



Dnr MSN	15-2020
Dnr ByggR:	P 2020-5

Detaljplan för del av Torvalla 2:21 m. fl. – Sjömon Kommunalt huvudmannaskap för gata Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 augusti 2020

Reviderad den 15 september 2021

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 8 december 2021

Laga kraft den 4 januari 2022

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 från andra granskningen
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

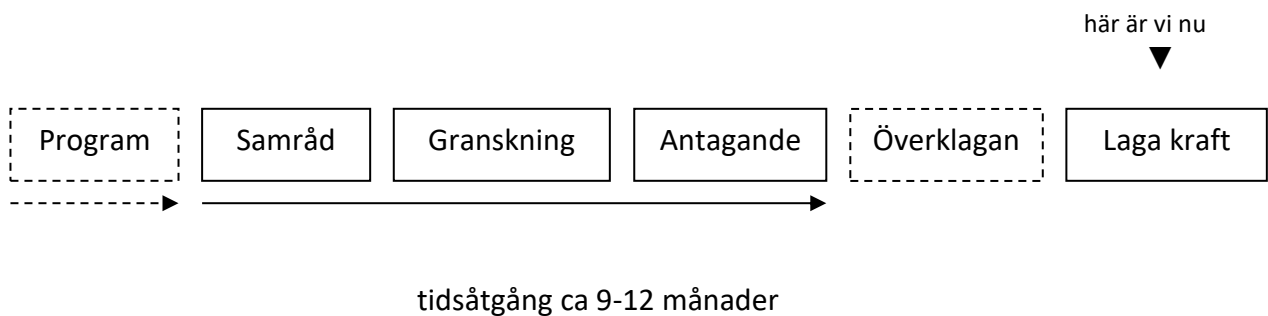
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av strategisk miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Naturmiljö	7
Bebyggelse	7
Gator och Trafik	7
Teknisk försörjning	8
Planförslag	8
GENOMFÖRANDE	8
Tidsplan	8
Genomförandetid	9
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	9
Huvudmannaskap	9
Åtgärder inom allmän plats	9
Ledningar	9
Fastighetsrättsliga frågor och 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 ändra huvudmannaskap för del av gatan (Sjömovägen) i området. Enligt nu gällande plan ansvarar en gemensamhetsanläggning för gatan. Planen syftar till att ändra detta till kommunalt huvudmannaskap. På plankartan ändras användningen från kvartersmark med gemensamhetsanläggning för kvartersgator till allmän platsmark – lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Detta medför att ansvar för skötsel och drift av del av gatan kommer att ligga på kommunen och inte delägare i en gemensamhetsanläggning.

Revidering av planförslaget efter första granskningen

Planförslaget omfattade vid samråd och första granskningen endast den del av Sjömovägen som är asfalterad och som ska ändras till kommunalt huvudmannaskap. Efter granskningen har planområdet utökats. Där Sjömovägen fortsätter som grusväg är nu planlagt som allmän plats - gata med enskilt ansvar, samt att ett naturområde tillkommit runt säkerhetsstaketet vid järnvägen.

Det framkom under granskningen att den fastighetsplan som gäller inom område för Sjömon behöver upphävas där gatan fortsätter som grusväg för att ansvaret för skötsel och drift av denna del inte ska belasta fastigheterna längs gatan som kommunen avser att vara huvudman för. Denna del av gatan kommer fortsatt att ha enskilt ansvar. Det tillkommande planområdet för Natur syftar till att möjliggöra för Sjömons samfällighetsförening att ta bort sitt ansvar ur gemensamhetsanläggningen (Sjömon ga:1) för staketet mot järnvägen, förutsatt att Trafikverket väljer att komplettera sträckan längs Sjömon med ett eget säkerhetsstaket. Under avsnitten ”Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor” samt ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” beskrivs revideringens konsekvenser.

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 markägoförhållanden

Planområdet ligger ca 5 km söder om Östersund, på nedsidan om Opevägen, i början av Torvalla by. Området angränsar till jordbruksområde i norr och öster och ett bostadsområde i väster.

Planområdet omfattar del av fastigheten Torvalla 2:21 samt del av fastigheten Torvalla 9:7 (*Sjömovägen*).

Planområdets totala areal är ca 7 600 kvadratmeter.

Gatumarken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan Östersund 2040

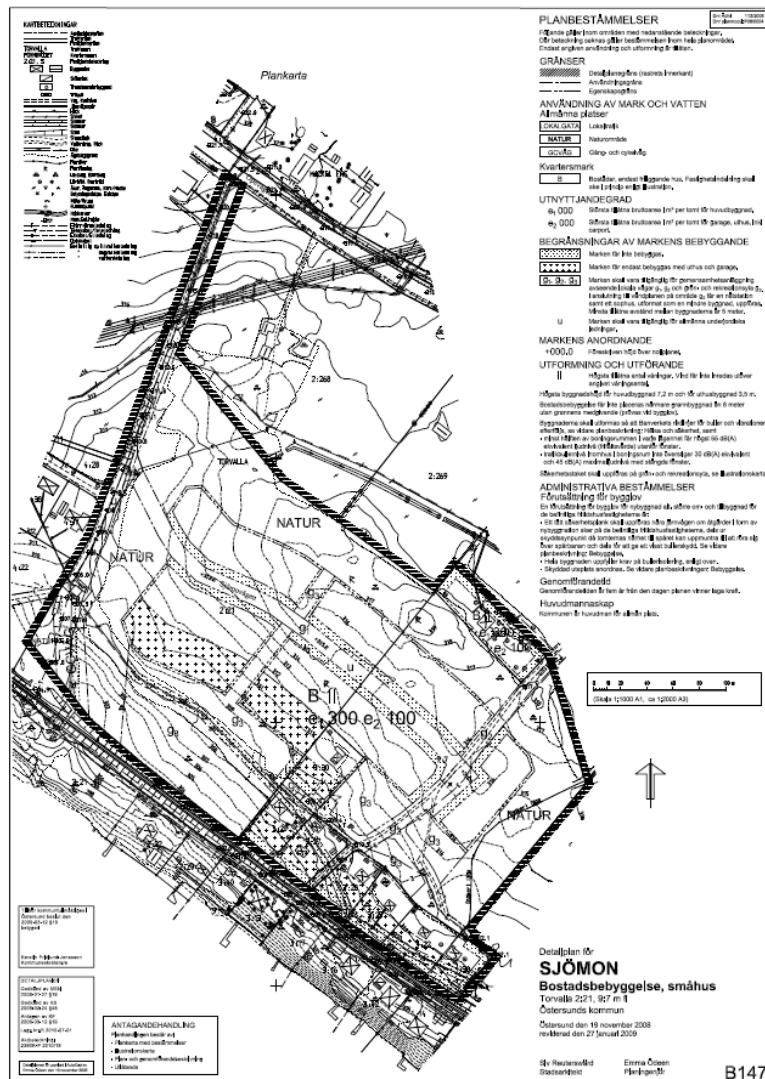
Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller huvudmannaskap och ändring av kvartersmark till allmän plats. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Detaljplanen omfattas av *Detaljplan för Sjömon, Bostadsbebyggelse, småhus, Torvalla 2:21, 9:7 m fl, laga kraft 1 juli 2010 (B147)*.

Markanvändningen för gatan är bostäder.



Gällande detaljplan 490

Fastighetsplan

Fastighetsplan för Torvalla 2:21, 9:7 m. fl, Sjömon. Laga kraft 1 juli 2010.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 § 180 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 i ett antal planer då detaljplan för Sjömon 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

Bostadsområdet Sjömon är bebyggt med friliggande småhus. Sjömovägens första del är hårdgjord med asfalt, en vändplan finns i slutet av asfaltsgatan. Vidare från vändplanen fortsätter Sjömovägen som grusväg mot ytterligare småhus och äldre fritidshus. Området sluttar mot Storsjön.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av friliggande småhus.

Gator och Trafik

Gatunät

Sjömovägen har sin tillfart från Pumphusvägen som i sin tur har sin tillfart från Opevägen. Där Sjömovägen fortsätter som grusväg mot övrig bebyggelse kommer vägen fortsatt att ha samma regleringar som ursprunglig detaljplan, där de boende ansvarar för skötsel och drift av vägen. Denna del av Sjömovägen planläggs som allmän plats – gata med enskilt ansvar. Anledningen är att vägen inte uppfyller kommunal standard. Kommunen får en ökad kostnad för drift och underhåll vid ett övertagande och för att denna kostnad ska bli rimlig är det viktigt att en väg är i ett normalskick. Om fastighetsägarna vill att kommunen övertar driften av vägen får de själva bekosta upprustningen genom gatukostnadsbidrag.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje finns vid Opevägen, ca 300 meter från området. Busshållplatserna på Opevägen ligger i anslutning till Pumphusvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp.

Dagvatten

Ledningar och dagvattenbrunnar finns inom vägområdet. Dagvattnet leds vidare i den kommunala va-anläggningen ut i Storsjön.

Planförslag

För den asfalterade delen av Sjömovägen ändras användningen från kvartersmark med gemensamhetsanläggning för kvartersgator till allmän plats – lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Där gatan fortsätter som grusväg ändras användningen från kvartersmark till allmän plats – lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Denna del av gatan kommer fortsatt att ha samma regleringar som ursprunglig detaljplan och regleras med enskilt ansvar. Ett ytterligare planområde för allmän plats - natur med enskilt huvudmannaskap, syftar till att upphäva bestämmelsen i ursprunglig detaljplan, gällande att säkerhetsstaket ska uppföras mot järnvägen, samt upphäva fastighetsplanen inom denna del. Trafikverket har inte uppfört ett eget säkerhetsstaket längs norra sidan av järnvägen vid Sjömon, men det kan eventuellt komma att kompletteras med ett sådant i framtiden. Om Trafikverket kompletterar med ett eget staket kan ansvaret för staketet som Sjömons samfällighetsförening har då tas bort ur gemensamhetsanläggningen (Sjömon ga:1). Detta sker genom en omprövningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Inom planområdet för natur kommer ansvaret för grönytor, som ingår i gemensamhetsanläggningen, fortsatt ha samma regleringar då förändringen endast är administrativ. Fastighetsplanen för gatan samt naturområdet upphävs i samband med planens genomförande.

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 december 2021

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats GATA₁ - lokalgata. För de allmänna platserna GATA₂ - lokalgata och NATUR₁ - naturområde gäller enskilt huvudmannaskap.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun blir huvudman för allmän plats inom del av planområdet som utgörs av GATA₁. Detta medför ett ansvar för drift och underhåll av gatan. Allmän plats GATA₂ och NATUR₁ med enskilt huvudmannaskap har fortsatt enskilt ansvar. Detta medför ett ansvar för drift och underhåll av gatan samt skötsel för grönytan. Om Trafikverket väljer att komplettera med ett eget säkerhetsstaket längs sträckan Sjömon så möjliggörs det för samfällighetsföreningen Sjömon ga:1 att ta bort ansvaret för sitt staket ur gemensamhetsanläggningen genom en omprövningsförrättning hos lantmäteriet. Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättningen att ta bort ansvaret för säkerhetsstaketet från Sjömon ga:1.

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.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för fastigheterna del av Torvalla 2:21 och del av Torvalla 9:7

Då marken inom allmän plats GATA₁ övergår till kommunalt huvudmannaskap istället för enskilt ansvar medför det ett ansvar för drift och underhåll av kommunen. Mark inom allmän plats GATA₂ planläggs fortsättningsvis med enskilt ansvar. Genom att fastighetsplanen upphävs inom planområdet, tas ansvaret för skötsel av gatan med det enskilda huvudmannaskapet bort för de fastigheter som ligger längs med den blivande kommunala gatan. Inom naturområdet med enskilt huvudmannaskap kan ansvaret för säkerhetsstaketet tas bort från gemensamhetsanläggningen, förutsatt att Trafikverket kompletterar sträckan med ett eget säkerhetsstaket. En omprövningsförrättning hos lantmäteriet måste då göras för det eftersom samfällighetsföreningen Sjömon ga:1 redan

är bildad. Så länge Trafikverket inte kompletterar med ett eget staket ska samfällighetsföreningen fortsatt ansvara för det befintliga staketet och ingå i gemensamhetsanläggningen. Grönytan inom område NATUR₁ i planen omfattas fortsatt av gemensamhetsanläggningen och därmed enskilt ansvar. Ingen förändring av nuvarande skötsel inom naturområdet sker då det endast är en administrativ förändring.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 24 november 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum
Karttekniker

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering