



## Detaljplan för OPE 1:18 Torvollsvägen 78 Östersunds kommun



*Ope 1:18. Bastu och båthus i förgrunden*

## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 december 2011  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 februari 2012, §66  
Laga kraft den 23 mars 2012

Aktbeteckning: 2380K-P 2012/3

Detaljplanenr: B154

## HANDLINGAR

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

Plankarta i skala 1:1 000 (A3) med tillhörande bestämmelser  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeskrivning  
 Översiktsplan  
 Program  
 Fastighetsförteckning  
 Behov av miljöbedömning

## PLANPROCESSEN

### Normalt planförfarande

*Program*, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan.

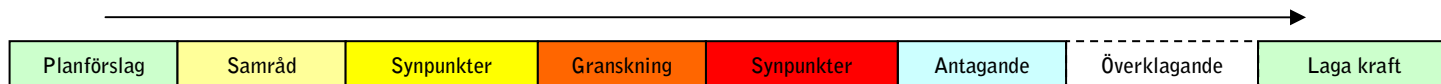
*Samråd*, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning*, planförslaget kungörs och hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande*, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

*Laga kraft*, planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

### Planprocessen - Normalt planförfarande. Tidsåtgång ca 9-12 månader

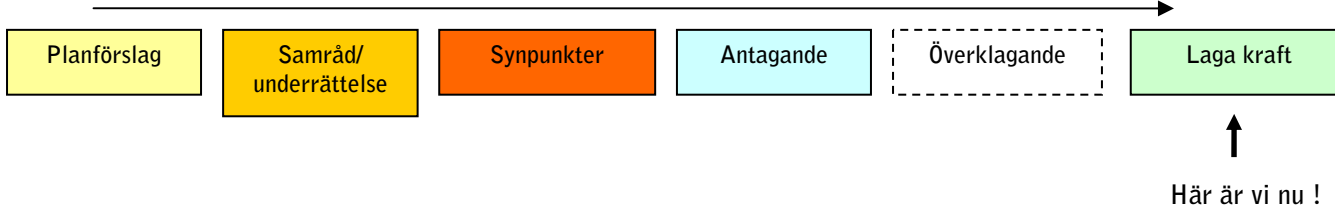


### Enkelt planförfarande – OPE 1:18

*Detaljplanen för Ope 1:18 handläggs med s.k. "enkelt planförfarande".*

*Det enkla förfarandet kan användas när förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,*

### Planprocessen - enkelt planförfarande



### PLANBESKRIVNING

*En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, Areal och Markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer .....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Program för planområdet .....	5
Behov av miljöbedömning .....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö .....	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse .....	8
Friytor.....	9
Vattenområden .....	9
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	10
Teknisk försörjning .....	13
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>14</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>14</b>
Tidplan och Genomförandetid .....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	14
<b>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>	<b>14</b>
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	14
<b>EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>15</b>
Exploateringskostnader .....	15
Planläggning, kostnader, avtal .....	15
Tekniska frågor .....	15
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>15</b>

## PLANBESKRIVNING

---

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Strandfastigheten Ope 1:18 är belägen strax söder om f.d. Ope station, nedanför järnvägen och omfattas av ”Områdesbestämmelserna för strandområdet Östersund – Brunflo. Ägaren av Ope 1:18 har begärt att detaljplan upprättas för den del som omfattar Ope 1:18.

Syftet med detaljplanen är att skapa plantekniska förutsättningar att genom ökad byggrätt bygga till/ersätta befintligt fritidshus för att underlätta en omvandling till permanentboende.

I samband med att detaljplan; B117, upprättades för ett avsnitt av strandområdet nedanför järnvägen och Torvollsvägen undantogs Ope 1:18. Aktuell begäran om planläggning avser därför endast Ope 1:18.

#### *Särskilda frågor för bygglovet*

##### *Åtgärder mot buller*

För att begränsa störningarna från järnvägen ställs i planen krav på bullerdämpande åtgärder vid nybyggnad eller väsentlig om-/tillbyggnad. Samråd avseende bullerdämpande åtgärder bör ske i tidigt skede med Trafikverket.

##### *Placering*

Vid placering av nya byggnader ska möjligheten till sjöutsikt/utblickar från ovanförliggande fastigheter beaktas.

##### *Bryggor*

Anläggande av bryggor kräver strandskyddsdispens

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, Areal och Markägoförhållanden

Ope 1:18 ligger ca 7 km från centrala Östersund, strax söder om f.d. Ope station, mellan Torvollsvägen och Storsjön.

Planområdet omfattar strandfastigheten Ope 1:18 samt del av utanförliggande strandremsa och vattenområde.

Planområdet har en areal på totalt ~ 6357m<sup>2</sup> varav Ope 1:18 utgör 2410 m<sup>2</sup> och strandremsan, del av Ope 9:1, ~ 330 m<sup>2</sup>. Fastigheten Ope 1:18 är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

De översiktliga förutsättningarna för planområdet redovisas i Östersunds kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanens riktlinjer överensstämmer med de riktlinjer som senare har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, antagen av kommunfullmäktige 1994. ”Inom strandområdet ska den pågående markanvändningen, i huvudsak fritidsboende och jordbruk fortsätta. För att underlätta allmänhetens nyttjande av området föreslås ett sammanhängande cykel/promenadstråk och iordningställda rastplatser”.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För strandområdet Östersund – Brunflo upprättades områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-02-04. Områdesbestämmelserna upprättades för att hindra att fritidshusen omvandlas till permanentbostäder så länge vatten, avlopp, vägar och service inte ordnats på ett godtagbart sätt. Där vatten och avlopp, gator etc. kan ordnas samt förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (alternativt upphävas). Områdesbestämmelserna i övrigt innebär att på varje tomt får en huvudbyggnad med högst 60 m<sup>2</sup> bruksarea samt gäststugor och andra uthus med sammanlagt högst 40 m<sup>2</sup> finnas. Därutöver får, där miljö- och samhällsnämnden prövar lämpligt, båthus uppföras för fastighetens enskilda behov. För stora delar av strandavsnittet har områdesbestämmelserna kommit att ersättas av detaljplaner.

### Program för planområdet

Något särskilt program för denna plan har inte upprättats. Översiktsplanen, resp. den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by - Ope - Optand samt områdesbestämmelserna för strandområdet Östersund – Brunflo ger tillräckligt tydliga förutsättningar.

### Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning för att se om ett plan- genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av att detaljplanen endast befäster pågående markanvändning, dvs. bostadsändamål, är samhällsbyggnads bedömning att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2011-04-20, § 122, att en miljökonsekvensbeskrivning inte måste upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (*beslut 2011-12-07*).

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-04-20, § 122, att:

- *kostnaderna för planen ska belasta sökanden*
- *handläggning får ske som enkelt planförfarande*
- *samhällsbyggnad får i uppdrag att genomföra samråd/underrättelse.*

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Planområdet ligger inom område som enligt 3 kap miljöbalken (MB) omfattas av följande riksintressen;

- *kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) resp.*
- *det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)*
- *riksintresset för järnväg.*

Samhällsbyggnad har bedömt att de värden riksintressena representerar inte kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen som i princip endast befäster pågående markanvändning.

Föreslagen markanvändning bedöms därför inte påtagligt skada riksintressena.

### *Särskilda hushållningsbestämmelser*

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

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids. (Miljö kvalitetsnormen för buller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).



Ope 1:18 Fasad mot väst, Storsjön

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark, vatten, vegetation*

Ope 1:18 ingår i sammanhängande område av småhusbebyggelse. Inom de flesta tomterna finns en rik vegetation med högre träd. Tillgången på obebyggd mark eller naturmark är ytterst begränsad. Söder om Ope 1:18 utgör en del av strandområdet jordbruksmark.

Terrängen sluttar ned mot Storsjön. Nivåskillnaden mellan järnvägen +308,5 och Storsjöns övre dämmningsgräns +293,3 (RH 00) lokalgatan ~ +305,5 är ca 15 meter (Nivåerna är angivna i höjdsystem RH00; Vid användning av det nya höjdsystemet RH2000 ska nivåerna adderas med 0,85m).

Den rikliga strandvegetationen utmed strandområdet har stor betydelse för landskapsbilden. Utmed vissa avsnitt av Torvollsvägen bildar vegetationen en relativt tät skyddande ridå mot bebyggelse vilket ger området ett lummigt intryck. Ope 1:18 är sedan lång tid bebyggd och ett genomförande av planen, dvs. nybyggnad av permanentbostad eller om-/tillbyggnad av bef. fritidshus bedöms inte innebära någon väsentlig inverkan på områdets helhetsverkan eller landskapsbilden. Från tomterna är det viktigt med utblickar mot Storsjön.

- *Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och placeras så att högre vegetation kan sparas. Avverkning/gallring bör ske varsamt.*

#### *Geotekniska förhållanden*

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts. Erfarenheter från tidigare byggnation/befintlig bebyggelse i området samt ombyggnad av järnvägen resp. Torvollsvägen visar att markens byggharhet är god.

- *Byggherren ansvarar för att grundundersökning med markradonmätning utförs vid nybyggnation av bostadshus*
- *Risk för skred bör bedömas vid geoteknisk undersökning i samband med prövning av bygglov för nybyggnad.*
- *Grundläggning redovisas vid bygglov.*

#### *Strandskydd*

Planområdet berörs av strandskyddet för Storsjön. Ope 1:18 är sedan länge avstyckad, bebyggd och i sin helhet ianspråktagen som tomtmark. Detta innebär att fastigheten saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv och att strandskyddet inom tomtmarken kan upphävas. Samhällsbyggnad bedömer det inte heller möjligt att, i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken, söka skapa en passage utmed stranden. Mot bakgrund av att stranden inom planområdet sedan lång tid tillbaka är privatiserad föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostadsbebyggelse resp. utanförliggande vattenområde.

- *Strandskyddet ligger kvar inom utanförliggande vattenområde (w<sub>1</sub>).*
- *Strandskyddet upphävs av miljö- och samhällsnämnden när planen antas.*

### Kulturmiljö

Fornlämningar - Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Inom planområdet finns inga registrerade eller kända fornlämningar eller byggnader av kulturhistoriskt värde. Se fornsök <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

## Bebyggelse - Byggrätt

Ope 1:18 har en areal på 2410 m<sup>2</sup>.

Planen medger en sammanlagd byggrätt på totalt **300m<sup>2</sup>** byggnadsarea (BYA) varav:

- *Huvudbyggnaden får ha en byggnadsarea på max 190m<sup>2</sup> (e1)*
- *Komplementbyggnader, dvs. uthus, garage, bastu och båthus får ha en sammanlagd byggnadsarea (BYA) om högst 110 m<sup>2</sup>. Ovanför nivån +297,05 möh, tillåts max 60 m<sup>2</sup> BYA (e2). Inom strandzonen tillåts max 60 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea), enskild byggnad max 50 m<sup>2</sup> BYA (e3).*

Tillkommande garagebyggnad resp. bostadshus avser fastighetsägaren att placera i liv med det befintliga fritidshusets nordöstra fasad. Befintlig gäststuga resp. bastu/båthus som ligger invid stranden bevaras. Övriga uthus, exkl. friggebod, rivs.

Planbestämmelserna om byggnadsutformning syftar till att i någon mån ge området en enhetlig karaktär och innebär att fasaderna huvudsakligen ska bestå av trä och att taklutningarna ska vara minst 15 grader.

Med hänsyn till närheten till järnvägen innehåller planen bestämmelser för skydd mot buller och vibrationer. *Se avsnitt Störningar*

### ***Bostadsplanering - Byggnadsteknik***

Generellt gäller att bostadshus skall utformas så att gällande riktlinjer för buller och vibrationer inte överskrids. Planlösningen bör utformas så att sekundärutrymmen som t ex förråd, hygienutrymmen, entréparti etc. orienteras mot järnvägen. Rum med krav på ostördhet, t ex sovrum, arbetsrum och vardagsrum samt uteplats ska förläggas mot sydväst/sjösidan d.v.s. den sida till den del av byggnaden som inte är exponerad för buller. Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovskedet. Dimensionerande bullernivåer är på avståndet 55 m från spårmit, oskärmat, ~58dB(A) ekvivalentnivå och ~ 87 dB(A) maximalnivå. Vid beräkning för prognos 2020-2040 är bullernivåerna ~61 dB(A) ekvivalentnivå och ~ 87 dB(A) maximalnivå.

### ***Grundläggning – Markbehandling***

Byggnadernas terränganpassning ska ske med stor omsorg. Hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Vid grundläggning ska bergets skiktning beaktas. Omfattande terrasseringar samt höga stödmurar får av estetiska skäl inte utföras.

### ***Bygglovpliktens omfattning***

Strandläget, den branta terrängen och närheten till järnvägen motiverar att byggrätten regleras relativt detaljerat och att bygglovplikten kvarstår i normal omfattning.

### ***Strandskydd***

Anläggande av bryggor kräver strandskyddsdispens

### ***Offentlig och kommersiell service***

I Torvalla centrum finns bl a förskola, skola, sporthall, hälsocentral och livsmedelsbutik.

### ***Tillgänglighet***

Tillgängligheten inom Ope 1:18, tomt och byggnader bedöms kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt.

- *Tomten och huvudbyggnadens tillgänglighet ur handikappsynpunkt prövas i bygglovet.*



## Friytor

### *Lek och utemiljö*

Ope 1:18 erbjuder en bra boendemiljö med goda förutsättningar till lek och rekreation. Strandläget vid Storsjön ger sommartid goda möjligheter till bad, fiske etc. och vintertid till skridsko-/skidåkning.

## Vattenområden

### *Strandskydd inom vattenområde (W<sub>1</sub>)*

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämmningsgräns, betecknas i planen som vattenområde (W<sub>1</sub>).

Strandskyddet inom kvartersmark för bostadsändamål tas bort. Ope 1:18 och utanförliggande strandremsa är redan ianspråktagen/privatiserad och saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Inom vattenområdet, W<sub>1</sub>, ligger strandskyddet kvar.

*Se planbestämmelserna under administrativa bestämmelser.*

### *Höga flöden*

Vid anläggning av strandbyggnader etc. bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor, båthus etc. kan drabbas på ett negativt sätt.

Byggnad för permanentboende samt pumpanläggning för avlopp ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras/grundläggas ovanför nivån +297,05 m.ö.h. (Höjdsystem RH 2000).

### *Anläggningar inom vattenområden*

Anläggande av bottenförlagda ledningar i ett vattenområde är anmälningspliktigt enligt bestämmelserna i 11 kap 9a§ Miljöbalken och 19 § förordningen om vattenverksamhet, SFS 1998:1388.

## Gator och Trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Ope 1:18 har via den samfälliga vägen s:2 och Torvollsvägen körbar anslutning till Opevägen. Under hösten 2010 anlades en ny gata mellan järnvägsövergången vid Torvollsvägen och Nedre Andalsvägen. Denna ”länk” som ligger utanför bostadsområdet Nedre Andalen innebär en väsentligt förbättrad tillgänglighet och dessutom mindre olägenheter och ökad säkerhet för boende utmed Andalsvägen. Ett genomförande av kommunens planer att på sikt skapa en sammanhängande cykelled nedanför järnvägen mellan Östersund och Brunflo innebär att Torvollsvägen får viss genomgående gång- och cykeltrafik.

Torvollsvägen samt befintliga vändplaner ingår i en särskild gemensamhetsanläggning (Torvalla ga:4) som förvaltas av Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening.

### *Parkering*

Bilplatsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten.

### *Kollektivtrafik*

Hållplatser för kollektivtrafik med god turtäthet, bl a linje 110, finns vid Nedre Andalsvägens anslutning mot Opevägen. Avståndet till hållplatserna från planområdets södra del/vid järnvägsövergången är ca 400meter .

## Hälsa och Säkerhet

### **Trygghet**

Torvollsvägen saknar idag belysning. För en ökad säkerhet och trygghet bör samfällighetsföreningen verka för att ordna gatubelysning. Detta gäller även utmed den nyanlagda anslutningen från järnvägen mot Nedre Andalsvägen/Opevägen.

### **Barnens perspektiv**

Samhällsbyggnads bedömning är att förutsättningarna är relativt goda att i området och dess närmiljö tillgodose barn och ungdomars behov av möjlighet till lek och äventyr. För de allra minsta barnen erbjuds möjligheter till lek främst inom den egna tomten eller, i sällskap med någon förälder, på den skogbevuxna "allmanningen Torvalla 6:12 norr om Ope 1:18. För större barn och ungdomar erbjuder läget vid Storsjöns strand rika möjligheter till lek, sommartid med bad, båtliv, fiske och vintertid skridsko- och skidåkning. Framförallt kan kontakten med vatten vara utvecklande. Ovanför Opevägen ligger Torvallen Idrottsplats för större barn. Avståndet till skola, barnomsorg och kollektivtrafik bedöms mindre bra ur ett barns perspektiv. Samhällsbyggnads helhetsbedömning är att strandområdet generellt kan erbjuda en bra boende- och uppväxtmiljö.

### **Räddningstjänst**

Enligt "Handlingsprogram Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund" är insatstiden till Torvollsvägen/Ope-området ca tio minuter. Närmaste brandpost ligger vid f.d. Ope järnvägsstation. Inget brandvatten finns nedanför järnvägen.

### **Översvämning**

Dimensionerande flöde eller även kallat 10 000 – års flöde, för Storsjön är +296,55 möh. i höjdsystemet RH2000 (tidigare +295,7 möh i RH00 ). I planen är detta reglerat genom att byggrätt för bostadshus ligger ovanför nivån +296,55. Vid bygglovprövning kommer +297,05 möh att tillämpas för färdigt golv inomhus för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningsnivån. Eftersom höga vattenflöden inte enbart ger skador på egendom utan även kan medföra stora miljöproblem (vattnet tar med sig oönskade ämnen) vilket bör beaktas vid utformning av också uthusbyggnader i strandområdet.

### **Buller och vibrationer från järnvägstrafik**

Avståndet från spårmittpunkt/järnväg till fastighetsgränsen för Ope 1:18 är ca 44 meter och till befintligt fritidshus ca 55 meter/gräns för byggrätt.

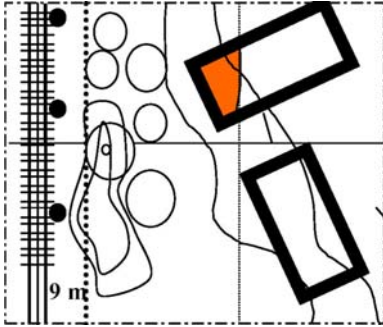
Nivåskillnaden mellan spår och marknivån invid bostadshuset är ca 11 meter.

Samhällsbyggnads bedömning är att ev. påverkan av buller och vibrationer från järnvägen kan åtgärdas. Fastighetens läge vid stranden av Storsjön erbjuder goda möjligheter att skapa en bra boendemiljö.

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastruktur för framtida transporter (proposition 1996/97:53) riktvärden för trafikbuller. Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan skall inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

### **Bebyggelse i järnvägens närhet**

Avståndet mellan spårmitt järnväg och bygggränt för bostadshus inom Ope 1:18 är ca 55 meter. Nivåskillnaden mellan ök spår och marknivå vid bostadshus är ca 11 meter. Generellt ska det normalt inte finnas någon bebyggelse inom 30 meter från järnvägen på grund av att detta utrymme krävs för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger också en eventuell komplettering av riskreducerande åtgärder vid förändrad risksituation, ger bättre bullerreduktion och möjliggör framtida spårkompletteringar.



Trafikverket tidigare Banverket) anger i Järnvägen i samhällsplaneringen, juni 2009: Underlag för tillämpning av miljöbalken och plan- och bygglagen;

”På 30–50 meters avstånd från järnvägen är det på grund av bland annat buller mycket svårt att uppnå en god boendemiljö, trots skyddsåtgärder”

Se vidare [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

### **Risker**

#### *Farligt gods*

Utifrån rapporten ”Riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen, avseende transporter av farligt gods på väg och järnväg” upprättad av Øresund Safety Advisers AB samt en utredning gjord på järnvägstrafiken i Östersund görs bedömningen att transporter av farligt gods förekommer i relativt små mängder.

#### *Urspårning*

En urspårning kan innebära att människor skadas och kan bl. a. bero på spårkvalitet, hastighet, antal vagnaxlar och antal växlar. Ett tåg som spårar ur hamnar sällan mer än en vagnslängd (ca 25 m) från rälsen beroende på att vagnen sitter fast i minst en annan vagn. Urspårning av tåg är framförallt ett hot mot passagerare på det aktuella tåget. Risken finns dock att tåget spårar ur och hamnar tillräckligt långt ifrån banvallen för att kunna skada tredje man eller egendom. Sannolikheten för detta är liten. Detta innebär att det med stor tillförlitlighet kan konstateras att det nästan uteslutande är vid en urspårning i en skarp kurva som tåget kommer att röra sig en längre sträcka ifrån spårområdet.

#### *Plankorsningar*

Strax norr om planområdet ligger en bevakad körbar plankorsning . Denna passage innebär en risk. För att förebygga denna risk krävs en planskild lösning, något som inte bedöms ekonomiskt rimligt att utföra. Risken för spårspring över järnvägen inom detta spåravsnitt bedöms liten.

#### *Skadeförebyggande åtgärder*

För att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka ska möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder beaktas. Vid nybyggnad ska luftbehandlingsinstallationer utformas så att de kan stängas i händelse av en olycka med spridning av rök/gas.

- *Ventilation - friskluftsintag orienteras mot sjösidan dvs. från järnvägen. En åtgärd som även kan ge en viss bullerreducerande effekt. Ventilationssystemet bör även enkelt kunna stängas med automatik/manuellt från central plats.*
- *Utrymningsvägar planeras noga.*

## Störningar

Närheten till järnvägen innebär att Ope 1:18 är exponerad för buller och ev. vibrationer.

### **Mål och riktvärden för trafikbuller**

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

#### Buller i planeringen

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (rum för sömn o vila)
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (uteplats i anslutning till bostad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Vid ny- eller ombyggnad av järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt. Vid nybyggnad av bostäder se Boverkets allmänna råd.

### **Buller och Vibrationer**

Konsultföretaget Nitro Consult utförde våren 2011 en buller- och vibrationsmätning. för fastigheten Torvalla 6:80. Mätningen utfördes under en tidsperiod av sju dygn. Av mätningen framgår att ekvivalentnivå utomhus vid fasad, ca 40meter från spårmitt, ligger under ~60 dBA och maximalnivån på ~89 dBA. Vibrationsmätningen gav ett resultat på ~ 0,0015-0,380 mm/s, dvs. under rekommenderat riktvärde, 0,4mm/s rms.

### **Bullerberäkning OPE 1:18**

Resultatet av ovanstående bullermätning stämmer väl med samhällsbyggnadsberäkningar för Ope 1:18. Beräkningen utgår från avståndet 55 meter jvg spårmitt – mottagare/fasad, nivåskillnaden spår-mottagare ~11meter och det trafikunderlag Trafikverket lämnat för dagens trafik resp. prognos för 2020:

Ope 1:18 Tågbuller enl. Naturvårdverkets rapport 4935. Buller Tåg version 5.0, Trivector AB

<u>Nuläge</u>	Frifältsvärde Maxnivå	Ekvivalentnivå 58 dBA 87 dBA	Frifältsvärde, L <sub>maxF</sub>
<u>Prognos</u>	Frifältsvärde Maxnivå	Ekvivalentnivå 61 dBA 87 dBA	Frifältsvärde, L <sub>maxF</sub>

En sammanvägning av uppmätta och beräknade bullervärden visar att ekvivalent- resp. maximala ljudnivåer överskrider de angivna riktvärdena för utomhusbuller som Trafikverket, Boverket och Naturvårdsverket tagit fram.

### **Förebyggande åtgärder i planförslaget**

Detaljplanen ger en byggrätt som för bostadshus ligger  $\geq 55$  meter från spårmitt.

För att begränsa olägenheter i form av buller uttrycker planen krav på att:

- bostadshus skall utformas så att gällande riktlinjer för buller och vibrationer inte överskrids.
- uteplats och rum med krav på ostördhet, sovrum, arbetsrum och vardagsrum ska orienteras till bostadens "tysta" sida som inte är exponerad för buller, dvs. mot sydväst och sjösidan.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Östersunds kommun/Vatten Östersund anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Spillvattnet måste pumpas.

Bygglov för tillkommande boarea eller väsentlig ombyggnad av bostadshus förutsätter att fastigheten är ansluten/ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Tillstånd för enskilda anläggningar kommer inte att beviljas.

Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund, utreder och ordnar vid behov brandposter. Närmaste brandpost ligger vid f.d. Ope järnvägsstation. I samband med framtida VA-anslutningar till fastigheter nedanför järnvägen bör möjligheterna utredas att finna en lösning mellan fastighetsägare och kommunen som även innefattar ordnande av brandposter.

### *Värme*

Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens uppvärmning. Bostadshus bör orienteras och utformas så att användningen av förnyelsebara energiresurser som t ex solenergi, kan tillvaratas. Vindutsatta lägen bör undvikas.

För utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten krävs anmälan till miljö- och samhällsnämnden. Borrhål ska inte placeras närmare fastighetsgräns än 10 meter utan berörd grannes skriftliga medgivande.

### *E/*

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för elförsörjningen inom området.

Enligt Jämtkraft är det inte aktuellt med någon ytterligare nätstation däremot kommer ev. elnätet (elkablar) att behöva förstärkas.

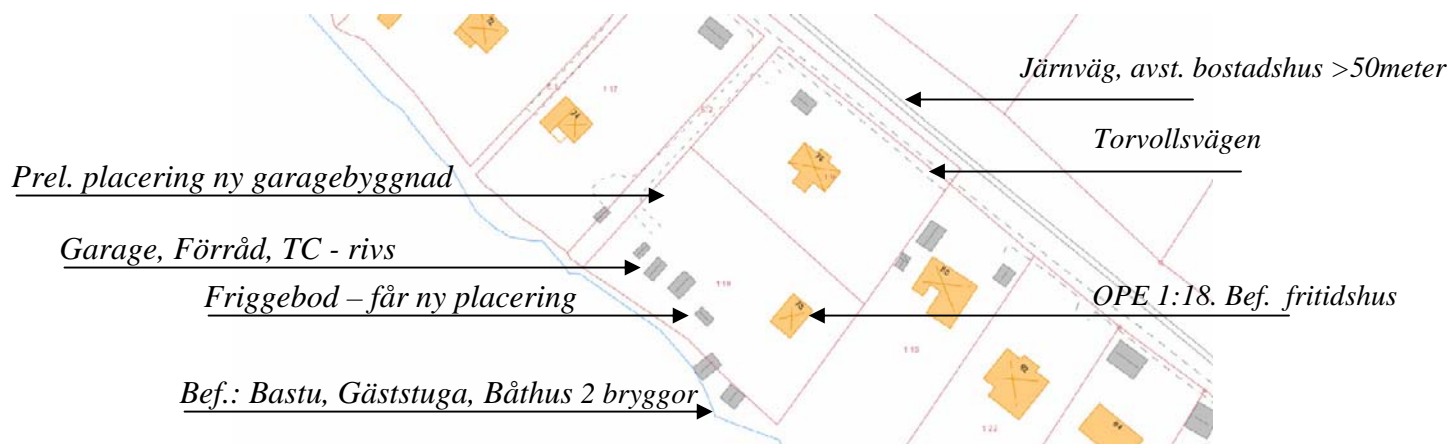
### *Renhållning*

Sophämtning av hushållsavfall sker idag vid fastigheten.

Torvalla-Ope vägsamfällighetsförening bör dock ta initiativ till att, i samråd med berörd markägare, renhållningen samt Andalens Vägsamfällighet, finna en lämplig plats ovanför järnvägen för uppställning av sopkärl.

Ett läge ovanför järnvägen underlättar för renhållningens arbete och minskar belastningen/slitaget på Torvollsvägen.

Markområdet bör kunna upplåtas med arrende. Ev. förändringar planeras i samråd med berörda markägare, Andalens Vägsamfällighet samt Renhållningen.



**Disposition OPE 1:18**

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

*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.*

### Tidplan och Genomförandetid

Planen handläggs med så kallat enkelt planförfarande.

Målsättningen är att planprocessen ska vara genomförd så att en detaljplan kan ligga till grund för bygglovprövning och beslut tidigast under våren 2012.

Planens genomförandetid är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Vatten Östersund utreder behovet av och anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning.

Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens anslutning det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet fram till kommunens anslutningspunkter för VA-belägna ovanför järnvägen.

Torvalla-Ope vägsamfällighetsförening är som väghållare ansvarig för Torvollsvägen.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom planområdet/fastigheten och för ev. . anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

#### ***Fastighetsbildning***

Ope 1:18 ska fortsättningsvis utgöra en fastighet och får inte delas.

Utanförliggande strandremsa och vattenområde, del av Ope 9:1, kan överföras till Ope 1:18 om berörda ägare så önskar.

Rätten att bibehålla gemensamma VA-anläggningar och -ledningar bör säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

#### ***Lokalgata ga:4 – Torvollsvägen***

Torvollsvägen samt befintliga vändplaner ingår i en särskild gemensamhetsanläggning (Torvalla ga:4). Torvollsvägen förvaltas av Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening.

Rätten till körbar anslutning mellan Ope 1:18 och Torvollsvägen är säkerställd genom den för Ope 1:9, 1:17 samt 1:18 samfälliga vägen **s:2**.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Exploateringskostnader

Alla exploateringskostnader vid såväl ny- som ombyggnad, även kostnader för skydd mot störningar i form av buller och/eller vibrationer från järnvägen, bekostas av ägaren till Ope 1:18.

Skyddsåtgärder mot buller och vibrationer bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende.

Ägaren av Ope 1:18 bekostar även ev. framtida kostnader för skydd mot buller från tågtrafik, konsultkostnader för exempelvis geoteknisk undersökning, buller- och vibrationsmätningar, VA-utredning/lösning, kostnader för ledningsdragning genom banvall etc.

Anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet, elnätet mm bekostas av ägaren till Ope 1:18.

### Planläggning, kostnader, avtal

Detaljplanen ersätter gällande områdesbestämmelser.

Planen upprättas på initiativ av ägaren till Ope 1:18 som också bekostar planarbetet.

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal ägaren till Ope 1:18

Planavgift för tillkommande byggnadsarea kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

### Tekniska frågor

#### *Bebyggelse vid järnväg*

Behovet av kompletterande bullermätning resp. vibrationsmätning för att fastställa särskilda tekniska krav på tillkommande bostäder får avgöras i bygglovskedet. Vid bygglovprövning skall det vidare kontrolleras att uteplats kan ordnas på den sida av bostaden som inte är exponerad för tågbuller, dvs. mot sydväst och Storsjön.

Byggherren ansvarar för att Trafikverkets riktlinjer för buller och vibrationer efterföljs.

- *Det är byggherrens ansvar att genom tomtens disposition, byggnadernas placering, bostadens planlösning, avskärmning eller annan byggnadsteknisk åtgärd säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.*
- *Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovskedet.*

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samråd har skett med Vatten Östersund/Håkan Sandström samt Kommunala Lantmäterimyndigheten/Tom Brantheim

Östersund den 13 december 2011

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
Planarkitekt

## Detaljplan för Ope 1:18, Torvollsvägen 78, Brunflo

### SAMMANFATTNING

- *Detaljplanen ersätter gällande områdesbestämmelser.*
- *Detaljplanen ger ökad byggrätt och förutsättning att omvandla/ersätta bef. fritidshus*
- *Bygglov för tillkommande boarea kräver anslutning till det kommunala va-nätet*
- *Byggherren ansvarar för att genom tomtens disposition, byggnadernas placering, bostadens planlösning, avskärmning eller annan byggnadsteknisk åtgärd säkerställa att gällande riktvärden för buller och vibrationer inte överskrids.*
- *Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovskedet.*
- *Uteplats och rum med krav på ostördhet, sovrum, arbetsrum och vardagsrum ska orienteras till bostadens "tysta" sida som inte är exponerad för buller, dvs. mot sydväst och sjösidan.*
- *Vid bygglovprövning ska färdigt golv inomhus ligga över +297,05 möh för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering vid höga flöden.*
- *Strandskyddet inom kvartersmark för bostadsändamål (B) tas bort.*
- *Strandskyddet ligger kvar inom utanförliggande vattenområde, W<sub>1</sub>*
- *Planen upprättas på initiativ av ägaren till Ope 1:18 som bekostar planarbetet.*
- *Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.*



*Ope 1:18. Strandavsnitt mot norr*