

Detaljplan för del av Vålbacken 4:2

VILLABEBYGGELSE

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 21 februari 2014
Reviderad av samhällsbyggnad den 14 september 2017
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 september 2017
Laga kraft den 24 oktober 2017

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

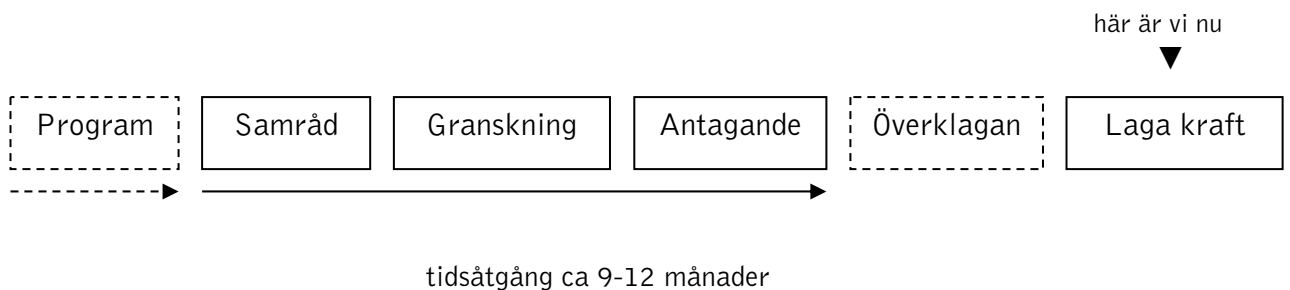
PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

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
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden</i>	6
Behov av Miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	9
Friytor	10
Rekreation och Idrott	10
Vattenområden.....	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Teknisk försörjning.....	13
GENOMFÖRANDE	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

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

Syftet med detaljplanen är att det ska bli möjligt att bygga 14 villatomter inom en del av fastigheten Vålbacken 4:2. Syftet är också att allmänheten fortsatt ska kunna röra sig längs med stranden och att bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet.

Planen ska också möjliggöra att inom en avgränsad del intill stranden skapa en aktivitetsyta för de boende med båthus, bastu, småbåtshamn etc. Den del av stranden som inte ingår i aktivitetsytan ska vara tillgänglig för allmänheten och är planlagd som allmän plats. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden), bebyggelsen ska utformas så att den passar in i det omgivande landskapet och inte stör riksintresset. Huvudtillfart till området blir från sydväst. Planen är också utformad i syfte att, om inte dispensansökan enligt 14 § i artskyddsförordningen, skydda den guckusko som finns i planområdet från eventuell exploatering.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Området närmast stranden blir och upplevs som tillgängligt för allmänheten. Se naturmiljö sida 7 och bebyggelse sida 8.
- En anpassning av bebyggelsen till landskapet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).
- Den som utför grävarbete under byggskedet ska vara uppmärksam på om marken har avvikande lukt eller färg som kan tyda på rester av petroleumprodukter. Finns sådana tecken ska arbetet avbrytas och tillståndsmyndigheten kontaktas.
- Om ej dispens enligt artskyddsförordningen §14, ges för guckusko är det viktigt att de områden som bedömts ha betydelse för guckuskons livsmiljö inte påverkas under byggskedet. Gränsen för detta område ska markeras i byggskedet, till exempel genom staket eller stolpar. Marken får inte användas som transport eller upplagsplats.

Villkor för lov:

- Gemensamma delar av vatten och avloppsnätet ska vara ordnade innan bygglov beviljas, se vatten och avlopp sida 11.

- Gemensam tillfartsväg i sydväst ska rustas upp i enlighet med trafikverkets rekommendationer innan bygglov beviljas, se gator och trafik sida 9.
- Tegelugnsruinen måste omhändertas på ett sådant sätt att den inte utgör någon risk för människor innan bygglov beviljas, se risk sida 11.
- Dispens ska vara beviljad för de fyra orkidéarter som skyddas av fridlysningsbestämmelser i § 8, se naturmiljö sida 8 - 9 i planbeskrivningen, innan bygglov kan beviljas.
- Dispens ska vara beviljad för guckusko som skyddas av fridlysningsbestämmelser i § 7, se naturmiljö sida 8 - 9 i planbeskrivningen, innan bygglov och marklov kan beviljas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Vålbacken längs den västra sidan av Brunflöviken. Landskapet omkring planområdet karaktäriseras av ett öppet jordbrukslandskap med utblickar ner mot Storsjön. Bebyggelsen ligger i huvudsak orienterad väster om planområdet längs Mariebyvägen. Öster om planområdet finns en ridskola och tegelbruksverksamhet som idag består av glasering av tegel. Tidigare var det också tegelbruksverksamhet inom planområdet men denna är nedlagd. Nära planområdets östra gräns finns ett grävt dike som använts för dränering vid lerbrytning, idag är detta torrlagt. Planområdet avgränsas av skog i norr, Storsjön i öster, diket i söder och en kraftledningsgata i väst.

Areal

Planområdets omfattar en area på ca 7,3 ha. Av dessa utgör ca 1 ha vattenområde.

Markägoförhållanden

Marken ägs av en enskild fastighetsägare, den nordvästra tillfartsvägen är samfällad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I gällande översiktsplanen ”Del av storsjöbygden” antagen den 30 oktober 2000 är området utpekad som L – Aktiv jordbruksbygd med vacker och känslig landskapsbild. Detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan då området redan har en annan karaktär än det omgivande jordbrukslandskapet, då det varit tegelbruk under en längre tid.

Ställningstaganden för landsbygdsbebyggelse som finns i Östersund2040 gäller också för planen. Planen avviker från ställningstagandena genom att avstånd till kollektivtrafik och service förväntas leda till bilberoende. Den planerade bebyggelsen följer inte befintlig bebyggelsestruktur.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram. Ett av målen i tillväxtprogrammet är att bygga fler bostäder för att möta urbaniseringsutvecklingen som antas ge fler innevånare. Ur detta perspektiv kan de nya bostäderna anses bidra till tillväxt.

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 och miljö- och samhällsnämnden beslutade därför den 2 oktober 2013 § 301 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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 riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Strukturmässigt har den nya bebyggelsen en annan placering och täthet än den dominerande bebyggelsen i närområdet. Bebyggelsestrukturen är ett av värden som lyfts i riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). För att bebyggelsen ska passa in i landskapet och inte påverka riksintresset är det därför viktigt att den anpassas väl till sitt sammanhang genom utformning, placering och materialval. Planen reglerar detta, därför påverkas inte riksintresset påtagligt.

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den 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.

Den nya villabebyggelsen kan innebära att området får en mer privat karaktär trots att allemansrätten gäller längs vattnet. För att området ska upplevas som tillgängligt är det viktigt att det finns en tydlig avgränsning mellan offentligt och privat. Med en tydlig avgränsning bedöms planen öka tillgängligheten till strandzonen för allmänheten vilket innebär en positiv påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Planförslaget bedöms leda till en ökad bilanvändning då det är långt till service och kollektivtrafik med god turtäthet.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen 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 användningen bedöms inte påverka vattenkvalitén.

Vattenförekomst

För Storsjön gäller miljö kvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015. Planförslaget bedöms inte påverka Storsjöns ekologiska eller kemiska status.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken i området har en ganska jämn lutning mot Brunflöviken (mellan 6 - 13 %), det lutar mer i söder och flackar ut närmare vattnet. Det förekommer rörligt markvatten längs delar av sluttningen. I nuläget är skogen avverkad i området och sly har börjat växa upp. I strandzonen och längs vägen finns olika slags ängsväxter som är vanligt förekommande i landskapet. Delar av marken vid piren består av utfylld mark.

Söder om den gamla tegelbruksruinen finns diken. Vanlig groda förekommer i området. Grodyngel har påträffats i det flacka utloppet till det största diket som löper längsmed sluttningen, söder om platsen för det gamla tegelbruket, enligt en naturvärdesinventering utförd 2017-07-24. Strandzonen där innehåller sänkor och diken med grunt vatten. För att inte påverka arten ska dessa inte läggas igen. Arten bedöms inte påverkas av exploateringen om dessa förutsättningar följs.

Fem platser där det växer guckusko har också identifierats i samma naturvärdesinventering, tre av dessa ligger inom kvartersmark planlagd för bostadsbebyggelse. Arten gynnas troligen av rörligt markvatten som flödar längs med slutningen. Guckuskon omfattas av fridlysningsbestämmelserna 7§ i artskyddsförordningen. Arten är känslig för påverkan på platsens hydrologi, genom till exempel grävarbeten och dikningar. Påverkan på ljusförhållanden kan också påverka. För att arten ska överleva inom planområdet är bedömningen att det behövs ett generellt skyddsavstånd på tio meter på var sida om bestånden - längs med höjdkurvorna och 30 meter från bestånden - uppströms inom planområdet.

För att exploatören ska få bygga inom de områden som har bedömts viktiga för guckuskons fortlevnad, måste exploatören ha en dispens beviljad enligt artskyddsförordningens 14 §. Exploatören ansvarar för dispensansökan i samråd med länsstyrelsen. Om ej dispens enligt artskyddsförordningen §14, ges för guckusko är det viktigt att de områden som bedömts ha betydelse för guckuskons livsmiljö inte påverkas under byggskedet. Gränsen för detta område ska markeras i byggskedet, till exempel genom staket eller stolpar. Marken får inte användas som transport eller upplagsplats.

Det förekommer också relativt rikligt av fyra orkidéarter som omfattas av 8 § i artskyddsförordningen: brudsporre, korallrot och jungfru marie nycklar/skogsnycklar. Orkidéarterna omfattas av fridlysningsbestämmelser enligt 8 § artskyddsförordningen vilket är en lägre skyddsgrad än för guckuskon. Dispensen ska sökas enligt 15§ artskyddsförordningen för dessa arter innan exploatering kan påbörjas. Exploatören ansvarar för dispensansökan i samråd med länsstyrelsen.

Marken närmast stranden och den samfällda vägen i norr planläggs som allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att den ska vara tillgänglig för allmänheten. Marken planlagd för allmän plats natur får inte bebyggas, den får inte heller skötas på ett sätt som gör att den upplevs som privat. Undantag från allmän plats natur i strandzonen är ett mindre område närmast piren där anläggningar med direkt koppling till vattnet så som båthus, brygga, småbåtshamn får uppföras.

Sjöar och vattendrag

Planen bedöms inte medföra någon ökad risk för utsläpp som kan påverka Storsjön negativt.

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).

Strandskyddet föreslås upphävas i en del av planområdet för att möjliggöra lite större villatomter eftersom området ligger i landsbygdsmiljö. Strandskyddet ska också upphävas i ett område i anslutning till vattnet för

att man ska kunna uppföra anläggningar liknande bastu, båthus vilka måste ligga vid vattnet. I gengäld ska större delen av strandområdet planläggas som allmän plats natur, vilket betyder att det ska göras tillgänglig för allmänheten. Detta område längs strandkanten blir cirka 75 meter brett.

De särskilda skäl enligt Miljöbalkens 7 kap. 18 c § för upphävande av strandskyddet inom planområdet är:

- Det ena skälet är att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, detta eftersom tegelbruksverksamhet bedrivits i området under lång tid.
- Att det behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Trots strandskyddsdispensen kräver anläggande av bryggor, hamn etc. anmälan/tillstånd enligt 11 kap MB.

Geotekniska förhållanden

Den översiktliga geotekniska undersökningen för området visar att marken är bra att bygga på. Undergrunden består av lermorän/lera som är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Moränen täcks av vanlig mylla/svartjord. Den rekommenderade grundläggningen är på kantförstyvad betongplatta eller på packad fyllning. Markområdet klassas som normalradonmark den ska uppföras med radonsäker konstruktion.

Inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att fastställa markförhållandena på platsen för varje enskild byggnad.

I byggskedet ska exploitören också vara uppmärksam på om marken har avvikande lukt eller färg som kan tyda på rester av petroleumprodukter som använts som bränsle i tegeltillverkningen. Misstänker man att man hittat ett sådant område ska man genast avbryta arbetet och kontakta tillsynsmyndigheten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen är relativt tät. Samtidigt innebär den en utspridning av bebyggelsen i förhållande till service så som förskola, affärer, vatten och avlopp etc. om man tittar på kommunen i stort. Bostadsbebyggelsens avstånd till staden/tätorten innebär också att man kan förvänta sig ett bilberoende hos dem som bosätter sig på platsen.

Bostäder

Planen reglerar minsta tomtstorlek vilket innebär att det som mest kan bli 14 villor i området. Våningsantalet är begränsat till två. En nockhöjd är satt på de villor som ligger närmast vattnet för att dessa inte helt ska skymma utsikten för de villor som byggs ovanför. Nockhöjden är höjden upp till

taknocken från marken. Byggnadsarean är begränsad till 150 m² på huvudbyggnad och 60 m² på komplementbyggnad. Byggnadsarean är den yta som byggnaden upptar på marken. Minsta avstånd mellan byggnader och tomtgräns är fyra meter, minsta avstånd mellan garagets infartssida och lokalgata är 6 meter för att förhindra backningsrörelser från garaget direkt ut i gatan. För att tomternas avgränsning ska vara tydlig mot det allemansrättsligt tillgängliga området mot vattnet, ska tomterna ha staket mot strandskyddat område.

Övrig bebyggelse

Inom området planlagt som kvartersmark natur kan bastu, båthus eller annan byggnad med koppling till vattnet uppföras.

Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen ger området en ny karaktär vilken tidigare präglats av tegelbruksverksamheten. För att ändå behålla kopplingen till tegelbruket är tanken att villorna byggs i tegel från brännugnen. Planbestämmelserna reglerar att den nya bebyggelsen fasad ska utformas med trä eller tegel, taket ska vara av en- eller tvåkupiga takpannor som ansluter till karaktärsdragen hos bebyggelsen i omgivningen.

Offentlig service

Närmaste förskola och grundskola upp till åk 5 är Storvikenskolans och Mariebyskolans med 5 km respektive 5 km. Närmsta högstadieskola är Kastalskolans som ligger inom ca 4 km avstånd i Brunflo.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik ligger i Brunflo centrum dit det är ca 4 km.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till stranden kan tänkas öka i och med ett genomförande av detaljplanen. Området ansluter inte till något befintligt gång- och cykelnät.

Friytor

Lek och utemiljö

Platsens läge nära vattnet och nära skogen är en stimulerande miljö för lek och aktivitet. Inom den mark som är planlagd som natur blir det möjligt att anlägga någon form av aktivitetsyta t ex en bollplan. Inom ett avgränsat område vid vattnet är tanken att det ska finnas en badplats och eventuellt en småbåtshamn. Mer specifika lekanordningar får den enskilde fastighetsägaren ta initiativ till inne på sin tomt.

Rekreation och Idrott

Området har god tillgång till rekreativa miljöer. Storsjön ger möjlighet till aktivitet både på sommar som vinter. Det jordbrukslandskap som omger platsen erbjuder en fin vistelsemiljö för såväl cykelturer, promenader, joggingrundor etc på landsvägar eller i skogen.

Vattenområden

Huvuddelen av vattenområdet i planen planläggs som öppet vattenområde. En del av vattnet i anslutning till pirarna planläggs som småbåtshamn, inom detta område får även badbryggor anläggas, det kräver dock anmälan/tillstånd enligt 11 kap MB.

Gator och Trafik

Gatunät

Det finns två anslutningsvägar till planområdet, en från sydväst och en från sydöst, båda vägarna leder upp till Mariebyvägen. Vägarna inom planområdet planläggs som lokalgata. Vägområdets bredd varierar beroende på den omgivande markanvändningen. Längs med villatomterna är vägområdet satt till 10 meter vilket förutom själva vägen ska inrymma plats för slänter plogvallar och diken för avrinning. Vägområdet ner mot vattnet är smalare, endast 7 meter här bedöms det ändå finnas plats för plogvallar väster om vägen inom det område som är planlagt som allmän plats natur. Samma sak gäller för vägområdet som följer samfälligheten med ett vägområde på ca 5 meters bredd.

Den sydvästra tillfartsvägen som ligger inom planområdet är den väg som främst kommer att användas som de boendes tillfartsväg. Vägområdet följer vägsamfälligheten S1. För att vägen ska kunna användas som tillfartsväg ska den rustas upp för ändamålet. Idag är vägbanan knappt två meter i delen närmast Mariebyvägen, upprustningen innebär att vägbanan breddas. För att jordbruksfordon ska kunna korsa vägen föreslås det finnas överfart med vägtrumma för att undvika diken. Vägen ska utformas så att jordbruksmaskiner kan ta sig mellan åkermarken och vägen på ett enkelt sätt. Överfarter med vägtrumma skulle kunna vara en lösning. Samråd ska ske med markägarna om vägens utformning. En liten bit av fastigheterna Vålbacken 1:7 och 1:10 ingår i vägområdet för att få en säker påfart till Mariebyvägen.

Enligt trafikverket rekommendationer ska anslutningen till Mariebyvägen utformas med ett vilplan om 10 meter och med en lutning på högst 0,35 meter samt med svängradien 10 meter. Vilplanet ska även beläggas för att förhindra att vatten och grus kommer in på den allmänna vägen. Anslutningens bredd ska vara 3,5-6 meter. Siktsträckan vid 70 km/h ska vara minst 170 meter. Siktröjning kan behövas. Den sydöstra tillfartsvägen är genom sin bärighet och lutning den väg som lämpar sig bäst för större fordon så som räddningsfordon och sopbilar.



Bilden visar planområdet och de två tillfartsvägarna markerade med pilar.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det görs ingen särskild väg för gång- cykeltrafik inom området. Lokalgatan bedöms ha en så låg trafikering att vägen kan samnyttjas. Området ansluter inte till något befintligt gång och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger inom ca 1 km avstånd vilket är mer än nämndens mål med max 600 meter till närmsta busshållplats på landsbygden. Från denna hållplats går det till Östersund ca 10 bussturer på vardagar, fyra på lördagar och en på söndagar.

Parkering, utfarter

Den enskilde villaägaren ska tillgodose sitt behov av parkering inne på den egna tomten. Garageporten måste ligga minst sex meter från lokalgatan så att inga backningsrörelser sker direkt ut mot gatan från garaget. Parkering för tillgång till stranden kan ordnas i anslutning till vägen ner mot sjön. Sopbilar och räddningstjänstens fordon kan vända i vägkorsningarna eller på vändplanen. Vändplanerna ska ha en radie på minst 9 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 m runt om.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap har inte några krav på flera skyddsrum i dagsläget (2011-11-23).

Räddningstjänst

Insatstiden beräknas ligga mellan 10-20 minuter.

Brandfordon ska kunna komma till platsen från den sydöstra tillfartsvägen. I samband med att man ordnar vatten och avlopp ska lämplig placering av brandpost fastställas.

Översvämningar

Då bebyggelsen är placerad minst 8 meter från strandlinjen bedöms området inte riskera att drabbas av översvämning, den ligger över översvämningsgräns för bostäder.

Elsäkerhet/Strålning

En skyddszon på 10 meter finns mot kraftledningen i väster. Ledningen har spänningen 10 kV.

Trygghet

Den relativt täta bostadsbebyggelsen förväntas bidra till upplevelsen av en trygg miljö för de boende då man har nära till grannar.

Risk

I nuläget finns en ruin efter brännugnen som tillhört tegelbruket. Innan bygglov kan beviljas måste ruinen omhändertas på ett sådant sätt att den inte utgör någon risk för ras människor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya villorna ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp via en cirka 1700 meter lång ledning som går tvärs över Brunflovisken. Ledningen ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet vid pumpstationen som finns i närheten av skidbacken i Brunflo. De gemensamma delarna för vatten och avlopp ska vara utbyggda i området innan bygglov beviljas. Exploatören ansvarar för detta. Exploatören ska också ansöka om tillstånd för vattenverksamhet hos länsstyrelsen för utbyggnad av sjöledningen.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand lokalt inne på villatomterna och i öppna diken längs vägen.

Värme och kyla

Varje fastighet ansvarar för sin egen uppvärmning.

EI

En elledning går i söder i planområdet. En transformator ska placeras i en stolpe i befintlig luftledning (12 kV) i nordvästra hörnet av området, Jämtkraft ska kontaktas för detta.

Avfall

Sopbilen angör till området från den östra infarten till planområdet. Avfallet hämtas vid varje enskild fastighet, det finns två möjliga vändplaner inom 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.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast i slutet av april 2017. Planen vinner laga kraft ca 4 veckor efter antagande om den inte överklagas. Därefter kan utbyggnad av gator och vatten och avloppsledningar påbörjas, liksom fastighetsbildning. Bygglov för nybyggnationer kan ske när gator och vatten- och avloppsledningar är utbyggda.

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

Exploatören ansvarar för utbyggnationen av vatten- och avloppsledningen som ska anslutas till det kommunala nätet.

Exploatören ansvarar för bildande och bekostnad av gemensamhetsanläggningar inom planområdet för vatten och avlopp och väg. De boende i området blir sedan ansvariga för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Lokalgatan inom planområdet blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Exploatören tar initiativ till förrättning för bildande av samfällighetsförening för den sydöstra tillfartsvägen som ligger utanför planområdet.

Jämtkraft AB ansvarar för elledningar.

Exploatören upprättar ett civilrättsligt avtal för att garantera att sjöledningarna kan läggas över fastigheterna Håkansta 1:4 och Södergård 1:34.

Exploatören ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens och tillstånd för vattenverksamhet inför dragning av sjöledning.

Fastighetsrättsliga frågor

De nya tomtplatserna kan avstyckas till nya fastigheter, vilket exploatören i så fall ansöker om och bekostar.

Minsta tomtstorlek är i detaljplanen är 2000 m² i de två västligaste områdena och 1600 m² i det sydöstligaste området respektive 1500 m² inom det norsöstliga området. De fyra områdenas indelning avgränsas av vägen. Det innebär att man får in max 14 tomter totalt i området.

Friluftsområdet där bastu grillplats och båthus får anordnas, ska fortsätter att ägas och skötas av nuvarande fastighetsägare.

Tillfarten till området sker från öster för tyngre fordon så som sopbil och räddningsfordon. Redan idag går sopbilen på vägen till den befintliga bebyggelsen. Villorna kommer därför inte leda till ny trafik i det avseendet. Denna väg är samfällad för Solbergs by för den del som ligger inom Solbergs by. Huvudinfart för de boende i området blir den samfällda väg som ansluter till planområdet i nordväst. Denna väg kan behöva upprustas genom breddning uppe vid allmänna vägen. Detta ska exploatören bekosta. Vägen inom planområdet blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att gatorna inte hänger samman med det kommunala gatunätet. Båda de nämnda vägarna samt eventuellt vägen som går från tegelbruket upp till allmänna vägen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. De nya fastigheterna i planområdet kommer att ingå liksom alla andra fastigheter som nyttjar vägarna. Andelstalen i väghållningen fastställs i den lantmäteriförrättning som ska göras. Andelstalen beror på de olika fastigheternas användningssätt och hur stor väglängd som utnyttjas. Rent generellt kan sägas att jordbruksfastigheterna utefter sträckan får mycket låga andelstal jämfört med fritidshusfastigheterna. Fritidshusfastigheterna Solberg 3:7-10 bör få andelar som är 1/6 av andelen för en av de nya bostadsfastigheterna. Hur kostnaderna för lantmäteriförrättningen ska fördelas avgörs i förrättningen, om inte parterna själva kommer överens om annat.

Vid förrättningen bildas också en samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningen. Förutsättningar finns för att föreningen ska kunna få statsbidrag och kommunalt bidrag till väghållningen. Exploatören bör ansöka om förrättningen.

Gemensamhetsanläggning ska också bildas för de vatten- och avloppsledningar som ansluts till pumpstationen i Brunflo. I dessa anläggningar deltar endast de nya bostadsfastigheterna. De kommer att få en andel vardera. Denna gemensamhetsanläggning kan med fördel förvaltas av samma förening som ska sköta vägarna. Alternativt kan en särskild förening bildas. Exploatören ska ansöka om och bekosta denna anläggningsförrättning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar draging och anslutning av vatten och avloppsledningar till det kommunala nätet. Ledningarna överlämnas sedan till de nya bostadsfastigheterna genom en anläggningsförrättning, se ovan. Exploatören bekostar också upprustning av väg och de kostnader som tillkommer i bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tom Brantheim och Ida Magni från det kommunala lantmäteriet har hjälpt till med de fastighetsrättsliga frågorna.

Östersund den 27 september 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson
Planarkitekt