



Detaljplan för
Bostadsbebyggelse, småhus
 Slandrom 1:10 m.fl.
 Östersunds kommun

Dnr Ädh 1644/2006
 Dnr planmodul: P 06/0027



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 27 februari 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 23 april 2008

Laga kraft den 19 maj 2008

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	4
HUVUDDRAG OCH SYFTE	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Översiktlig planutredning för Slandrom	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Program för planområdet	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	12
Rekreation	15
Rekreation	16
Gator och Trafik	16
Hälsa och Säkerhet	16
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	18

PLANBESKRIVNING

HUVUDDRAG OCH SYFTE

Ägarna av fastigheterna Slandrom 1:10, 1:58 samt s:2 har gemensamt framfört önskemål om att stycka av fem tomter för småhusbebyggelse. Den aktuella platsen ligger på skogsmarken i den södra delen av Slandrom, längs vägen till Brattåsen och Rasten. Det finns ingen detaljplan för området.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av fem tomter för småhusbebyggelse. Detaljplanen avser även att genom planbestämmelser reglera vatten- och avloppsfrågan, tillgången till Slandromsån, storlek på byggrätter samt utformningen av bebyggelsen eftersom planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård. Detaljplanen syftar också till att säkerställa jordbruksmarken inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den övre södra delen av Slandrom, på båda sidor om länsväg 603 till Brattåsen och Rasten. Slandromsån är detaljplanens södra gräns och bostadsbebyggelsen närmast skogskanten längs Brattåsvägen utgör den norra.

Areal

Planområdets totala areal är ca 5,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av flera privata fastighetsägare. Vissa delar av planområdet arrenderas ut för jordbruksdrift.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för del av Storsjöbygden*, antagen av kommunfullmäktige år 2000. Planens övergripande mål och inriktning är bland annat att jord- och skogsbruket ska vara den styrande markanvändningen och att natur- och kulturvärden ska säkras. Översiktsplanens primära syfte är att bevara förutsättningarna för ett livskraftigt och långsiktigt bestående jordbruk.

Översiktsplanens planeringsmål för Slandrom uttrycker tydligt att ett långsiktigt bestående jordbruket är av stor vikt. Området är en attraktiv jordbruksbygd med stora sammanhängande åkerarealer och med vacker och känslig landskapsbild. Översiktsplanen föreslår att den större delen av byn bör omfattas av markanvändningen jordbruk. En begränsad komplettering av bostadsbebyggelse, enstaka eller i mindre grupper är dock tänkbar. Särskilt där det redan finns ett betydande inslag av bostadsbebyggelse på egna tomter. Enligt översiktsplanen bör ny bostadsbebyggelse koncentreras till Slandroms övre sydvästra del, längs vägen mot Brattåsen och Rasten. En mindre bebyggelsegrupp kan även tänkas tillkomma på skogsmarken i östra delen av byn.

Översiktsplanen pekar ut den östra delen av planområdet som värdefull natur med beskrivningen att Slandromsån är en lekbäck för harren och skall skyddas från påverkan som stör den känsliga miljön. Särskild hänsyn för skogsbruket men även annan markanvändning i anslutning till Slandromsån skall tas.

Den västra delen av planområdet ligger inom översiktsplanens område för jordbruk. Detaljplanen föreslår därför en konfirmering av befintlig åkermark i linje med översiktsplanen. Den tomt som föreslås på skogsmarken i anslutning till bostadsbebyggelsen ingår även enligt översiktsplanen i markanvändningen jordbruk. Samhällsbyggnad bedömer dock att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets kulturvärden eftersom att den ligger på skogsmark ovanför åkermarken samt i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.

Översiktlig planutredning för Slandrom

I juni 2006 godkändes en översiktlig planutredning för Slandrom av miljö- och samhällsnämnden. Bakgrunden till framtagandet av utredningen var att antalet ansökningar om tillstånd för nybyggnation av bostadshus hade under den senare tiden ökat. Slandrom är en utpräglad jordbruksbygd och det finns aktiva jordbruk och djurhållning men det finns även ett stort intresse för nybyggnation av bostadshus. I vissa fall kan det då uppstå konflikter mellan byggintressen och andra intressen. Utredningen skulle då se vart det kunde vara lämpligt att lokalisera ny bostadsbebyggelse.

Utredningens slutsatser var att det finns ett fåtal platser där ny bostadsbebyggelse kan tillkomma. Möjligheterna till lokalisering av ny bostadsbebyggelse är störst i den södra samt i den östra delen av Slandrom, annars är möjligheterna till kompletterande bebyggelse mycket begränsade. Kompletteringsbebyggelse skall ta stor hänsyn till kulturmiljön, landskapsbild, jordbruket, naturvärden och bör prövas restriktivt.

För det område som i översiktsplanen omnämns som värdefull natur redovisas i utredningen en förfrågan om nyetablering av bostäder. Förfrågan uppkom sent under framtagandet av planutredningen och presenteras därför endast som en förfrågan eftersom tiden var för knapp för att undersöka hur naturområdet runt Slandromsån skulle påverkas vid en exploatering. Marken

ligger därför fortfarande kvar som värdefull natur. I samband med detaljplanarbetet har det därför gjorts en inventering av stadsträdgårdsmästaren. Bedömningen var att djur- och naturlivet inte skulle påverkas negativt av den föreslagna bostadsbebyggelsen. De föreslagna tomterna ligger inte närmare Slandromsån än den befintliga fastigheten Slandrom 1:53. Bostadsbebyggelsen skall placeras så att ett brett område sparas invid ån.

Planutredningen förespråkar en utökning av det södra området för jordbruk och kompletteringsbebyggelse till att även omfatta den föreslagna småhus-tomten i den västra delen av planområdet. Motiven för det är att en utökning inte påverkar möjligheterna att bedriva jordbruk. Den föreslagna småhus-tomten skulle även kunna anpassas till landskapsbilden på ett bra sätt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det finns ingen detaljplan för planområdet.

I den övre delen av Slandromsån, dock utanför planområdet, finns nyckelbiotop för örtrika bäckdråg. Nyckelbiotoper är skogsområden med mycket höga naturvärden och utpekade av Skogsstyrelsen. Dessa skogar har egenskaper som gör att de har en nyckelroll för skogens missgynnade och hotade djur och växter. Inom områden med nyckelbiotoper får inga åtgärder utföras som kan skada förutsättningarna för nyckelbiotopen.

Program för planområdet

Ett program har upprättats och samrådsbehandlats under september 2007. Med anledningen av de synpunkter som kom in under programmet beslutade miljö- och samhällsnämnden den 26 september 2007 att godkänna programmet som underlag för det fortsatta planarbetet. Programmet bifogas.

Samrådsförslaget skiljer sig från programmet framförallt när det gäller bebyggelsens omfattning. Samrådsförslaget har utökats med en tomt i området närmast Slandromsån. Detta får till följd att avståndet mellan den föreslagna bostadsbebyggelsen och Slandromsån minskar. De nya tomterna ligger dock inte närmare Slandromsån än den befintliga fastigheten Slandrom 1:53.

Samhällsbyggnad gjorde bedömningen att en till bostadstomt kunde vara lämpligt. Området bör dock disponeras så att ett område på 35-115 meter från Slandromsån sparas samt att växtlighet i och i nära anslutning till ån sparas. Möjligheten för allmänheten att röra sig utmed ån finns därmed kvar.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2008, § 56, att detaljplanen för Slandrom 1:10 m.fl. skall antas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2008, § 56, att planförslaget för Slandrom 1:10 m.fl. skall ställas ut.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 november 2007, § 310, att planförslaget för Slandrom 1:10 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2007, § 230, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2007, § 230, att programförslaget för Slandrom 1:10 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 16 oktober 2006, § 269, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för småhusbebyggelse på del av fastigheten Slandrom 1:10 m.fl.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelse för hushållning med mark- och vattenområden. Där framgår att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligen kan skada natur- eller kulturmiljön.

Inom planområdet finns det två riksintressen, riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) samt riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturmiljövården för det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar är en del av riksintresset. Samhällsbyggnad anser att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte innebär utgöra någon större skada på kulturmiljön. Detta eftersom bebyggelsen är placerad i skogsmark med skogsbyn mot åkermarken så att upplevelsen av gränsen mellan skogen och det öppna odlingslandskapet bevaras. Den nya bostadstomten som föreslås på den västra sidan av vägen till Brattåsen och Rasten (länsväg 603) blir en komplettering av redan etablerad bostadsbebyggelse. Befintlig jordbruksmark inom planområdet säkerställs i detaljplanen.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) omfattar värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t ex fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. För friluftslivet skulle den föreslagna bebyggelsen inte innebära någon större negativ påverkan eftersom möjligheterna att nå skogs- och naturmarkerna finns kvar. Stigar och skoterleden längs Slandromsån påverkas inte eftersom att ett område bevaras utmed ån. Den västra delen av planområdet bedöms sak-

na större betydelse för friluftslivet. Den visuella kontakten mellan kalfjället och odlingslandskapet förblir densamma även med de föreslagna exploateringarna. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för friluftslivet.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kap innehåller miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer omfattar föreskrifter om utomhusluft, fisk- och musselvatten samt buller och är inrättade för att skydda hälsa och miljö.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids.

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 inte inom eller i anslutning till Storsjön och samhällsbyggnad gör därför bedömningen att detaljplanens genomförande inte negativt påverkar vattenkvaliteten i Storsjön.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Östersunds Kommun berörs således inte av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt nordöst och omfattar åkermark, mark för bostadsbebyggelse men till störst del blandbarrskog med gran och tall som dominerande trädslag. I den östra delen av planområdet är skogsmarken sedan en tid är avverkad men längs med Slandromsån är en skogskorridor sparsad. En ravin sträcker sig längs vägen till Rasten men i den skarpa svängen viker den av mot öster längs åkerkanten. Ån har liten vattenföring. Söder om ravinen skapas en plåtå på vilka fyra av småhustomter föreslås ligga. Det är ett visst lövinslag i mellanskiktet framförallt i anslutning till Slandromsån och ravinen men speciellt i den västra delen av planområdet. Fältskiktet i den östra delen av planområdet är av lingonristyp med inslag av örter. Väster om vägen till Brattåsen och Rasten är det något blötare vilket vi-

sar sig på fältskiktet. Åkermarken inom planområdet brukas idag och bedöms därför ha ett brukningsvärde och säkerställs i detaljplanen.

Slandromsån

Slandromsån utgör den södra gränsen för planområdet. Ån går genom Slandrom och avvattnar Svartsjöarna till Storsjön. Vattendraget är i stor grad kulturpåverkat. I den övre delen av ån finns stationär öring och nedströms är Slandromsån reproduktionsområde för Storsjöns harrbestånd. Harrleken påverkas av en rad faktorer som förekomst av vandringshinder, vattenföring, vattenkvalitet, bottenstruktur, skyddsvegetation mm. Miljön är särskilt känslig för störningar under lektiden som infaller 15 april-31 maj samt under försommaren när rom och nykläckta yngel finns i vattendragen.



Bild: Slandromsån

Vid ett anläggande av den östra tillfartsvägen kan en grumlingspåverkan uppstå på Slandromsån. Verksamhetsutövaren kan eventuellt behöva anmäla eller söka tillstånd enligt 11 kap miljöbalken för vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen inte skadas av åtgärden.

Strandskydd

Slandromsån omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter. Strandskyddet infördes för att värna om friluftslivets intressen, men även för djur- och naturliv.

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen på östra sidan av länsväg 603 ligger som minst 50 meter från Slandromsån och gör därför intrång på strandskyddsområdet. I västra delen av planområdet, ungefär 20 meter från föreslagna bostadstomt, rinner en mindre bäck.

Till utställningsskedet har planförslaget omarbetats för att minska intrånget på strandskyddsområdet längs Slandromsån.



Illustrationer: Avstånd från Slandromsån till befintlig respektive föreslagen bostadsbebyggelse. Bilderna visar hur planförslaget har förändrats från samråd till utställning.

Allmänheten kan ta sig ner, röra sig längs med ån men även ta sig över Slandromsån. Möjligheterna att ta sig ner till ån i den sydvästra delen av planområdet förbättras eftersom den befintliga stig som går över en privat fritidsfastighet kompletteras med en körväg som leder till ett släpp mellan befintligt hus på fastigheten Slandrom 1:53 och föreslagen bostadsbebyggelse. Släppet mellan bebyggelsen är ca 16 - 20 meter. Efter omarbetningen av planförslaget blir släppet grundare eftersom att bostadsbebyggelsen placeras längre från ån. Ett grundare släpp kan upplevas som mer inbjudande för de som vill söka sig ner till ån.

Skogskorridoren mellan ån och den föreslagna bostadsbebyggelsen blir i utställningsförslaget kvar, skogskorridor varierar i bredd mellan 10 – 50 meter. Omarbetningen innebär att det inte kommer ny bostadsbebyggelse på den skogsmark som finns kvar längs ån utan endast på avverkad skogsmark. Marken mellan Slandromsån och bostadsbebyggelsen regleras i detaljplanen som naturmark och får i och med det inte byggas eller användas som tomtmark.

För att undersöka förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom strandskyddsområdet har en inventering genomförts tillsammans med stadsträdgårdsmästaren. Skogen består av en vanligt förekommande naturtyp av blandbarrskog men med något mer lövinslag framförallt i anslutning till Slandromsån. Delar av strandskyddsområdet är redan idag påverkat eftersom stora delar är kalavverkade.

Inom strandskyddsområdet finns befintliga hus och den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger inte närmare vattendragen än befintliga hus. Det sparas ett naturområde om 50-100 meter mellan föreslagna bostäder och Slandromsån samt 20 meter för den mindre bäcken för natur- och djurlivet men även för friluftslivet.

Samhällsbyggnad anser att de skäl som nämnts ovan utgör grunden för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder.

Mark för jordbruksändamål

Planområdet omfattas av åkermark men ingen mark för jordbruksändamål tas ur bruk för att ge plats åt bostadsbebyggelse.

Östersunds kommuns *Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö* § 4 avser spridning av gödsel. ”Anmälan fordras inte vid spridning av väl brunnen gödsel från nötkreatur, häst, får eller fjäderfä samt rotat slam sk biomull om den sker inom områden som i detaljplan är avsatt för jordbruksändamål.”

Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse och verksamheter

Planområdet ligger i en bygd där aktivt jordbruk med odling, djurhållning mm bedrivits under lång tid. Störningar i form av lukt, damm och buller fö-

rekommer men måste, inom rimliga gränser, innebära en viss acceptans för den lantliga verksamhet som förekommer även ganska nära befintliga och planerade bostäder. Närboende och blivande boende måste tåla dessa olägenheter utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten.

Vid större ny-, om- och tillbyggnader av ekonomibyggnader, gödselanläggningar etc. på jordbruksfastigheter bör i möjligaste mån samråd ske tidigt med länsstyrelsens lantbruksenhet så att eventuella konflikter mellan jordbruket och andra intressen, exempelvis boende, kan undvikas. De olägenheter som kanske är mest besvärande från aktiv gårdsmiljö med djur är buller från fläktanläggningar, lukt i samband med gödselspridning samt från gödselanläggningar. Djurhållning kan medföra allergiska besvär.

Inom planområdet finns ingen djurhållning men väl mark för jordbruksändamål. Planförslagen har tagit hänsyn till gällande policy och ligger utanför rekommenderade skyddsavstånd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet. Slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan. Den geotekniska undersökningen finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

Den tomt som föreslås väster om vägen mot Brattåsen och Rasten består till 1/3, in från öster, av myrmark som är underlagrad av som mest 0,5 meter svartjord. Under svartjorden består grunden av lera som underlagras av vittad skiffer/skiffermorän på skifferberget. Leran är lös i ytan för att mot djupet bli halvfast till fast lagrad. Borrstopp mellan 1,2-1,8 meter under markytan, sannolikt mot berg.

Resterande delar av den föreslagna tomten består av naturligt lagrad jord överst, mullhaltig jord, som underlagras av lermorän. Den naturligt lagrade jorden är lös till halvfast från ca 0,4-0,5 meters djup för att därefter bli fast lagrad. Lermoränen underlagras av vittad skiffer/skiffermorän vilande på berg. Borrstopp mellan 1,1-2,0 meter.

Den normala grundvattenytan torde ligga mer än 2,0 meter under markytan. Vatten förekommer nära markytan, detta torde härröras från så kallat sjunkvatten i samband med nederbördsrik väderlek. En kallkälla finns strax söder om föreslagna bebyggelse och kan vara en bidragande orsak till det ytliga vattnet i myrmarken.

Huset bör ur grundläggningssynpunkt placeras så långt västerut som möjligt.

Marken där fyra tomter som föreslås, sydöst om vägen till Brattåsen och Rasten, består av ca 0,1 meter mullhaltig jord med stubbar, rötter och växtdelar. Under myllalagret består jorden av ca 1,0-1,3 meter lermorän som underlagras av vittad skiffer/skiffermorän vilande på berg. Samtliga borrh-

stopp når berg mellan 1,4-1,7 meter under markytan. Lermoränen är halvfast i ytan för att på ca 0,4-0,5 meters djup bli fast lagrad.

Inget vatten påträffades. Den normala grundvattenytan torde ligga mer än 2,0 meter under markytan.

Vid mätning av radon ligger värden mellan 76-162 kBq/m³, vilket innebär att marken klassas som högriskområde. Detta medför att hus ska byggas radonsäkert.

Byggherren ansvarar därför för att erforderlig grundundersökning med markradon utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

Det finns även äldre grundundersökningar gjorda för några av fastigheterna som angränsar till planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Befintlig bebyggelse består av en grupp med fyra hus, väster om Brattåsvägen, varav tre är för permanentboende. Husen ligger upp mot skogskanten och är 1 – 2-våningar med träfasad. Det ligger också en mindre sommarstuga inne på skogsmarken ovanför bostadsbebyggelsen, även den med träfasad.

Detaljplanen föreslår fem nya tomter för småhus, fyra på den östra sidan av vägen till Rasten och Brattåsen samt en på den västra sidan. Befintlig fritidshusbebyggelse tas också med i detaljplanen. En detaljplan inte kan reglera om husen används för permanent- eller fritidsboende.

De föreslagna tomterna för småhus ligger på skogsmark på landsbygden vilket motiverar större tomter än i tätorten. Nya tomterna får därför inte understiga 2000 m².

Sammanlagt föreslås fem nya småhus i planområdet. Samliga tomter omfattas av samma planbestämmelser. Detaljplanen föreslår att antalet våningar för bostadsbebyggelsen begränsas till två våningar, vind får inte inredas utöver detta. För huvudbyggnaden regleras byggnadshöjden till 6,6 meter. Uthus och garage begränsas till en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Byggnadshöjden beräknas med utgångspunkt från markens medelnivå invid byggnaden och skärningspunkten mellan fasadytterliv och yttertak.

Byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas till 150 m². För uthus och garage är den högsta tillåtna sammanlagda byggnadsarean 70 m². Den högsta tillåtna byggnadsarean för enskilt uthus eller garage är dock 50 m².

Gemensamt för alla bostadstomter i planområdet är att endast en huvudbyggnad per fastighet föreslås samt att husen skall uppföras friliggande. Fasaderna skall i huvudsak utföras i trä, detta för att harmonisera med omgivande bebyggelse. Endast mindre utfyllnader tillåts för att anpassa bebyggelsen till platsen. Avvikelser får inte vara större än $\pm 0,5$ meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet, dock brukas jordbruksmarken.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen skola eller förskola i Slandrom. I Knyttområdet finns Böle Byskola, en friskola med låg- och mellanstadium samt fritidsverksamhet. På Frösön finns ytterligare utbud av både kommunala skolor och förskolor samt friskolor. I Böle finns föräldrakooperativet Guldkusten. Närmaste matvaruaffär finns på Frösön. Detaljplanens genomförande ökar inte behovet av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

De föreslagna körvägarna överstiger inte 8 % lutning. Marken är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Gestaltning

Planområdet är riksintressant ur kulturhistorisk hänsyn och detaljplanen ställer därför krav på bland annat placeringen, utformning och exploateringsgraden. Den nya bostadsbebyggelsen skall anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och utseende.

Enligt Plan- och bygglagen (3 kap, 1 och 15 §§) skall tomter som tas i anspråk för bebyggelse, och nya byggnader anordnas, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ses som en komplettering till befintlig bebyggelse och utgör ingen ny grupp av bebyggelse.

Bebyggelsen ska vara underordnad vegetationen och inte ges någon framträdande placering i landskapet. Detaljplanen begränsar således höjden på husen till två våningar, vind får därutöver inte inredas.

För att återknyta till befintlig gårdsstruktur bör huvudbyggnader skiljas från uthus och garage. Flera mindre byggnader anpassas bättre till landskapsbilden än större byggnadsvolymer. I Slandrom är den befintliga bebyggelsen relativt väl samlad och utgörs till stor del av gårdsbildningar med fristående byggnader. Detta byggnadssätt bör utgöra grunden i bebyggelsestrukturen även för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör heller inte tydligt framträda utan den ska ha en lågmäld framtoning vilket underlättas av flera små byggnader. Längre sammanbyggda byggnadsvolymer är därför inte önskvärda eftersom de upplevs som främmande i landskapet. Dock kan sammanbyggda hus eventuell accepteras om husen placeras med taklutningen åt olika håll och är sammankopplade med en lägre byggnadslänk.

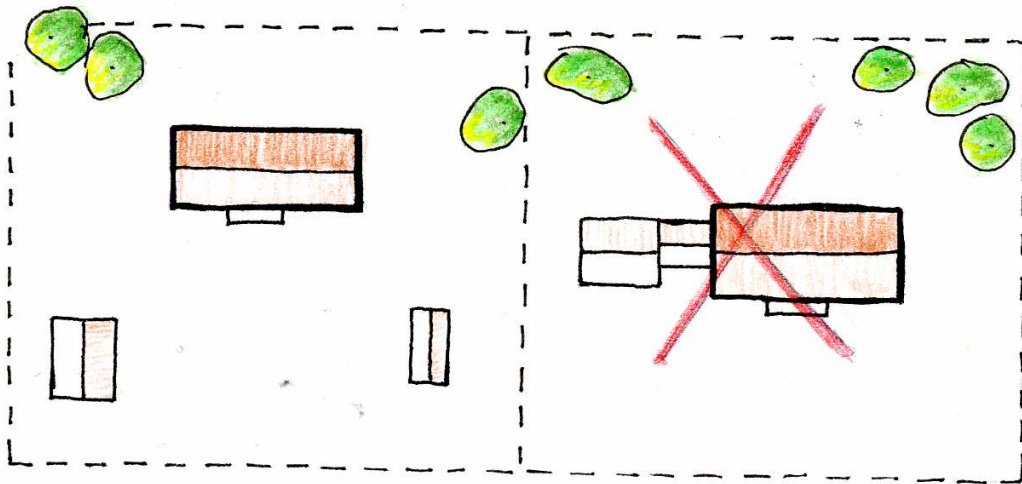


Illustration: Placering av byggnader. Den vänstra bilden visar en mer traditionell gårdsstruktur medan den högra visar en bebyggelsestruktur som inte är eftersträvarvärd på denna plats.

Träpanel är det mest traditionella fasadmaterialet. Husen får gärna ha ett modernt uttryck men trä känns som det naturligaste materialvalet. Detaljplanen reglerar därför att fasader skall i huvudsak utföras i trä.

Färger på tak och fasader bör harmoniera med den omgivande naturen och den traditionella bebyggelse med naturens färgskala som palett. Slanfärger i nyanser som utgår från falurött, jordfärger och det omgivande landskapets färger förespråkas.

Tomter och hus skall anpassas till landskapet och passas in med hänsyn till platsens naturliga terräng. Det är viktigt att förhålla sig till höjdskillnader på platsen och inte släta ut, schakta eller på annat sätt försöka omforma platsen. Därför tillåts endast mindre utfyllnader. Avvikelse får inte vara större än $\pm 0,5$ meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

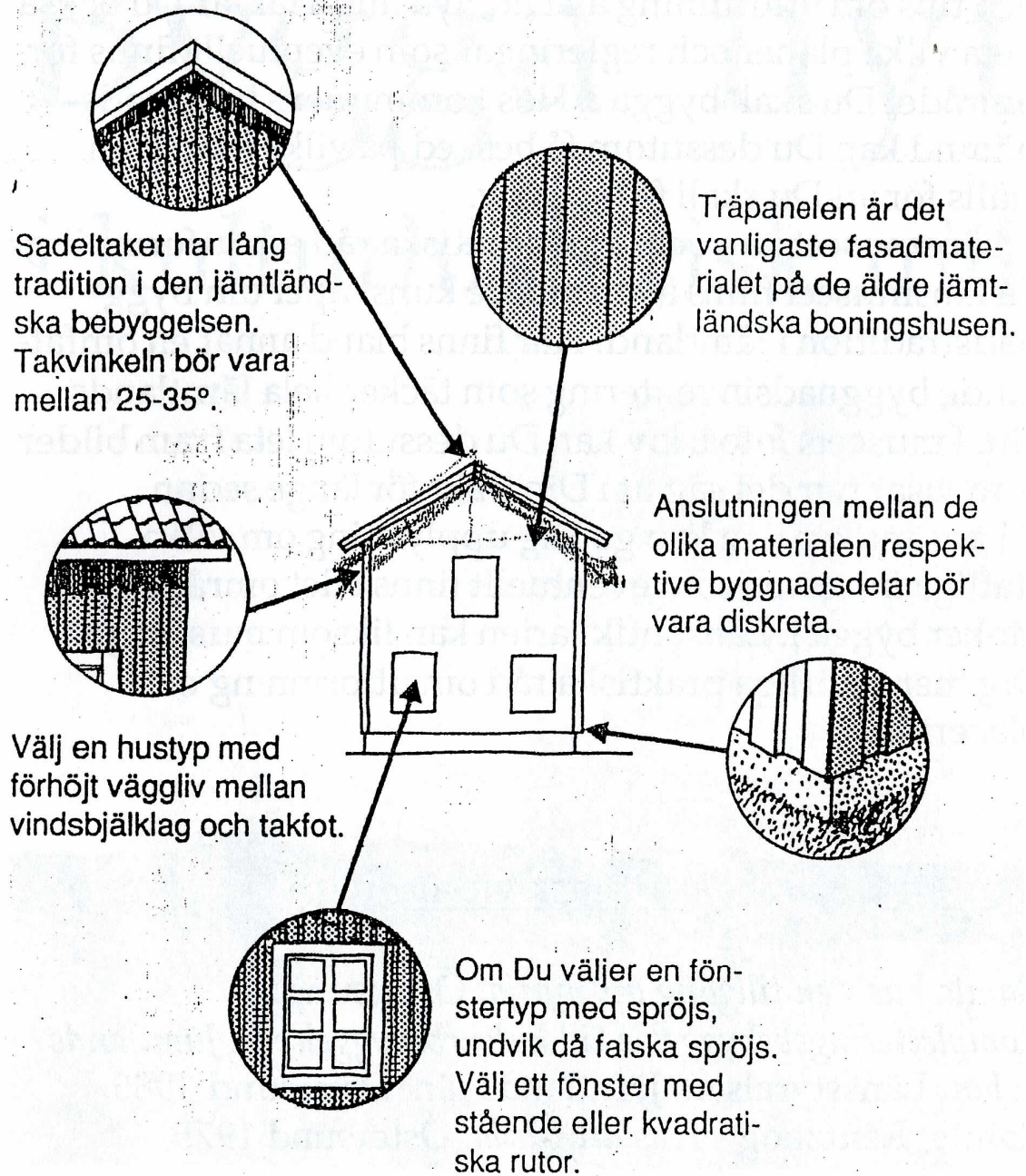


Bild: Råd vid utformning av nya hus, utdrag ur *Bygga nytt i kulturhistorisk miljö*, Östersunds kommun och Jämtlands län.

Rekreation

I den sydöstra delen av planområdet går en stig på kalhygget, över Slandromsån och vidare mot Svartsjöarna. Stigen används under vintern som skoterled. Stigen påverkas inte av ett genomförande av planen. Hänsyn skall tas till skoteråkning.

Gator och Trafik

De nya fastigheterna ansluts från vägen till Brattåsen och Rasten, länsväg 603, med två nya körvägar. Dessa blir gemensamhetsanläggningar till vilka berörda fastigheter ansluts. I detaljplanen läggs ett 10 meter brett vägområde ut för varje körväg inom vilket diken och liknande skall ordnas. Den föreslagna gruppen med fyra småhus ansluts till länsväg 603 med en körväg som går i åkerkanten, korsar ravinen för att sedan gå söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen. En ny körväg ordnas också söder om fastigheten Slandrom 1:52 för den föreslagna småhustomten i den västra delen av planområdet. Vägverket är väghållaren för länsväg 603.

Framkomligheten, bärigheten mm för tunga fordon bland annat räddningstjänstens och renhållningens bilar skall vara god med bland annat vändplatser och tillräcklig vägbredd. Särskilt viktig är framkomligheten vintertid.

Kollektivtrafik

Länstrafiken ansvarar för busstrafiken som passerar förbi Slandrom och det finns ett antal busshållplatser längs länsväg 604. Bussar passerar varje dag genom Slandrom. Turerna går från Östersund via Frösön eller från Brunflo. Det går ungefär en buss i timmen under högtrafik och en buss varannan timme under lågtrafik. Avståndet mellan den föreslagna bostadsbebyggelsen och busshållplatserna är drygt två km.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

För planområdet finns vid planens upprättande ingen anmälningsplikt för skyddsrum.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid för planområdet är 10-20 minuter.

Räddningstjänsten förordar att en väggbrandpost ordnas på pumphus för vatten.

Räddningstjänsten ställer krav på gatunätets framkomlighet och bärighet. Vid anläggandet av körvägar i planområdet bör en framtida vägförening beakta dessa aspekter.

Brandsäkerhet behandlas i bygglovskedet och skall redovisas i bygganmälan samt i den brandskyddsdocumentation som skall upprättas.

Trygghet

Anslutning till länsväg 603 bör utformas så att man kan ta sig ut på vägen tryggt och säkert. Vilplan för de nya körvägarna bör anläggas vid anslutningarna till länsväg 603.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns inget kommunalt vatten- och avloppsnät i Slandrom och en utbyggnad är inte aktuell på grund av höga investeringskostnader. Ansvaret för vattenförsörjningen och avlopp ligger därför på varje fastighetsägare.

Vattenförsörjningen ordnas med gemensam brunn på fastigheten Slandrom s:2 för nytillkomna fastigheter men även för befintliga fastigheter inom planområdet. Avloppet ordnas med slamavskiljare och gemensam infiltration söder om ravinen i den nordvästra delen av planområdet, till infiltrationsanläggningen skall nya avlopp anslutas.

Inom området som reserverats för infiltrationen medföljer vissa begränsningar för marken. Marken skall ha karaktären av öppen friyta som inte får planteras med buskar eller träd. Marken får inte heller användas som upplag. Dessa åtgärder regleras så att infiltrationsanläggningen inte skall påverkas negativt av bland annat rötter, köld, tyngd eller liknande.

Tillstånd för avloppsanläggningar ansöks hos samhällsbyggnad/miljö och hälsa och en bedömning sker alltid utifrån de specifika förutsättningarna i varje enskilt ärende.

Värme och kyla

Varje fastighet värms upp individuellt. Installation av värmepump skall, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från Sveriges geologiska undersökningar (SGU) bör avståndet mellan borrhålet för värmepumpen och tomtgräns inte understiga 10 meter, vattentäkt 20 meter samt 50 meter infiltrationsanläggning.

El

Nätstationer för elförsörjningen bör placeras centralt samt nära en väg. En nätstation med kringområde för framkomlighet behöver ungefär 7 x 5,5 meter. Vid behov av transformatorstationer får dessa placeras på naturmark och fastighet får styckas av för det ändamålet. Minsta avståndet mellan transformatorstationen och brännbar del är fem meter.

Avfall och slamtömning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Soporna sorteras i två fraktioner, brännbart och komposterbart. Renhållningen rekommenderar en gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall för de nya fastigheterna. Närmaste återvinningsstation finns i Böle/Fillsta.

Slamtömning sker ungefär en gång varje år och då töms hela brunnen, både vatten och slam. För att underlätta slamtömningen krävs en väg med 4 meters bredd, fast underlag samt att vägarna är fria från hinder. Avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsbilen och brunn rekommenderas inte överstiga 25 meter.

Tele

Telenätet är inte utbyggt i planområdet.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovsplikten föreslås.

Bygglov skall inte beviljas förrän vattenförsörjning och infiltrationsanläggningen ordnats. Vatten- och avloppsfrågan är i denna del av Slandrom är problematisk på grund av ett flertal enskilda vattenbrunnar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Håkan Genbäck, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har medverkat i frågor rörande vatten och avlopp. Peter Sandin samhällsbyggnad/trafik och park har utfört en översiktlig naturinventering. Jan-Robert Fresk, samhällsbyggnad/plan och bygg, har ritat detaljplanen i AutoCAD. Svante Olsson, Olsson bygg och markkonsult, har utfört geotekniska undersökningarna för planområdet.

Östersund den 27 februari 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt