

Detaljplan för Östersem 3:79 m fl. - Brittsbo Kommunalt huvudmannaskap för gata Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 mars 2024
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 21 augusti 2024
Laga kraft den 21 september 2024

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

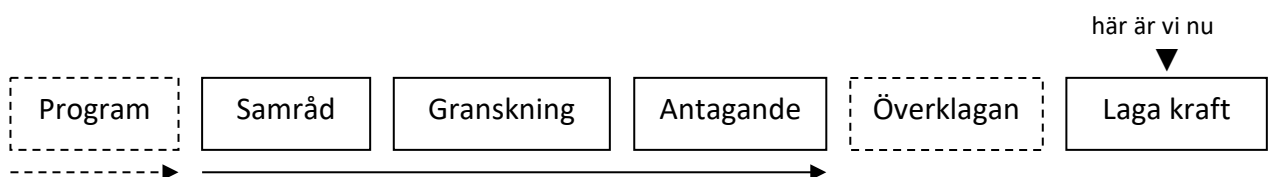
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms.
Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av strategisk miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse	6
Gator och Trafik	6
Teknisk försörjning	8
GENOMFÖRANDE	8
Tidsplan	8
Genomförandetid	8
Huvudmannaskap	8
Åtgärder inom allmän plats	8
Ledningar	8
Mark- och utrymmesförvärv	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Konsekvenser	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för gatorna i Brittsbo. Enligt nu gällande detaljplan är gatorna reglerade med gemensamhetsanläggning. Planen syftar till att ändra detta till kommunalt huvudmannaskap, vilket medför att ansvar för skötsel och drift av gatorna kommer att ligga på kommunen och inte delägare i en samfällighetsförening.

Det område som omfattas av detaljplanen regleras i *detaljplan för Bostadsbebyggelse i Brittsbo, Östersunds-Byn 1:90 m.fl. (490), laga kraft 2010-04-15*. Planen ändrades 2011 genom *tillägg till detaljplan nr 490 (499)*. Dessa detaljplaner gäller fortsatt med samma regleringar som tidigare med undantag för kvartersgatorna som ändras till allmän platsmark lokalgata.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2020:253. Planarbetet är påbörjat genom upprättat planavtal den 31 mars 2020.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Östersunds-Byn 1:60, 1:90, 1:51, Östersem 3:79 samt Graniten 1. Fastigheterna (*Sånghusvägen samt övriga kvartersgator*) ligger i bostadsområdet Brittsbo som gränsar till Sånghusvallen i Krokoms kommun.

Planområdets totala areal är ca 34 500 kvadratmeter.

Gatumarken ägs av kommunen. Pilfinkvägen är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan Östersund 2040

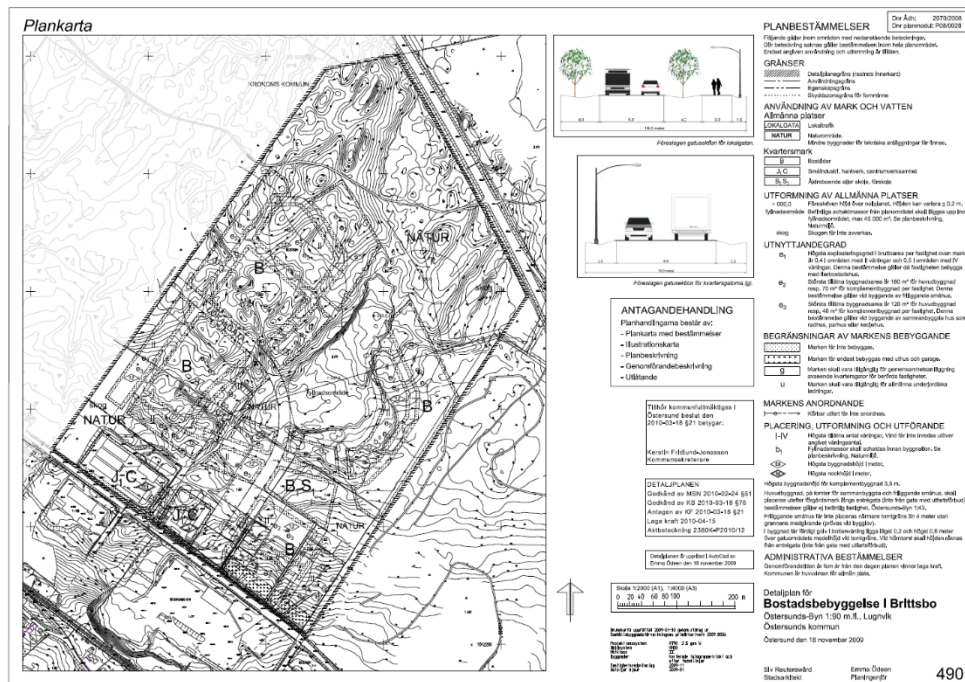
Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller huvudmannaskap och ändring av kvartermark till allmän platsmark. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Detaljplanen omfattas av *Detaljplan för bostadsbebyggelse i Brittsbo, Östersunds-Byn 1:90 m. fl., Lugnvik. Laga kraft den 15 april 2010.*

Markanvändningen för kvartersgatorna är bostäder och allmän platsmark lokalgata för Sånghusvägen.



Gällande detaljplan 490

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 § 178 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 10 september 2019 § 213 att uppdra åt Mark och exploatering att ansöka om ändring av detaljplan från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för gator i ett antal planer då detaljplan för Brittsbo var en av dessa. I samma beslut fick tekniska nämnden i uppdrag att överta drift och underhåll av detaljplanernas gator från och med årsskiftet 2019/2020.

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 som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden), riksintresse för Åre Östersund Airport samt riksintresse för friluftsliv.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena negativt.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Brittsbo är till största delen bebyggd med bostäder samt kvartersgator. Norra delen, samt delar av södra, består av skogsmark med inslag av gång- och cykelvägar samt stigar. Mitt i området finns en stor kulle som bildats av schaktmassor från exploateringen av området. Den används som pulkabacke vintertid. Området är relativt kuperat och sluttar mot Storsjön.

Bebyggelse

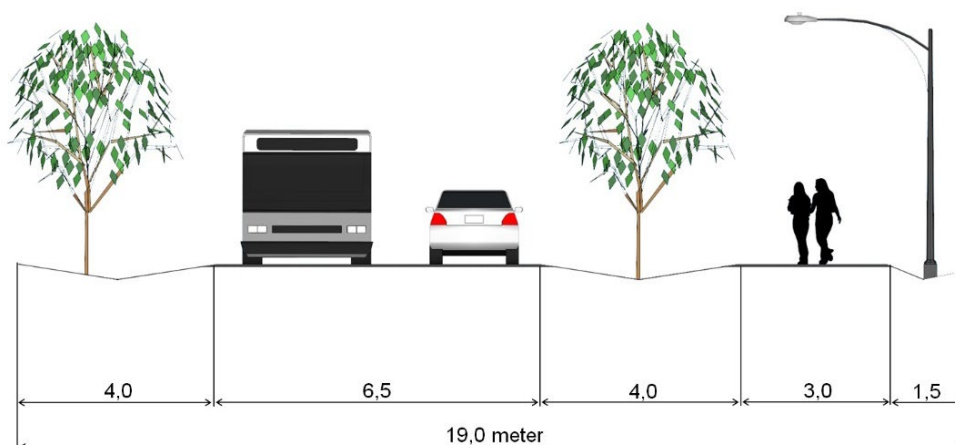
Befintlig bebyggelse

Området består av friliggande småhus, flerbostadshus, parhus samt radhus.

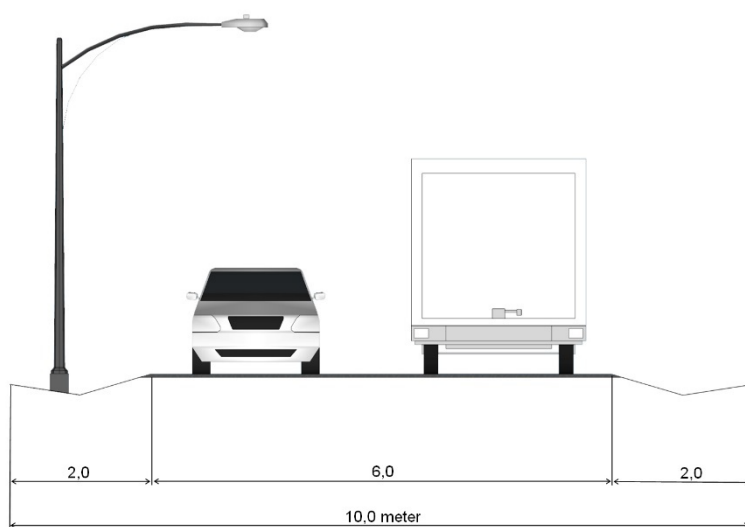
Gator och Trafik

Gatunät

Vägstrukturen består av lokalgatan Sånghusvägen, som sträcker sig från Åsvägen i söder och genom planområdet och vidare in i Sånghusvallen, Krokoms kommun. Kvartersgator kopplas samman med Sånghusvägen. Vägområdet för lokalgatan är 19 meter och för kvartersgatorna 10 meter.



Illustrerad gatusnitt för lokalgatan hämtad ur ursprunglig detaljplan 490.



Illustrerad gatusnitt för kvartersgator hämtad ur ursprunglig detaljplan 490.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En separerad gång- och cykelväg löper längs Sånghusvägen och vidare in i Sånghusvallen, Krokoms kommun.

Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar bostadsområdet med god turtäthet. En busshållplats finns vid Sånghusvägen, mitt i Brittsbo. Det finns även två busshållplatser vid vardera sida om Åsvägen i direkt anslutning till bostadsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Avfall VA.

Dagvatten

Dagvattenbrunnar finns inom vägområdet för samtliga gator. Dagvattnet leds vidare i den kommunala dagvattenledningen.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan:

Samråd september 2020

Antagande augusti 2024

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun blir huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta medför ett ansvar för drift och underhåll av gatorna.

Fastigheten Graniten 1 (Pilfinkvägen) ska enligt överenskommelse med Kommunen asfalteras så den uppfyller kommunal standard.

Vägbelysningen på fastigheten Graniten 1 är inte kopplad till den kommunala belysningen. En omkoppling avses utföras så att vägbelysningen ingår i den kommunala belysningen.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt och skyldighet till inlösen, huvudman

Kommunen har med stöd av reglerna i 6kap. 13§ PBL rätt att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har en skyldighet att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran med stöd av 14kap. 14§ PBL.

I aktuellt ärende är dock tanken att lösa marköverföringen genom överenskommelse.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Graniten 1 överförs till fastigheten Östersem 3:79 genom en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen

Kostnader:

- Kostnaden för förrättningen, där Graniten 1 överförs till Östersem 3:79, ska betalas av Östersunds kommun, Mark och exploatering. Ingen ersättning ska betalas för marköverföringen.
- Kostnad för att koppla om vägbelysningen på Graniten 1 till den kommunala vägbelysningen ska betalas av Östersunds kommun, Mark och exploatering.

Intäkter:

- Ägaren till fastigheten Graniten 1 har betalat 100 000 kronor till Östersunds kommun i ersättning för asfaltering av Graniten 1.

Fastighetsägare till Graniten 1

Kostnader:

- En ersättning på 100 000 kronor har betalats till ägaren av Östersem 3:79, Östersunds kommun, för asfaltering av Graniten 1.

Konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Konsekvenser för fastigheterna Östersunds-Byn 1:60, 1:90, 1:51, Östersem 3:79 och Graniten 1 (Kvartersgatorna)

När fastigheterna övergår till kommunalt huvudmannaskap medför det ett ansvar för drift och underhåll av kommunen.

Konsekvenser för fastigheten Graniten 1 (Pilfinkvägen)

Fastigheten avses överföras till Östersem 3:79.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Simon Höglund, planarkitekt. Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan med Martin Johansson, Markingenjör, genom underlag för vägstandard.

Östersund den 6 augusti 2024

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och Exploatering