

Detaljplan för Ängsstarren 1 m.fl.
STRANDBEBYGGELSE I HÄRKE
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 februari 2018
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 mars 2018
Laga kraft den 26 april 2018

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
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

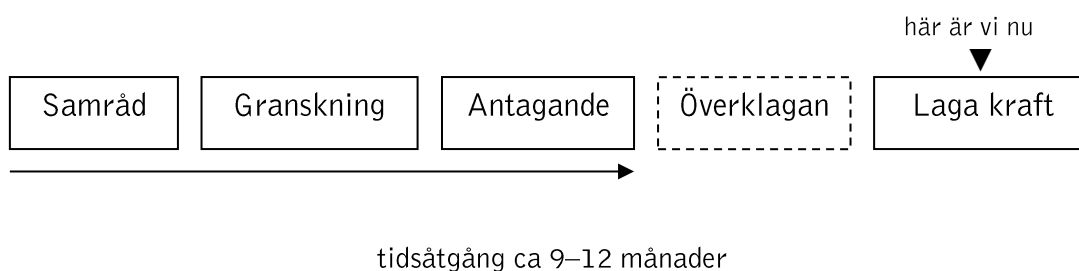
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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 markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Parkeringspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014–2020.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	9
Service.....	10
Fritid, Rekreation och Idrott.....	10
Vattenområden.....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Administrativa frågor	12
GENOMFÖRANDE	13
Tidsplan.....	13
Genomförandetid.....	13
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.....	13
Ledningar.....	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

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 nybyggnation av strandbebyggelse på fastigheterna Ängsstarren 1, 2, 3 och 4. Fastigheterna ligger tätt och utsikten över Storsjön och de jämtländska fjällen är uppskattad, syftet är därför också att den nya bebyggelsen ska utformas och placeras så att den inte verkar störande för grannarna inom planområdet. Allmänhetens tillgång och upplevelse av vattenområdet ska även beaktas.

Planområdet ligger vid Storsjöns strand och genom området rinner ett mindre vattendrag. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Planen handläggs med 2010:900 uppdaterad genom 2016:537. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 22 mars 2017.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid stranden i Härke, längs den sydvästra sidan av Frösön och består av fyra bostadsfastigheter samt ett mindre vattenområde. Fastigheterna ligger i ett villaområde med utblickar över Storsjön och de jämtländska fjällen.

Planområdet omfattar en area på cirka 1,2 hektar. Av dessa utgör cirka 0,4 hektar vattenområde. Vattenområdet utanför fastigheterna ägs av Östersunds kommun genom Valla 6:1. Fastigheterna Ängsstarren 1–4 ägs av privatpersoner.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Planområdet ligger inom ett prioriterat förtätningsstråk och ett grön/vitt stråk. Det finns även ett antal kommunala mål i översiktsplanen som är relevanta för planförslaget.

- Vid kommunens prövning av strandskyddsdispenser ska samtidigt en allmän lämplighetsprövning ske. Kommunen ska då ta hänsyn till bland annat kulturmiljövärden, risk för förorening av vatten och risk för översvämning.
- Kommunens myndighetsutövning, bland annat vid strandskyddsdispenser och bygglovsärenden ska präglas av att kommunen tar hänsyn till biologisk mångfald.
- De nya byggnader som uppförs ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

Planområdet omfattas även av det översiktliga programmet Bostadsbebyggelse i Härke, Frösön. Programmet anger att ingen mark längs stranden får privatiseras som tomt. När programmet antogs fanns redan de fyra fastigheterna och har därmed undantagits från denna skrivning.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Tillväxtplan för 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen bedöms vara förenlig med de övergripande målen i tillväxtplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av *Detaljplan för området vid Härkevägen, tomter för enbostadshus, Valla 6:1 m fl*, laga kraft den 29 september 2005. För fastigheterna Ängstarren 1–4 anger detaljplanen bostäder, endast friliggande hus. Strandskyddet är i detaljplanen upphävt för hela planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar och vattendrag.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 8 november 2017 § 317 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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. Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 4 kapitlet i miljöbalken. Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planområdet ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av natursköna och variationsrika

Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet. Planområdet är redan bebyggt och har idag en annan struktur och utseende än de värden som lyfts i riksintresset för kulturmiljövården. Värdena för det rörliga friluftslivet är på land svåra att tillgodose inom planområdet eftersom markförhållandena, bebyggelse och vegetation gör det svårt för allmänheten att röra sig efter strandkanten. Värdena för riksintresset i vattenområdet bedöms inte påverkas negativt av den nya detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget gör det möjligt att bygga båthus eller annan strandbebyggelse på de fyra fastigheterna. Detaljplanen innebär därför en ytterst marginell ökning av trafiken och bör därför inte påverka miljökvalitetsnormen.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka vattenkvalitén.

Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Detaljplanen bedöms inte påverka Storsjöns kemiska status.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av fyra bostadsfastigheter med huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader. Marken i området sluttar i sydvästlig riktning ner mot Storsjön. Större delen av fastigheterna består av bebyggelse med tillhörande bostadsparkering samt gräsmatta. Utmed gränserna mellan de fyra fastigheterna finns trädplanteringar.

Sjöar och vattendrag

En liten del av Storsjön är inkluderad i planområdet. På fastigheten Ängsstarren 3 rinner ett mindre vattendrag som leder ut i Storsjön. Detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för utsläpp som kan påverka Storsjön eller bäcken.

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).

Hela planområdet ligger inom strandskyddsområde för Storsjön och vattendraget. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken.

Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken som ligger till grund för upphävande av strandskyddet inom hela planområdet är att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är sedan länge avstyckat, bebyggt och privatiserat. Detta innebär att de redan ianspråktaga strandavsnitten saknar betydelse för allmänhetens tillgång samt djur- och växtlivets livsvillkor, strandskyddet kan därmed upphävas. För att minska den nya bebyggelsens påverkan sätts planbestämmelser om hur många meter byggnaderna får gå ut i vattnet samt byggnadernas utformning. Syftet är att minska båthusens negativa inverkan på allmänhetens fria passage på vattnet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts på fastigheten Ängsstarren 1, år 2008, innan det befintliga bostadshuset byggdes. Undersökningen visar att marken går att bygga på. Undergrunden består av siltig lermorän som är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast. Moränen täcks av en mylla med rötter och växtdelar. Grundvattnet bedöms ligga på minst 2,0 under markytan. Markområdet klassas som högradonmark vilket innebär att det är krav på radonsäkert byggnadsutförande. Liknande förutsättningen bedöms även finnas på de tre andra fastigheterna.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför startbesked krävs en grundbottenbesiktning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom området finns inte några kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

Bebyggelse

Inom planområdet finns fyra bostadshus i en till två våningar med tillhörande garage och andra mindre komplementbyggnader. Byggnaderna varierar i ålder och utformning, alla fyra huvudbyggnader har träfasad. Ett genomförande enligt förslaget skulle innebära att strandbebyggelse, så som båthus, bastu eller förråd, kan byggas utmed Storsjöns strand.

Ny bebyggelse

Bostadsområdet i Härke består av villor och mindre fritidshus med en stor variation i utformningen. Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen inom planområdet fortsatt är planenlig. Eventuell ny bebyggelse bör kunna uppföras med samma variation som omgivande bostadsområde.

Placeringen av de nya byggrätterna för strandbebyggelser är ganska exakt för att undvika att båthusen tar för stor plats och skjuter ut för långt i vattnet och därmed minskar allmänhetens tillgång till vattnet, sommar- och vintertid. Den del som sticker ut över vattnet, mätt från strandlinjen vid medelvattenståndet, får enbart ha användningen båthus. Båthus finns utspridda runt hela Storsjön och dess traditionella form med sadeltak och en öppen fasad mot sjön är att föredra för att minska den avväjande effekten som bebyggelsen kan få. Placeringen och höjdsättningen har reglerats för att minska påverkan på grannfastigheternas utsikt och skuggförhållanden.

Byggnadernas terränganpassning bör ske med omsorg. Mindre utfyllnader och schaktningar kan accepteras för att minska den nya bebyggelsens påverkan på grannfastigheterna genom att hålla ner höjden på byggnaderna. Vid uppförande av byggnader nära vattnet bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas.

Gestaltning

Utsikten över Storsjön och fjällen är viktig för de boende, därför är placering och gestaltning av båthusen viktig. Även allmänhetens upplevelse av tillgänglighet från vattenområdet är viktig att ta i beaktning vid gestaltningen. Den nya bebyggelsen vid strandkanten bör utformas som traditionella båthus och sjöbodas för att upplevas som ett komplement till den befintliga bebyggelsen runt Storsjön. Fasader ska uppföras i trä och takbeklädnader ska ha en matt yta alternativt sedumtak för att harmonisera med omgivande bebyggelse.

Service

Närmast belägna kommunala grundskola finns i Valla centrum och avståndet dit är cirka tre kilometer, fågelvägen. Avståndet till de närmast belägna skolorna innebär att skolskjuts behöver erbjudas för de mindre barnen. Närmaste livsmedelsbutik finns i Valla centrum och övrig service finns som närmast i Hornsberg på Frösön. Nyckeltal enligt översiktsplan 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik är en kilometer. Planområdet ligger utanför detta avstånd. Det finns ingen separat gång- och cykelväg mellan planområdet och Valla centrum.

Friytor, Rekreation och Idrott

Möjligheterna för rekreation för boende inom planområdet är goda. Härke är omgivet av skogar och stigar för rekreation och motion. På vintern går skridskobanan Medvinden utanför planområdet på isen.

Vattenområden

Vattenområdet inom planförslaget ägs dels av de fyra privata fastigheterna och dels av kommunen. De privata delarna används idag för båtbyggor och bad. Delar av bryggorna finns även inom det kommunalt ägda vattenområdet. Genom att en del av vattenområdet förvärvas av fastighetsägarna kan bryggorna hamna inom de privata fastigheterna. Detaljplanen innebär att vattenområdet ut till plangränsen får bebyggas med bryggor för bostadsfastighetens enskilda bruk.

För att få utföra en verksamhet eller åtgärd i ett vattenområde krävs normalt tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet. Exempel på verksamheter som kräver tillstånd eller anmälan är anläggande av fyllning och pålning i vattenområden, bortledande av vatten från eller grävning, sprängning och rensning i vattenområde. Anmälan om vattenverksamhet ska ske till Länsstyrelsen innan arbetet kan påbörjas.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Rådjursstigen som ägs och förvaltas av kommunen. Vägen är en grusad återvändsgränd med en liten parkeringsplats längst in. Vägen har en hastighetsgräns på 40 kilometer i timmen och trafikeras av ett lågt antal fordon. Inga separerade gång- och cykelvägar finns till området idag.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik med god turtäthet, bland annat stadsbusslinje 4, finns vid Konstcentrum. Avståndet till hållplatsen är cirka en kilometer.

Parkering och utfarter

Bilplatsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten. Två parkeringsplatser ska ordnas på den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringstal. Minst en av parkeringsplatserna ska vara inom 25 meter från bostadens entré.

Fastigheterna har idag en utfart vardera mot Rådjursstigen vilket bedöms tillgodose fastigheternas behov.

Hälsa och Säkerhet

Buller

På Rådjursstigen som passerar planområdet är trafikflödet lågt. Planområdet bedöms med anledning av det låga trafikflödet inte vara utsatt för trafikbuller i sådan omfattning att någon bullerutredning behöver göras. De riktvärden för trafikbuller som anges i förordning 2015:216, ändrad genom 2017:359, om trafikbuller vid bostadsbyggande bedöms därmed klaras.

Den nya bebyggelsen som möjliggörs i och med detaljplanen bedöms inte medföra en märkbar ökning av bullernivåerna för de befintliga bostäderna längs vägen.

Översvämningar

Samhällsviktiga verksamheter ska lokaliseras till plats över flödesnivån Q_{max} (RH 2000 +296,35 Storsjön). Övrig bebyggelse så som bostäder, uthus, handel och förråd ska lokaliseras till plats över flödesnivån Q1000 (RH 2000 +295,08 Storsjön). Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet ligger ovanför Q1000 och Q-max. Verksamheter som behöver ligga vid vatten samt komplementbebyggelse till befintlig huvudbyggnad kan ligga på plats under flödesnivån Q1000. Ett genomförande av planförslaget innebär att strandbebyggelsen kan uppföras under Q1000.

Eftersom höga flöden inte enbart ger skador på egendom utan även kan medföra stora miljöproblem (vatten tar med sig oönskade ämnen till exempel olja och bensin) bör dessa beaktas vid valet av byggnadsteknik inför bygglov.

Radonförekomst

Markområdet klassas som högradonmark. När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Det finns inget krav på att göra radonmätningar inför nybyggnation, men väljer man att inte göra en radonmätning ska grundläggningen ske enligt radonsäkert byggande.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Östersunds kommun har inget verksamhetsområde för dagvatten idag. I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas omhand i öppna system och med fördröjande lösningar. Alla nya eller reviderade planer ska säkerställa att det finns tillräckligt med gröna ytor

(naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både på kvartersmark och allmän plats.

I planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt inom varje fastighet. Storleken på fastigheterna innebär att infiltration av dagvatten inom fastigheten går att ordna. Då planområdet ingår i vattenskyddsområdet för Minnesgården får avrinningen inte öka.

El, tele och IT-struktur

De befintliga elledningarna samt teleledningarna kommer fortsatt användas i den nya planen.

Avfall

Upphämtning av avfall kan ske på fastigheterna.

Administrativa frågor

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

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 handläggs med standardförfarande. Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft cirka en månad efter antagandebeslutet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för strandbebyggelsen. Detaljplanen fortsätter gälla tills den ändras eller upphävs.

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 ekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättningar inom kvartersmark.

Den som vill bygga i planområdet bekostar bygglovsansökan och även de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta möjligheten att förlägga allmänna ledningar.

Ledningar

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Monica Tjäder – Plan och bygg, Samhällsbyggnad

Emma Ödeen – Plan och bygg, Samhällsbyggnad

Östersund den 13 februari 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Stina Sahlén
Planarkitekt