheten Passbiten 7. Vilka delar av planområdet som ingår i vilka fastigheter framgår av illustrationskartan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för Valla från 1979 ligger fastigheten Valla 13:16 i ett utpekad park- och naturstråk mellan Ändsjön. Avsikten med dispositionsplanen var att det skulle gå att ta sig ner över bland annat den aktuella fastigheten och sedan vidare bort mot terrasshusen på Sikvägen. Därifrån skulle det gå att ta sig ner till Storsjön. Efterhand har sedan det tänkta park- och naturstråket minskats ner i och med att flertalet av de berörda fastigheterna fått en byggrätt. Om hela fastigheten Valla 13:16 får en byggrätt försvinner möjligheterna till det tänkta park- och naturstråket helt.

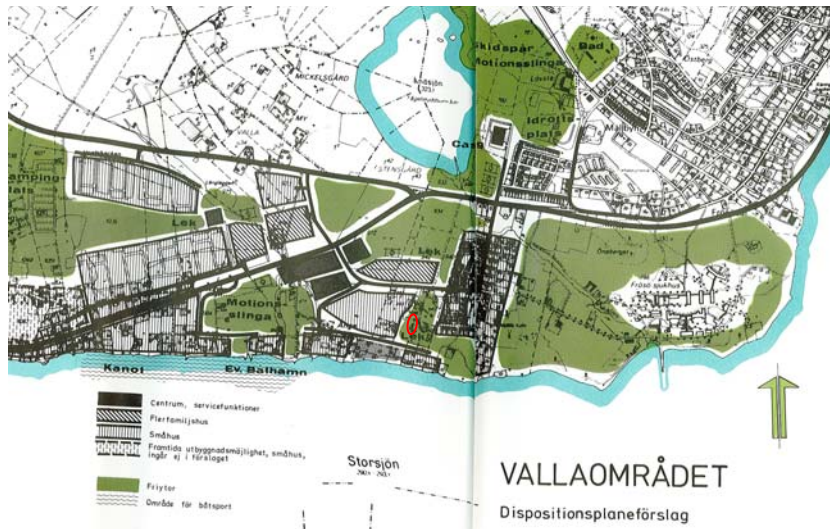


Bild 3. Kopia från dispositionsplanen för Valla från 1979. Grönt visar tänkta friyor. Ungefärligt läge för fastigheten Valla 13:16 är markerat med rött.

I den kommunomfattande översiktsplanen från 1991 finns inga områdesspecifika riktlinjer för planområdet.

Översiktsplanen har en generell riktlinje att tillkommande permanentbebyggelse ska lokaliseras så att tillgängligheten till arbetsplatser, fritidsområden och basservice godtagbar med hänsyn till trafiksäkerhet och allmänna kommunikationer (buss och skolskjuts). Planförslaget uppfyller dessa riktlinjer.

Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan F103 laga kraftvunnen 25 juni 1992. En mindre del av infartsvägen till fastigheten Valla 13:16 omfattas av detaljplan F142 laga kraftvunnen 21 maj 2007. Dessa områden är planlagda som allmän plats park.

Fastigheten Passbiten 7 omfattas av detaljplan F72 lagakraftvunnen 30 oktober 1972. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 mars 2012, § 105 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet. Planens miljökonsekvenser finns även beskrivna i planbeskrivningen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i Miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, utomhusluft samt fisk- och musselvatten.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom område som berörs av följande riksintressen:

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslagen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ 8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Planförslaget innebär att en befintlig bostadstomt som är planlagd som park får en byggrätt. Samtidigt ger planförslaget fortfarande möjlighet att skapa en gångväg på det aktuella området. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap MB eller Natura 2000-områden. Närmaste Natura 2000-område är Ändsjön, ca 700 meter norr om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka området.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Det handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomst samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Planförslaget innebär inga större skillnader mot nuvarande situation och ett genomförande av planen bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten i Storsjön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Den norra delen av Valla 13:16 karaktäriseras som ett naturområde med flertalet träd, både barr- och lövträd. Den södra delen karaktäriseras mer av villatomt. Inom den här delen ligger även majoriteten av bebyggelsen inom planområdet, bland annat bostadshuset på fastigheten Valla 13:16.

Nivåskillnaden inom planområdet är relativt stor, den största nivåskillnaden ligger i den södra delen av planområdet.

Den största delen av planområdet är i gällande plan planlagd som parkmark. Avsikten från början var att fastigheten Valla 13:16 skulle lösas in för att skapa ett större sammanhängande parkområde mellan Ändsjön och Storsjön. Fastigheten har dock aldrig lösts in.

Nuvarande planförslag innebär att en mindre del av fastigheten Valla 13:16 och Passbiten 7 löses in. På den här delen ska en gångväg anläggas som förbinder parkområdena väster respektive norr om fastigheten Valla 13:16. Gångvägen blir del av ett större sammanhängande parkområde mellan Ändsjön och Storsjön. Ett genomförande av båda planerna innebär en möjlighet för allmänheten att passera på den norra delen av fastigheten.

Om gällande detaljplan genomförs innebär det att sammanlagt ca 3900 kvm planläggs för allmän plats park och därmed blir tillgängligt för allmänheten, se bild 4. I nuvarande planförslag planläggs ca 400 kvm som allmän plats park. Det blir därför en minskning av andelen allmänt tillgänglig mark jämfört med om gällande detaljplan genomförs. Hela fastigheterna Valla 13:16 och Passbiten 7 uppfattas dock som privata bostadsfastigheter. Detta innebär att om planförslaget genomförs innebär det en ökning av andelen allmänt tillgänglig mark jämfört med hur planområdet uppfattas idag.

Konsekvensen av att en betydligt mindre del planläggs som parkmark i nuvarande förslag blir bland annat att det kommer att bli längre sträckor att ta sig mellan vissa områden. För att ta sig från fastigheterna öster om Valla 13:16 (t.ex. Åkermyren 18 och 20) skulle det, om gällande detaljplan genomförs, vara möjligt att ta sig rakt väster till lekplatsen, ca 100 meter väster om fastigheterna, och dess närområde (till exempel fastigheterna på "fiskvägarna"). Med nuvarande planförslag blir detta inte möjligt. De som vill ta sig dit från fastigheterna kommer istället att behöva ta sig dit via Sikvägen. Det innebär att sträckan mellan områdena istället blir ca 4-500 meter. Det är dock viktigt att påpeka att fastigheten Valla 13:16 används som bostadsfastighet idag vilket innebär att det inte blir någon skillnad för dessa fastigheter mot hur planområdet används idag.

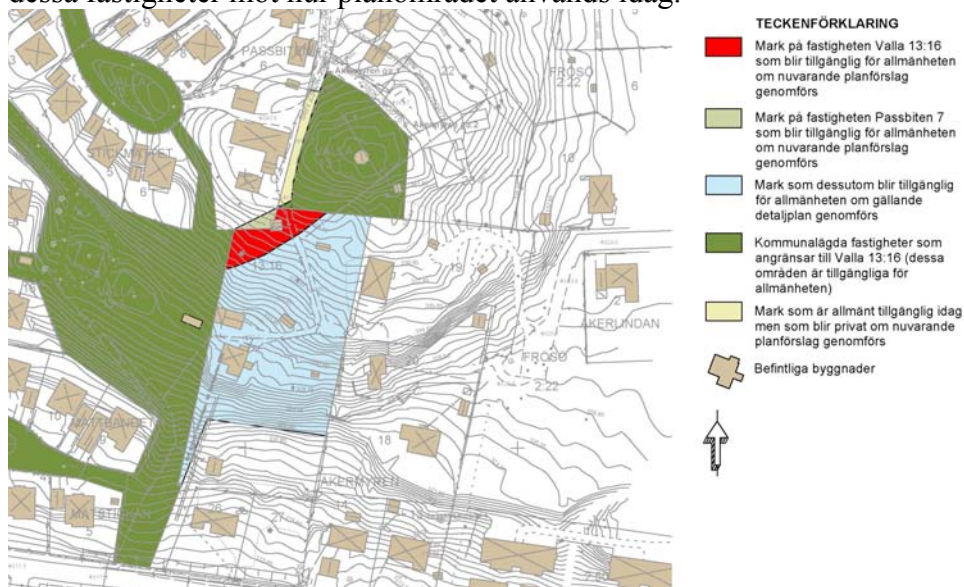


Bild 4. Mörkgrönt och gult visar allmänt tillgänglig mark i närområdet idag, den senare blir dock inte allmänt tillgänglig om nuvarande planförslag genomförs. Rött och blått visar den del av Valla 13:16 som är planlagd som allmän plats park i gällande detaljplan. Den här marken blir allmänt tillgänglig om gällande detaljplan (grönt och blått) genomförs. Ljusgrönt (beläget på Passbiten 7) och rött visar mark som blir allmänt tillgänglig om nuvarande planförslag genomförs.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av K-konsult. Undersökningen konstaterade att området ur geoteknisk synvinkel är lämpligt att exploatera för bostadsbebyggelse.

Varje fastighetsägare behöver själv göra en detaljerad grundundersökning i samband med byggskedet för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i planområdet. Påträffas fornlämning skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Cirka 20 meter öster om den norra delen av planområdet finns en registrerad kulturhistorisk lämning.

Bebyggelse

Befintlig fastighet/byggnad ligger centralt i ett befintligt bostadsområde.

Bostäder

Planen innebär att ett befintligt bostadshus får en byggrätt. Hela fastigheten är visserligen planlagd som parkmark men fastigheten har använts som bostadsfastighet under en längre period utan problem. Samhällsbyggnad bedömer därför att det är lämpligt att ge fastigheten en byggrätt. Byggrätten har anpassats efter det befintliga huset, som är i två våningar. Planen ger även möjlighet till viss utbyggnad, ca 50 kvadratmeter.

Höjden på huvudbyggnaden regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd på +337,5 meter över nollplanet (RH2000). Denna bestämmelse har satts efter att nockhöjden på det befintliga huset mätts in. För komplementbyggnader finns en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter.

Största sammanlagda byggnadsarean på fastigheten föreslås vara 250 kvm. Med byggnadsarea avses den yta en byggnad tar upp på marken.

Bestämmelsen avser den sammanlagda byggnadsarean för både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Befintlig huvudbyggnad har idag en byggnadsarea på knappt 100 kvm och komplementbyggnaderna på fastigheten har en sammanlagd byggnadsarea på ca 100 kvm. Sammanlagd byggnadsarea är därmed idag cirka 200 kvm. Bestämmelsen medger därför att samtliga byggnader som idag uppfattas tillhöra fastigheten Valla 13:16 kan vara kvar. Fastighetsägaren kan även bygga ut något antingen på befintlig huvudbyggnad eller i form av ytterligare komplementbyggnad/-er. Huvudbyggnad får dock inte byggas samman med komplementbyggnad.

På fastigheten Valla 13:16 finns byggnader som har uppförts utan bygglov. För byggnaderna kan det eventuellt krävas att bygglov söks i efterhand. Några av byggnaderna kan även eventuellt komma att behöva flyttas då de

ligger på mark utan byggrätt alternativt mark som avses lösas in, se vidare illustrationskarta.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste service finns i Valla ca 500 meter fågelvägen från planområdet. Här finns service som matvarubutik, förskola, grundskola, fritidsgård, sporthall och bibliotek.

Vårdcentral finns på Önevägen ca 1,5 km från planområdet. Ytterligare service finns på Frösön samt i Östersund ca 5 km öster om planområdet.

Planförslaget innebär att en befintlig byggnad ges en byggrätt. Planförslaget innebär därför inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att en gångväg byggs mellan Lakevägen och lekplatsen väster om planområdet. På grund av höjdförhållanden på platsen kommer gångvägen inte att bli tillgänglighetsanpassad. Det är möjligt att göra en tillgänglighetsanpassad gångväg men den skulle då behöva utformas som en serpentinväg. Det skulle innebära stora ingrepp i form av schaktningar och slänter. Detta tillsammans med att det finns alternativa gång- och cykelvägar i närheten har gjort att det bedömts motiverat att göra avsteg från tillgänglighetskraven. Den föreslagna gångvägen kommer därför få en lutning på ca 12-14 procent dvs. ca 5 procentenheter högre än om vägen tillgänglighetsanpassats. Lutningen på gångvägen innebär även att tanken inte är att den ska snöröjas på vintern. Om det vid genomförandet av planen ändå finns önskemål att uppföra en tillgänglighetsanpassad gångväg är detta möjligt även om andelen parkmark minskas på Valla 13:16. Detta eftersom att det är på den redan idag kommunägda parkmarken som de flesta höjdskillnaderna skulle behöva tas upp.

Även infartsvägen till respektive inom fastigheten Valla 13:16 är relativt brant. Befintlig infartsväg inom fastigheten Valla 13:16 har en nivåskillnad på 11 meter som tas upp på ca 75 meter. Det ger en genomsnittlig lutning på ca 14-15 procent.

Den norra delen av fastigheten Valla 13:16 får inte bebyggas (så kallad ”prickad mark”). På prickmarken är det dock möjligt att placera en eller flera friggebodar om sammanlagt högst 15 kvm förutsatt att de ligger inom 50 meter från huvudbyggnad. Friggebodar som placeras inom 4,5 meter från fastighetsgränsen samt inte är högre än tre meter på sin högsta punkt är bygglovbefriade. Detta förutsatt att även tidigare nämnda kriterier fyllts. Detta gör det möjligt att placera ett garage/carport på den norra delen av fastigheten, förutsatt att den uppfyller friggebodskraven vad gäller placering mot tomtgräns, area, byggnadshöjd samt att den sammanlagda arean friggebodar på fastigheten inte överstiger 15 kvm. Den sträcka som behöver köras för att ta sig upp till Lakevägen blir därmed kortare och med lägre lutning. En sådan placering skulle därför minska eventuella problem att ta sig ut från fastigheten vintertid.

Friytor

Lek och utemiljö

Planområdet angränsar till en lekplats i väster och ett parkområde i norr. Planförslaget innebär att en gångväg anläggs mellan dessa som möjliggör passage mellan de olika utemiljöerna.

Rekreation och Idrott

I Lövsta cirka 1,5 km från planområdet finns ett större rekreativsområde med bland annat elljusspår och idrottsplats. Ett relativt stort rekreativsområde finns även vid Öneberget cirka 1 km öster om planområdet.

Planförslaget innebär att ett sammanhängande gångstråk skapas mellan Storsjön och Ändsjön.

Gator och Trafik

Det finns goda möjligheter att med olika transportmedel trafiksäkert ta sig till bostäder, grönytor, arbetsplatser och service i närområdet. Frösön är väl utbyggt med gator, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

Gatunät

Från närområdet utgör Önevägen, cirka 200 meter norr om planområdet, transportled till service, arbetsplatser och andra större bostadsområden. Från Önevägen går Lakevägen ner mot planområdet. Den första delen är asfalterad, därefter övergår vägen i en grusväg.

Den grusade delen av Lakevägen är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats park. Den är därmed i gällande plan inte avsedd för biltrafik, men servitut för väg har bildats på den norra delen av den grusade vägen för fastigheterna Åkermyren 21-23 samt Passbiten 6. Servitut för väg över parkmark är något som generellt inte är lämpligt och lösningen är därför inte att rekommendera. Planförslaget innebär därför att den grusade vägen planläggs som lokalgata. På så sätt behövs inte de befintliga servituten för väg, se vidare rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*. En del av vägen planläggs för bostadsändamål och för den här delen kommer servitut för väg att bildas.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär att en gångväg anläggs som möjliggör passage från Lakevägen till lekplatsen och parkområdet i Rödivägens förlängning. Planerad gångväg är tänkt att vara ca 1,5-2 meter bred och grusad. Det finns ett behov av gångvägen eftersom att den skapar ett sammanhängande naturstråk mellan Ändsjön och Storsjön. Den innebär även kortare avstånd mellan olika parkområden eftersom den föreslagna gångvägen skulle skapa en genare väg än om befintliga gångvägar används.

Den nya gångvägen ansluter till befintlig gång- och cykelväg inom parkområdet väster om planområdet. Härifrån finns sedan gång- och cykelvägar mot bland annat Valla centrum och vidare väster samt österut mot Frösö strand och därifrån vidare mot Östersund.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats med god turtäthet är cirka 150 meter.

Parkering, utfarter

Inom varje fastighet skall fastighetens egna bilplatsbehov ordnas. Utöver garage/carport skall en parkeringsplats anordnas per bostadsfastighet.

För fastigheten Valla 13:16 kan in-/utfart anordnas söderifrån från Sikvägen. Kommunen avser dock att skapa ett servitut för väg på parkmark norr om fastigheten till förmån fastigheten Valla 13:16. På så sätt kan även infart ordnas från Lakevägen. Lokalgata kommer att ordnas fram till ny fastighetsgräns för Passbiten 7. Infarten till Valla 13:16 kommer sedan att ske på fastigheten Passbiten 7 samt den kommunala fastigheten Valla 13:1, se vidare rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

Från fastigheten har det förlagts utfartsförbud västerut. Detta eftersom utfart västerut inte bedömts lämpligt eftersom att det skulle innebära biltrafik precis intill en lekplats samt att befintlig parkmark skulle delas i två delar.

Den tänkta infarten till den del av fastigheten Valla 13:16 som ligger inom planområdet kommer i den norra delen att delas med fastigheterna Åkermyren 21-23 samt Passbiten 6 och 7. Dessa fastigheter (förutom Passbiten 7) har idag servitut för väg på mark som är planlagd för park som belastar den kommunala fastigheten Valla 13:1. I och med att detta område (på Valla 13:1) planläggs som lokalgata behövs servitutet inte för den här delen.

Fastigheten Passbiten 7 (nordväst om planområdet) har utfart från Öringvägen väster om fastigheten. I och med att det planläggs som lokalgata fram till fastighetens tänkta nya fastighetsgräns innebär det att in- och utfart till fastigheten även planmässigt sett kan ske från Lakevägen, se vidare rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

Hälsa och Säkerhet***Räddningstjänst***

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas av Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund i samband med detaljprojekteringen.

Radonförekomst

I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes en radonundersökning. Marken klassades då som normalriskmark.

Byggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare ska själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Trygghet

Planförslaget skapar en möjlighet att ta sig från Lakevägen ned mot lekplatsen vid Rödingvägens förlängning. Detta kan bidra till en ökad rörelse på platsen vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Jämställdhet

Från planområdet är det möjligt att ta sig till arbetsplatser och service på flera olika sätt. Detta bidrar till att till att såväl kvinnor/flickor och män/pojkar ges samma förutsättningar att förflytta sig mellan bostad och arbete/skola samt fritidsaktiviteter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Valla 13:16 har befintliga privata VA- och spillvattenledningar dragna till fastigheten söderifrån. Ingen förändring föreslås avseende vatten och avlopp för fastigheten.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Sikvägen söder om planområdet. Möjligheten till anslutning avgörs av fastighetens energiförbrukning.

E/

El finns framdraget till befintlig huvudbyggnad. Inom planområdet finns elledningar i befintlig väg på fastigheten Valla 13:16 samt i Lakevägen. Planen gör det möjligt att flytta ledning vid behov. Samråd ska hållas med Jämtkraft i samband med bygglovskedet. Kabelanvisning ska begäras i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas. Eventuell undanflyttning av kablar och ledning bekostas av respektive fastighetsägare, se vidare rubriken *Ekonomiska frågor*.

Närmaste transformatorstation finns vid Rödingvägen mindre än 100 meter väster om planområdet.

Avfall

Ingen hämtning av avfall sker idag på fastigheten. Hämtning av avfall sker istället längs med befintlig infartsväg cirka 50 meter norr om fastigheten. Ingen förändring vad gäller detta föreslås.

Närmaste återvinningsstation finns i Valla centrum cirka 500 meter från planområdet.

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 beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

Antagande maj 2014

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraften cirka en månad senare.

Därefter kan genomförandet av planen påbörja.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun ansvarar för allmän platsmark. Det innebär att man ansvarar för drift och skötsel av lokalgatan samt parkmarken inom planområdet.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund. Inga allmänna vatten-, avlopps- eller dagvattenledningar finns dock inom planområdet idag.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet har tecknats mellan Samhällsbyggnad på Östersunds kommun och initiativtagaren till detaljplanen, Mark- och exploatering på Östersunds kommun.

En överenskommelse om att mark ska regleras över från Valla 13:16 till Passbiten 7 ska tecknas innan planen antas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detta avsnitt berör endast frågor och konsekvenser av fastighetsrättslig karaktär, för övriga konsekvenser av planförslaget hänvisas till rubriken *Förutsättningar och förändringar*.

Valla 13:16 och Passbiten 7

Inlösen av mark som planläggs för allmän plats park

Den del av fastigheten Valla 13:16 som ligger inom planområdet är i gällande detaljplan planlagd som parkmark. Det betyder att det föreligger en inlösensskyldighet för kommunen för den här delen av fastigheten. Fastigheten har dock inte lösts in.

Planförslaget innebär att den största delen av fastigheten Valla 13:16 planläggs för bostadsändamål. För planlagda områden för bostadsändamål finns ingen inlösensskyldighet. Den här delen av fastigheten kommer därför att även efter planen genomförts ha samma ägoförhållanden som i dagsläget.

En del av fastigheten Valla 13:16 planläggs även i nuvarande planförslag som allmän plats park, se bild 5. Även den sydöstra delen av fastigheten Passbiten 7, som i gällande detaljplan är planlagt för bostadsändamål, planläggs som allmän plats park. Områdena föreslås regleras över till den kommunala fastigheten Valla 13:1. I samband med lantmäteriförrättningen kommer ersättning att utgå. Ersättningen regleras i förrättningen. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på Mark- och exploatering på Östersunds kommun.

Efter lantmäteriförrättningen finns möjlighet för kommunen att anlägga park. Detta innebär till exempel att en gångväg som förbinder parkområdet väster respektive norr om fastigheten Valla 13:16 kan anläggas. För den del av parkmarken som ligger på fastigheten Valla 13:16 är detta dock redan möjligt förutsatt att gällande detaljplan genomförs. Gällande detaljplan medger dessutom att den del av Valla 13:16 som ligger inom planområdet löses in och anläggs som park. Konsekvensen av planförslaget blir därför ett mindre parkområde jämfört med om gällande detaljplan genomförs.

Övriga lantmäteriförrättningar

En del av den kommunala fastigheten Valla 13:1 föreslås regleras över till fastigheten Passbiten 7, se bild 5. Området utgörs av en del av nuvarande infarten till Valla 13:16. På sträckan föreslås därför att ett servitut för väg bildas till förmån för Valla 13:16. Servitutet föreslås även omfatta den del av infartsvägen som ligger på fastigheten Passbiten 7. Ansvaret för att ansöka om och bekosta inskrivningen av rättigheten ligger på fastighetsägaren till Valla 13:16. För den här delen av infartsvägen hamnar ansvaret för drift och skötsel av vägen på fastighetsägarna till Valla 13:16 respektive Passbiten 7, se bild 6.

En del av den befintliga infarten på fastigheten Valla 13:16 planläggs som allmän plats park och föreslås regleras över till den kommunala fastigheten Valla 13:1. Eftersom marken ligger på den befintliga infarten till fastigheten

Valla 13:16 avser kommunen att skapa ett avtalsservitut för väg till förmån för fastigheten Valla 13:16 på området, se bild 5. Ansvaret för att ansöka om och bekosta inskrivningen av rättigheten ligger på fastighetsägaren till Valla 13:16. Ansvaret för drift och skötsel för den här delen hamnar på Östersunds kommun. Området kommer skötas som parkmark.

För områdena som ska regleras över från Valla 13:1 till Passbiten 7 kommer ersättning att utgå. Ersättningen regleras i förrättningen.

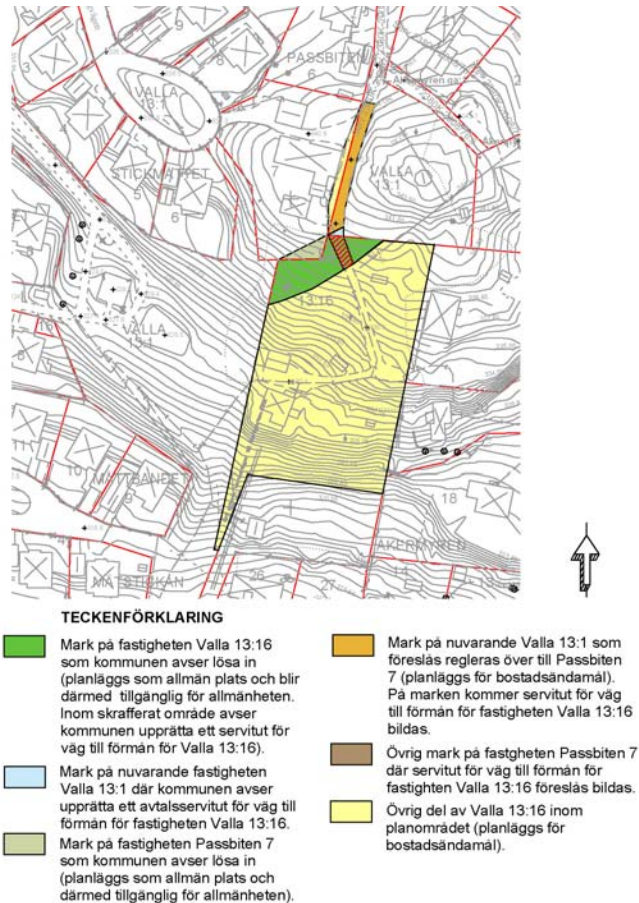


Bild 5. Bilden visar de lantmäteriförrättningar planförslaget föreslår. Bilden visar inte området där servitut för väg till förmån för Passbiten 6 samt Åkermyren 21-23 föreslås tas bort, se istället bild 6.

In-/utfart till fastigheterna

Fastigheten Valla 13:16 kan ordna infart från Sikvägen söder om fastigheten. Kommunen avser dock skapa ett avtalsservitut för väg till förmån för fastigheten Valla 13:16 på parkmark norr om fastigheten. På så sätt kan fastigheten även i fortsättningen ha in-/utfart från Lakevägen norr om fastigheten.

Till fastigheten Passbiten 7 finns infartsväg från Lakevägen öster om fastigheten samt från Öringvägen väster om fastigheten. För infarten via Lakevägen har dock inget servitut för väg bildats eftersom att det tidigare inte varit aktuellt med utfart åt det här hållet.

Tillfartsvägen från Lakevägen planläggs som lokalgata fram till föreslagen ny fastighetsgräns för Passbiten 7, se bild 6. Detta innebär att infart till fastigheten Passbiten 7 kan ordnas även från Lakevägen. Att området planläggs som lokalgata innebär att ansvaret för drift och skötsel av vägen hamnar på Östersunds kommun.

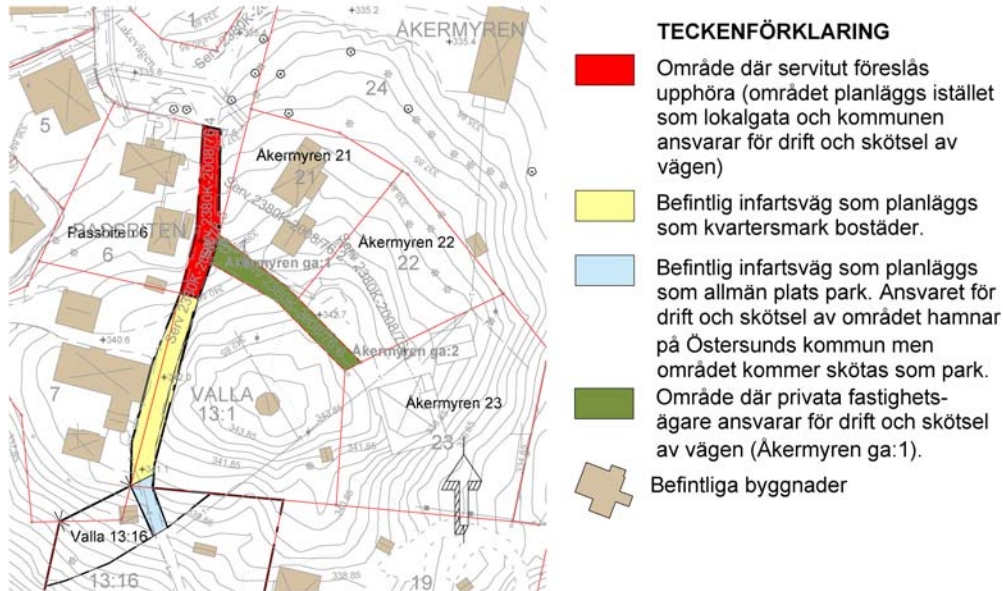


Bild 6. Bilden visar vem som kommer att ansvara för vilka delar av de befintliga vägarna i området samt där befintliga servitut föreslås tas bort. För det senare läs vidare i underrubriken Passbiten 6, Åkermyren 21, 22 och Åkermyren 23.

***OBS!** Den del av Valla 13:16 (i nederkant av kartan) där det inte blir något servitut är inte markerad. Här ansvarar fastighetsägaren till Valla 13:16 för drift och skötsel av vägen. Den norra delen av Lakevägen som redan är planlagd som lokalgata är inte heller markerad. Här kvarstår ansvaret för drift och skötsel på Östersunds kommun.*

Passbiten 7 (enbart)

Till fastigheten finns idag ett förråd/uthus i den södra delen av fastigheten. Byggnaden står delvis på Valla 13:16 men hör enligt uppgift till fastighetsägaren till Passbiten 7. Byggnaden står på den del av fastigheten som avses lösas in och kommer därför att behöva flyttas. Kostnaderna för flytten belastar Östersunds kommun. Lämplig ny placering av byggnaden ska studeras i samråd med fastighetsägaren till Passbiten 7.

Byggnaden uppfyller till storlek friggebodsreglerna (höjd och area). Eftersom fastigheten Passbiten 7 har bygglov för övriga byggnader på fastigheten krävs därför inget bygglov för flytten förutsatt att den nya placeringen klarar av friggebodsreglerna vad gäller placering från tomtgräns respektive huvudbyggnad. En förutsättning för detta är även att ingen friggebod uppförts på fastigheten när det väl är dags att flytta byggnaden.

Valla 13:16 (enbart)

Möjlighet till avstyckning/fastighetsreglering

Fastigheten Valla 13:16 har en befintlig bygggrätt i den södra delen av fastigheten (utanför planområdet) med tillfart från Sikvägen. Den här delen kan redan enligt gällande detaljplan avstyckas och bilda en egen fastighet. Planförslaget innebär att en del av fastigheten Valla 13:16 som ligger inom

planområdet kan, om så önskas, regleras över till den avstyckade fastigheten i den södra delen av nuvarande Valla 13:16. Den här delen av fastigheten (som ligger 4,5 meter söder om byggrätten enligt planförslaget) kan även bilda en egen fastighet tillsammans med övrig del av fastigheten som i planförslaget är planlagt för bostadsändamål. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning för en eventuell avstyckning och/eller fastighetsreglering av Valla 13:16 i fler bostadsfastigheter ligger på berörd fastighetsägare.

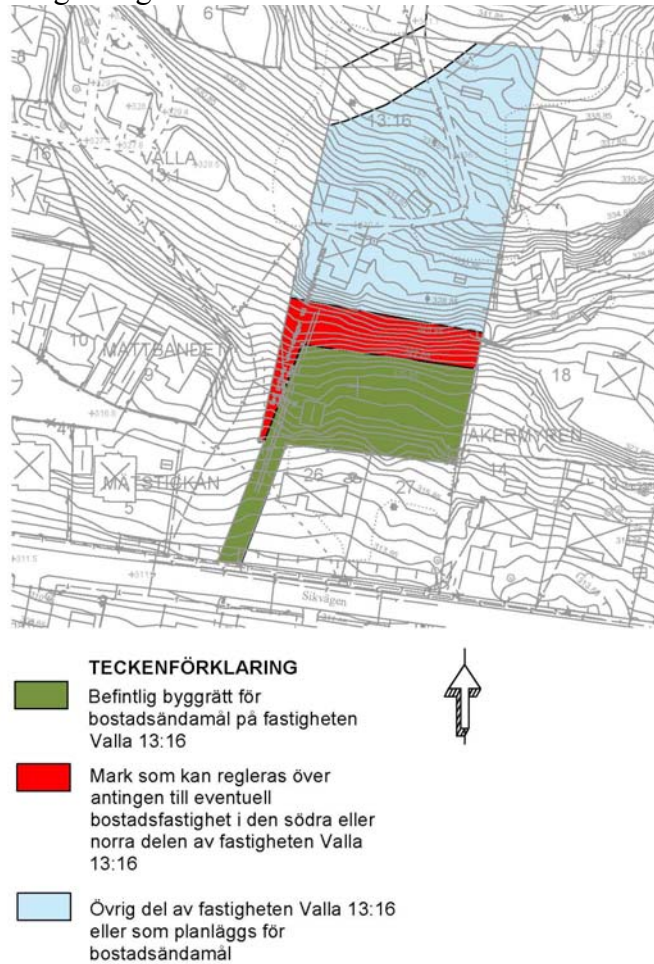


Bild 7. Bilden visar befintlig byggrätt för fastigheten Valla 13:16 (grönt) samt det område inom planområdet som vid en eventuell avstyckning kan regleras över till denna om så önskas (rött). Blått visar övrig del av fastigheten som i planförslaget planläggs för bostadsändamål. Om ingen avstyckning sker kvarstår hela det färglagda området i samma fastighet.

Fastigheten har vatten-, och spillvattenledningar dragna från Sikvägen till befintligt bostadshus. Dessa ligger delvis på den kommunala fastigheten Valla 13:1 och för detta område har servitut bildats. Vid en eventuell avstyckning av fastigheten Valla 13:16 i ytterligare bostadsfastigheter kommer ledningarna till den norra fastigheten att ligga på den södra fastigheten. Det blir i så fall aktuellt att bilda ett servitut för ledningar för den norra fastigheten. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på berörd fastighetsägare. Rätten att ha ledningarna kan även liksom tidigare lösas genom avtalsservitut.

Passbiten 6, Åkermyren 21, 22 och Åkermyren 23***Befintliga servitut för väg***

Fastigheterna har servitut för väg på den kommunala fastigheten Valla 13:1 i den norra delen av planområdet (se röd markering på bild 6 tidigare i planbeskrivning). Området som servituten omfattar planläggs för lokalgata vilket innebär att ansvaret för drift och skötsel hamnar på Östersunds kommun.

På mark som är planlagd som lokalgata finns inget behov att ha servitut för väg. Servituten föreslås därför tas bort förutsatt att planförslaget vinner laga kraft. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning för att ta bort servituten ligger på Mark- och exploatering på Östersunds kommun. Kostnaderna för förrättningen samt eventuell ersättning regleras i förrättningen.

Åkermyren ga:1

För fastigheterna Åkermyren 21-23 har en gemensamhetsanläggning för väg bildats (Åkermyren ga:1). Denna kommer att vara kvar och ansvaret för drift och skötsel för detta område kommer därför att vara exakt som idag, se bild 6.

Valla 13:1

Den del av fastigheten som ligger inom planområdet är idag planlagd som allmän plats park. I planförslaget planläggs ett område i norr (fram till föreslagen ny fastighetsgräns för Passbiten 7) som lokalgata vilket innebär att ansvaret för drift och skötsel av gatan hamnar på Östersunds kommun, se bild 6. Den del av fastigheterna Valla 13:16 och Passbiten 7 som planläggs som allmänplats (ca 156 kvm) avses regleras över till fastigheten Valla 13:1, se bild 5.

En del av den befintliga infarten till Valla 13:16 planläggs som allmän plats park och föreslås regleras över till Valla 13:1. För området avser kommunen att skapa ett servitut för väg till förmån för fastigheten Valla 13:16.

Ekonomiska frågor

Kostnader för eventuell flytt av ledningar och kablar bekostas av berörd fastighetsägare (efter genomförd avstyckning). Detta innebär att eventuell flytt av ledningar och kablar inom allmänplats mark bekostas av Mark- och exploatering Östersunds kommun. Inom kvartersmark bekostar ägaren till antingen Passbiten 7 eller Valla 13:16 alternativt ägaren till eventuellt avstyckad bostadsfastighet från Valla 13:16 flytt av ledningar och kablar.

Vid bygglovsansökan ska planavgift tas ut enligt gällande taxa. Detsamma gäller bygglovavgift.

På norra delen av Valla 13:16 står idag en byggnad på den del av fastigheten som avses lösas in. Denna byggnad kommer att behöva flyttas. Kostnaden för flytten av denna belastar Östersunds kommun.

Tekniska frågor

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar bekostas av respektive fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 26 mars 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och exploatering