

Detaljplan för Messmöret 1 m.fl. Småhustomter i Ängsmon Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 maj 2020
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 maj 2020
Laga kraft den 24 juni 2020

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
Illustrationskarta
Behov av miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning (Sigma Civil, 2019)
- Översiktlig naturvärdesinventering (Östersunds kommun, 2019)
- Arkeologisk utredning (Arkeologiceentrum, 2020)

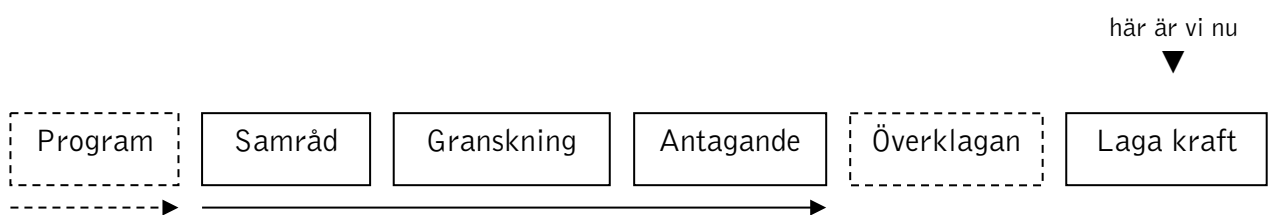
PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE	4
HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer och program.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	8
Behov av strategisk miljöbedömning	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET	10
Naturmiljö	10
Kulturmiljö och fornlämningar	17
Bebyggelse	18
Service.....	21
Tillgänglighet	22
Friytor och rekreation.....	22
Gator och Trafik.....	23
Hälsa och Säkerhet.....	25
Teknisk försörjning.....	28
Administrativa frågor	30
GENOMFÖRANDE	30
Genomförandetid	30
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	30
Huvudmannaskap	31
Åtgärder inom allmän plats.....	31
Ledningar.....	31
Åtgärder inom kvartersmark	32
Avgifter.....	32
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

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

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus. Området ska anpassas till den natur- och skogskaraktär som är utmärkande för bostadsområdena i Ängsmon. För att uppnå detta ska terränganpassning av gator och bostadstomter ske med stor hänsyn till markens naturliga lutning och naturmark bevaras i utvalda delar av området. Ett antal stora tallar utmed Kornvägen som är särskilt viktiga för upplevelsen av området ska bevaras.

HUVUDDRAG

För området finns en gällande detaljplan som anger i huvudsak bostadsändamål i form av radhus/kedjehus och flerfamiljshus upp till tre våningar. En bristande efterfrågan på denna typ av bostäder i Ängsmon samt en stor efterfrågan på villatomter i kommunen är anledningen till att denna detaljplan istället prövar möjligheten för friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus och parhus.

I dagsläget består planområdet till största delen av naturmark i form av bostadsnära skog som inte är bebyggd. Det finns en befintlig gata, Kornvägen, som ansluter till Jordbruksvägen. Gatan anlades när den gällande detaljplanen togs fram.

Planförslaget innebär att det finns möjlighet att uppföra friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus eller parhus inom all mark som föreslås för bostäder. Det innebär att hela området kan bebyggas med till exempel friliggande enbostadshus eller radhus men det kan också bli en blandning av de olika bebyggelse typerna. Om hela området bebyggs med friliggande enbostadshus ryms ca 50 nya bostäder, bebyggs området istället med radhus ryms upp till ca 250 nya bostäder.

För att skapa en enhetlighet i området och förutsägbarhet om vad som kan uppföras inom området finns det planbestämmelser som bland annat reglerar byggrätt och placering av byggnader.

Principen för dagvattenhanteringen i området är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Utgångspunkten är att 2-årsregn ska fördröjas inom de enskilda fastigheterna och 20-årsregn ska fördröjas inom planområdet. På bostadstomterna kan detta ske till exempel genom att låta vattenutkastare från tak gå ut på gräsyta samt att höjdsätta mark så att man skapar en fördröjningsvolym. Inom allmän plats hanteras dagvatten i öppna,

gräsbeklädda diken där det fördröjs och renas innan det når översilningsytor inom naturmark.

I anslutning till området finns god tillgänglighet till gång- och cykelvägar. Större delen av området har även god tillgänglighet till kollektivtrafik. Nya gång- och cykelvägar föreslås ansluta till befintliga gång- och cykelvägar från respektive delområde, inom mark planlagd som natur. Detta för att skapa gena anslutningar för gångtrafikanter och cyklister och på så vis främja hållbart resande.

Befintlig transformatorstation invid infarten till Timotejvägen säkerställs i detaljplanen och inom fastigheten finns det även möjlighet att bygga ut stationen om behov uppstår.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2018:1732. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 2018-08-29.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- **Naturmiljö** (terränganpassning och skyddade träd)
- **Ny bebyggelse** (placering och utformning av nya bostäder)
- **Gator och trafik** (höjdsättning, parkering och utfarter)
- **Buller** (placering av uteplats)
- **Översvämning** (höjdsättning för att undvika instängda områden)
- **Dagvatten** (dagvattenhantering inom allmän plats och kvartersmark)

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Ängsmon, Torvalla. Området avgränsas av Jordbruksvägen i öster, småhusområde invid Timotejvägen i nordväst samt befintlig och planerad bebyggelse inom fastigheterna Mjölkpallen och Mjölksilen i söder.

Planområdet har en total areal på ca 10 ha och berör 6 fastigheter som alla ägs av Östersunds kommun: Messmöret 1 och 2, Smöret 1 och 2, Ostformen 5 samt del av Torvalla 12:3.



Kartan visar de fastigheter som ingår i planområdet. Planområdesgränsen är markerad i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan redovisas de tidigare ställningstaganden som är relevanta för planområdet och förslaget. Ställningstagandena har beslutats på nationell, regional och lokal nivå. Sammantaget bedömer samhällsbyggnad att planförslaget inte strider mot några tidigare ställningstaganden.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är Östersund 2040, antagen 20 mars 2014. Aktuellt planområde ligger inom ett prioriterat förtätningsstråk från Torvalla in mot centrum. En exploatering av området innebär att befintlig infrastruktur i stor utsträckning kan användas och fler boende i området skapar även ett bättre underlag för service, handel och kollektivtrafik. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med översiktsplanen.

Övriga planer

Plan för naturvård och park

Plan för naturvård och park är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013.

Planen anger ett antal ställningstagande varav nedanstående har relevans för detaljplaneförslaget:

- Säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel på takytor) för ett lokalt omhändertagande av Dagvatten (LOD) i alla nya eller reviderade detaljplaner.
- Sträva efter att minska andelen hårdgjorda ytor i detaljplaner.
- Alltid genomföra översiktliga naturvärdesinventeringar i ett tidigt skede i planprocessen vid förändrad markanvändning där naturmiljöer tas i anspråk.
- Se till att detaljplaner där naturmark tas i anspråk inte enbart rymmer den påverkade ytan, utan även i tillräcklig omfattning mark som bevaras för att kompensera mot förlusten av naturmiljö och biologiska värden.
- Tillämpa ett gränsvärde om högst 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder.

En dagvattenutredning har genomförts som underlag för detaljplanen. I enlighet med dagvattenutredningen har detaljplanen utformats så att tillräckliga ytor avsätts för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Som underlag för detaljplanen har även en naturvärdesinventering genomförts under försommaren 2019. Resultatet av inventeringen beskrivs under avsnittet *Naturmiljö*. Planområdet omfattar förutom mark för bostäder även mark som fortsatt bevaras som naturmark och goda möjligheter finns att inom kvartersmark skapa gröna miljöer i direkt anslutning till respektive bostad.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen.

Tillväxtplan 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt *Mer (*) Östersund*. Tillväxtplanens tre huvudmål är *mer människor, mer jobb* och *mer bostäder*. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

Planförslaget bedöms bidra till tillväxtfaktorerna *mer människor* och *mer attraktiva boenden* genom att planförslaget möjliggör förtätning av bostäder inom den befintliga staden med närhet till natur- och rekreationsområden. Efterfrågan på småhustomter är fortsatt stor och fler småhustomter bidrar till att fler kan välja att bygga sina egna hem i kommunen. Förslaget bedöms också bidra till tillväxtmålet *mer välkomnade* genom att möjliggöra utbyggnad av gena gång- och cykelvägar

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

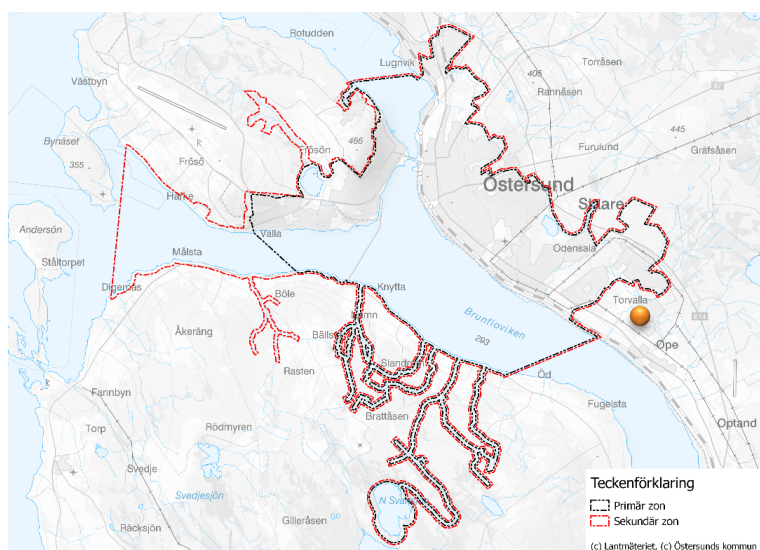
Området omfattas av detaljplan för *TC3 norra delen, Ängsmon* (laga kraft 1991-03-12) som anger bostadsändamål i form av radhus/kedjehus och flerfamiljshus upp till tre våningar samt allmänt ändamål för en mindre del av området. Enligt den gällande detaljplanen får området inte delas upp i fler fastigheter. Det finns endast en gata på allmän plats inom området. Angöring till bostäderna föreslås anordnas via gator inom kvartersmark.

Natura 2000

Öster om aktuellt planområde, på motsatt sida Jordbruksvägen, finns Natura 2000-området Torvalla; Ängsmon Västra (SE0720461). Området består av en inhägnad slåtteräng som hyser arter som brunkulla, jämtlandsmaskros och rosettjungfrulin. Ängen är belägen mellan två bostadsområden. Det främsta bevarandesyftet är att bevara slåtterängen och dess kvaliteter som lokal för de ingående typiska och karaktäristiska arterna. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande påverkan på natura 2000-området vilket beskrivs vidare under avsnittet *Naturmiljö*.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger som närmst ca 500 meter från vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Planförslaget påverkas därför inte av skyddsföreskrifterna som gäller inom vattenskyddsområdet.



Kartan visar primär och sekundär zon för Minnesgärdets vattenskyddsområde. Orange markering visar aktuellt planområde som ligger utanför skyddsområdet.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2019 § 53 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen meddelade 2019-01-17 att de, utifrån befintligt underlag, inte kan bedöma om ett genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De hänvisar till att frågan får hanteras vidare i kommande

planskede när utförligare underlag blir tillgängligt. Under samrådet skriver Länsstyrelsen i sitt yttrande att man avvaktar den planerade naturvärdesinventeringen för att kunna yttra sig i frågan om betydande miljöpåverkan. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas även under granskningen.

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.

Samhällsbyggnads bedömning är att planförslaget är förenligt med ovanstående kapitel i miljöbalken vilket beskrivs nedan.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljö värden (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Det aktuella området ligger inom ett skogsområde i anslutning till tätbebyggt område. Området har inte någon direkt koppling till det tidigare jordbrukslandskapets bebyggelsemönster med höjdlägen och radbyar. Utblick mot Storsjön saknas. Den planerade bebyggelsen bedöms därför inte komma att innebära någon påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft eftersom utomhusluften är generellt är god.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna till och från området kan öka. Trafikökningen bedöms dock inte vara så pass omfattande att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har

Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT.

Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade. Vattenståndet varierar till följd av reglering och närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan har påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Miljökvalitetsnormerna för Storsjön är fastställda enligt följande:

- God ekologisk status 2021
- God kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag har även lämnats för Tributyltenn-föreningar som har fått en tidsfrist till år 2021.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området bebyggs med nya bostäder, gator och parkeringar. Principerna för dagvattenhanteringen och att tillräckliga ytor avsätts i detaljplanen har utretts i en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen har sedan legat till grund för utformningen av detaljplanen vilket beskrivs vidare under avsnittet *Dagvatten*. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför att miljökvalitetsnormerna för Storsjön kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av skogsmark och lutar som helhet svagt åt sydväst. I huvudsak mindre höjdvariationer finns inom området. De norra och västra delarna består av gran- och tallskog. Inslag av sly och lövträd förekommer framförallt i brynzoner och utmed välanvända stigar. I planområdets västra del finns en grund ravin. Områdets sydöstra del, som ramas in av Jordbruksvägen och Kornvägen, har under åren avverkats i större utsträckning och här finns större tallar samt lägre slyvegetation. Denna del av området är relativt plan utan några större höjdskillnader.



Granskog med en koja i områdets sydvästra del.



Flygfoto som visar hur området ser ut idag med höjdkurvor och vissa markhöjder utmärkta.

Som underlag för detaljplanen har en översiktlig naturvärdesinventering (Östersunds kommun 2019) genomförts. I den östra delen av detaljplaneområdet har avverkning och gallring förekommit. I området noteras att ormröt som är värdart åt rödlistade violett guldvinge förekommer men naturvärdet betraktas trots detta som relativt lågt. Det finns inte heller några rapporter om violett guldvinge (art som omfattas av åtgärdsprogram för hotade arter och är starkt bunden till ormröt) från området.

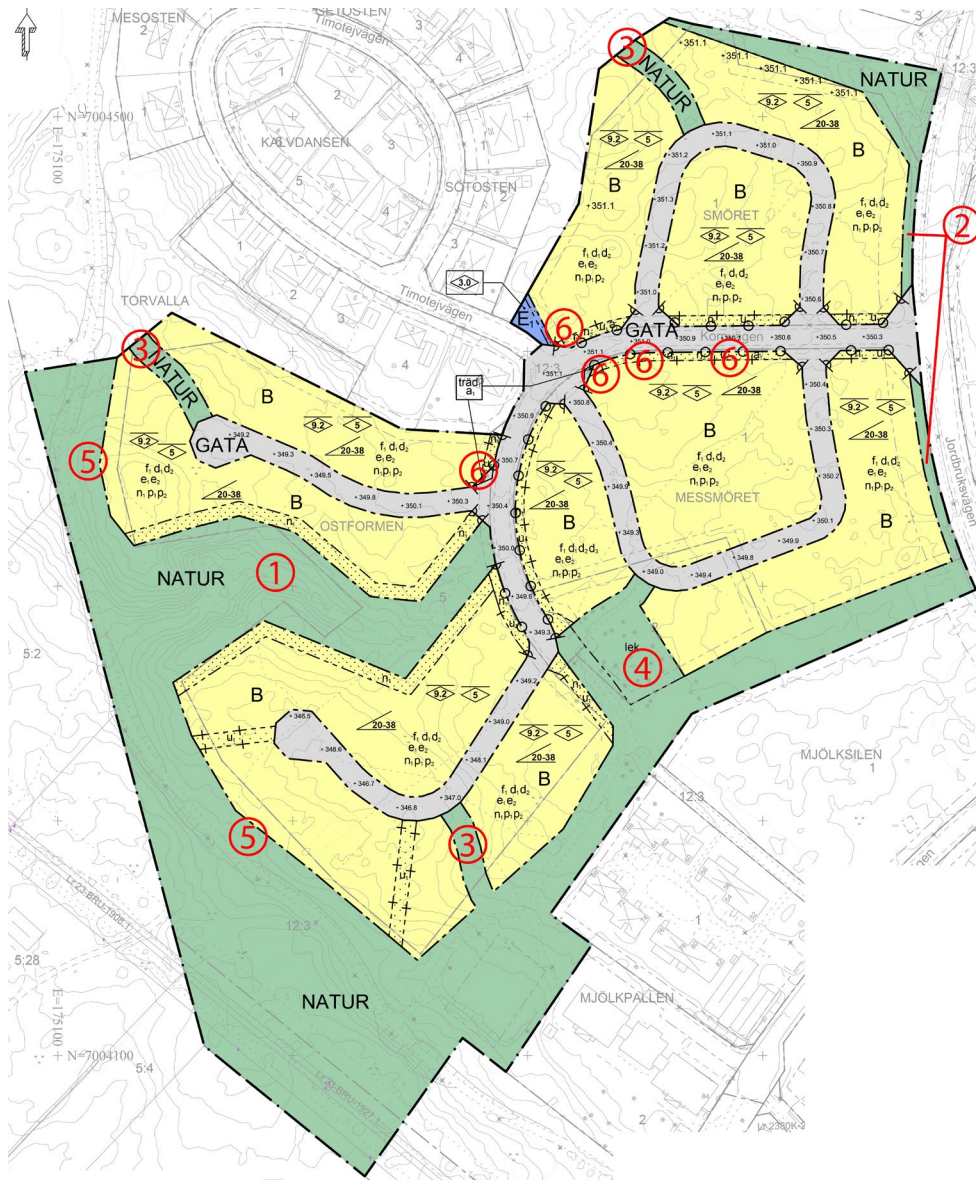
Norra delen har mer karaktär av igenväxningsmark med liten variation i åldersfördelning. Området är dock tydligt mänskligt påverkat så den sammanfattande bedömningen blir endast *lågt* naturvärde.

Västra delen av området (skogsområdet kring den så kallade ravinen) har sammantaget ett *visst naturvärde*. För området ravinen, med närmsta kringområde, är bedömningen *påtagligt naturvärde*, beroende på artrikedom och biotopvariation. Området har också ett värde för den lokala vilda faunan då området erbjuder skydd och föda.

Samhällsbyggnads bedömning utifrån naturvärdesinventeringen är att området i anslutning till den grunda ravinen i områdets västra del bör undantas från exploatering. Denna yta planläggs som allmän plats, natur. Det är även positivt att delar av den östra delen av området (Messmören 1 och 2) bevaras som allmän plats, park och natur då det är i anslutning till dessa ytor som ormröt påträffats. Omfattningen av ormröt och bedömningen att området trots detta endast har ett lågt naturvärde gör att det inte bedöms som rimligt att undanta större områden från exploatering då intresset att bygga bostäder överväger.

Planförslaget

Planförslaget har utformats så att området ska passa in i och bidra till att bevara natur- och skogskaraktären i Ängsmon. För att uppnå detta sparas delar av naturmarken med uppväxt vegetation och nya planterade träd föreslås. Det är även viktigt med en väl genomförd terränganpassning av gator och bostadstomter.



Bilden visar plankartan med röd numrering som hänvisar till beskrivna planbestämmelser kopplat till naturmiljö. 1: Befintlig grund ravin som planläggs som naturmark. 2: Naturmark utmed Jordbruksvägen där träd föreslås gallras ur och sparas. 3: Naturmark med föreslagna gång- och cykelvägar och trädplantering. 4: Lekplats. 5: Naturmark mellan nya bostäder och befintlig gång- och cykelväg. 6: Inmätta träd som omfattas av skyddsbestämmelser.

I mitten av den västra delen som planläggs för bostäder finns en ravinliknande sänka i väst-östlig riktning (1) som har planlagts som naturmark. Inom naturmarken finns en befintlig stig som kopplar ihop Kornvägen med den befintliga gång- och cykelvägen. Längs stigen kan vegetationen behövas gallras ur för att tydliggöra stigen men det är viktigt att detta görs sparsamt för att bevara uppväxt vegetation som är karaktärsskapande för området som helhet. Mark för bostadsändamål har förlagts ovanför ravinens sluttningar.

Utmed Jordbruksvägen (2) finns naturmark mellan gång- och cykelvägen och de planerade tomterna. Här föreslås tallar, björkar och klungor med sälj av den befintliga vegetationen att sparas och undervegetationen gallras ur. Träden ramar in gaturummet och fungerar även avskärmade mellan

bostadstomterna och gång- och cykelvägen. Med hänsyn till upplevelsen av trygghet invid gång- och cykelvägen är det viktigt att träden inte står för tät eller att undervegetationen, sly och buskar, inte tillåts växa för tät och hög. Det är också viktigt att inte gallra ur för mycket då ytans funktion som avskiljande och inramande då går förlorad.

Längs de planerade gång- och cykelvägarna (3) föreslås träd planteras i en enkel rad eller mindre grupperingar på ena sidan om gång- och cykelvägen. Detta för att markera placeringen av gång och cykelvägen och till viss del verka avskiljande från de angränsande bostadstomterna. Träden är även viktiga för att förstärka områdets natur- och skogskaraktär.

Inom mark planlagd som naturmark (allmän platsmark natur på plankartan) är det viktigt att uppväxt vegetation och träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt vid en eventuell gallring. Hänsyn måste dock tas till att de träd som sparas ska kunna stå emot vind när omgivande träd på de planerade tomterna tas ner. Även inom ytan för den planerade lekparken (4) finns ett relativt stort antal stora tallar som bedöms som möjliga att spara, speciellt mot den befintliga gång- och cykelvägen längs den sydvästra gränsen. Dessa är viktiga att bevara för upplevelsen på lekplatsen, se även avsnittet *Friytor och rekreation*.

Mellan den befintliga gång- och cykelvägen i områdets västra del och de närmast angränsade bostäderna finns en zon av naturmark (5) som bevarar känslan av att färdas i naturen. För att främja upplevelsen av trygghet längs med gång- och cykelvägen är det viktigt att denna yta röjs regelbundet för att undvika att sly och undervegetation blir alltför tät. Här finns även utrymme för ett skidspår mellan gång- och cykelvägen och bostadstomterna.

I området har träd mätts in (5) som är särskilt viktiga för upplevelsen av området och som samtidigt genom sin ålder och storlek har vissa naturvärden. Det innebär att fem stora tallar utmed Kornvägen har mätts in. Två av dessa är placerade på allmän plats och tre på kvartersmark.

På plankartan finns bestämmelserna n_2 (kvartersmark) / *träd₁* (allmän plats) – *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt a₁- Marklov krävs även för fällning inmätta träd*. Det innebär att det krävs marklov för att fälla inmätta sjuka träd eller träd som utgör en skaderisk. Inmätta träd som inte är sjuka eller utgör en skaderisk får inte fällas.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Inom bostadstomter (bostadsändamål på plankartan) bör träd som är lämpligt placerade på tomterna, och som bedöms klara vind när de står ensamma, bevaras när tomterna görs iordning inför försäljning. För träd som inte är försedda med skyddsbestämmelser är det sedan upp till den enskilda fastighetsägaren att välja om de vill bevara träden. Det ger möjlighet att bevara träd även inom kvartersmark vilket är positivt för områdets karaktär.

På plankartan finns en bestämmelse, n₁, som gäller för alla nya bostadstomter: *Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.* Det innebär att placering av byggnader, parkering och infart samt utformning av tomtmarken i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till den terräng och marklutning som finns på just den platsen. Markbearbetningar som skapar till exempel plåtår i sluttande terräng ska särskilt undvikas.

Det finns även bestämmelser på plankartan som reglerar marknivån i vissa delar av planområdet med anledning av risk för att vatten ansamlas i lågpunkter. Detta beskrivs vidare under avsnittet *Översvämning*.

I närområdet

Öster om aktuellt planområde finns Natura 2000-området *Torvalla; Ängsmon Västra* som består av en inhägnad slätteräng och hyser arter som brunkulla, jämtlandsmaskros och brunkulla. Aktuellt planområde har under en längre tid bestått av skogsmark, vilket ortofotot från 1960-talet visar.

Naturvärdesinventeringen som har genomförts som underlag till detaljplanen visar att de västra delarna av planområdet troligtvis varit öppnare och delvis betat. Resultatet av inventeringen beskrivs längre upp under avsnittet *Naturmiljö*, under rubriken *Mark och vegetation*.



Ortofoto från 1960-talet visar att området huvudsakligen bestod av skogsmark. Den ängsmark som Natura 2000-området idag är en del av sträcker sig in i områdets östra hörn, i huvudsak inom den yta som planläggs som naturmark. Röd markering visar planområdet, gröna ytor är mark som planläggs som naturmark och gul markering visar Natura 2000-området *Torvalla; Ängsmon Västra*.

En ökad exploatering av bostäder i närområdet kan innebära att antalet besökare till Natura 2000-området ökar. Ett hårt besöksstryck som kan leda till nedtrampning av vegetationen beskrivs i bevarandeplanen för området som en av de generella hotbilderna. Antalet besökare till området bedöms dock vara lågt i nuläget och aktuellt planområde ligger inte i direkt anslutning till området och avgränsas bland annat av en väg, Jordbruksvägen. Om denna eller andra exploateringar i närområdet skulle leda till ett för hårt besöksstryck kan ytan tillfälligt stängas av.

Geotekniska förhållanden

Under de organiska ytlagren utgörs området av finkorning morän i form av siltmorän och lermorän som på större djup övergår i en grovkornigare typ. En geoteknisk utredning (K-Konsult, Litt 96008-477.26) togs fram 1988-09-13 som underlag för den gällande detaljplanen. Enligt utredningen bedöms bärigheten vara god inom området och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar. Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2-3 meter under markytan, i lokala dalsänkor och i låglänta terrängavschnitt kan den ligga ytligare, ca 1-2 meter under markytan.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom eller i nära anslutning till området finns inga utpekade kulturmiljövärden. En fornlämning i form av ett fångstgropssystem fanns tidigare i anslutning till området strax norr om infarten till Timotejvägen. Denna är sedan tidigare undersökt och borttagen.

Som underlag till detaljplanen har en arkeologisk utredning tagits fram (Arkeologacentrum, 2020). I området har inga fornlämningar påträffats. Det har inte heller framkommit några indikationer på fornlämning utan synlig begränsning. I utredningen föreslås därför inte någon fördjupad utredning eller andra antikvariska åtgärder.

I planområdet har dock spår av olika verksamheter iakttagits, framför allt tämligen sentida, men även några äldre kulturminnen föreligger. Dessa beskrivs nedan.

En äldre färdväg (AC3901, se illustration nedan) korsar planområdet. Eftersom vägen utgör en bruknings- eller markväg är den inte ett objekt för registrering i RAÄ:s fornminnesregister (RAÄ Lämningsstyplista 2018:25 f.). Strax utanför utredningsområdets sydligaste del finns en före detta åker som var i bruk på 1967 års karta. Sydost om åkern och utanför odlingsytan har röjningsstenar placerats i en bred och långsträckt stengärdesgård, AC3902. RAÄ har en restriktiv hållning till införande av stengärdesgårdar skogsmark i fornminnesregistret (RAÄ Lämningsstyplista 2018:36 f.) varför stengärdesgården inte registrerats där. I anslutning till samma före detta åker men längre mot nordost finns en ansamling av någon handfull större stenar, AC3903, sannolikt brutna ur åkern.



Kartan visar de tre kulturminnen som har noterats i den arkeologiska utredningen steg 1 (Arkeologacentrum, 2020).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader med undantag av en transformatorstation i områdets norra del.

Planområdet ligger i Ängsmon i Torvalla som består av en blandning av villor, rad- och kedjehus samt flerfamiljshus. En del av den gällande detaljplanen, nordväst om aktuellt planområde, är utbyggd med friliggande småhus. Norr om planområdet finns flerfamiljshus i 2-3 våningar, öster om Jordbuksvägen ett äldreboende och åt söder bostäder i form av radhus och friliggande småhus samt en förskola. En fastighet direkt söder om planområdet är planlagd för radhus men i dagsläget obebyggd.



Villor utmed Timotejvägen nordväst om planområdet.



Radhus söder om planområdet sett från gång-och cykelvägen i planområdets södra del.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör nya bostäder i form av friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus. För att möjliggöra en variation och flexibilitet av bostadstyper inom området regleras inte vilken typ av bostäder som byggs i en viss del av området planlagt för bostadsändamål. Det innebär också att hela området kan bebyggas med en typ av bostäder, till exempel friliggande villor eller radhus.

Antalet bostäder som ryms inom området beror på vilken typ av bostäder som byggs men också på hur stora tomter som styckas av för respektive bostad. Om hela området bebyggs med friliggande småhus ryms ca 50 nya bostäder. Byggs istället radhus i hela området kan det få plats upp till ca 250 nya bostäder.

På plankartan finns vissa bestämmelser som gäller för all bostadsbebyggelse, men det finns också vissa bestämmelser som bara gäller för antingen friliggande småhus eller parhus, kedjehus och radhus.

För alla bostäder gäller en högsta nockhöjd för huvudbyggnader på 9,2 meter och 5,0 meter för komplementbyggnader. Tillåten takvinkel är 20 – 38 grader och är reglerad för att vara ett sammanhängande karaktärsdrag i hela området. Det innebär att ett bostadshus kan uppföras i ca 2 våningar (beroende på byggnadsarea, vald takvinkel och våningshöjd).

Det finns även en bestämmelse med krav på terränganpassning som gäller för alla bostadstomter. Denna beskrivs mer ingående under avsnittet *Naturmiljö*.

I norra delen av planområdet finns bestämmelse som reglerar lägsta nivå på färdigt golv, detta beskrivs vidare under avsnittet *Översvämning*.

Prickmark, mark som inte får förses med byggnad, finns på plankartan i anslutning till den s.k. ravinen i områdets västra del för att byggnader inte ska placeras för nära sluttningarna. Prickmark finns även där allmänna ledningar går genom eller i närheten av kvartersmark. Inom denna mark finns även en egenskapsbestämmelse, u_1 , på plankartan vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Friliggande enbostadshus

Nedan beskrivs de bestämmelser som enbart gäller för friliggande enbostadshus, se även beskrivningen ovan om vad som gäller för alla bostäder.

För friliggande enbostadshus är tillåten fastighetsstorlek 900 – 1400 kvadratmeter. Bestämmelsen e_1 anger att tillåten byggnadsarea är 20 % av fastighetens storlek, dock högst 220 kvadratmeter per fastighet. Högst 70 kvadratmeter får upptas av komplementbyggnader, vilket innebär att en komplementbyggnad kan utgöras av till exempel ett dubbelgarage.

Tillåten fastighetsstorlek regleras för att säkerställa ett effektivt nyttjande av marken samtidigt som området ska passa in i landskapsbilden i Ängsmon där det finns en stor andel grönytor inom bostadsområdena och bebyggelsen är relativt glest placerad. Andelen av fastigheten som får bebyggas säkerställer en viss andel friyta inom respektive fastighet, även det för att samspela med omgivningen.

Placeringsbestämmelsen p₁ beskriver hur långt från fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras. Anledningen till att garage eller carport som har garageport/infart till carport mot gatan ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gatan är att det ska vara möjligt att parkera en bil utanför garageporten/infarten till carporten, inom den egna fastigheten.

Parhus, kedjehus och radhus

Nedan beskrivs de bestämmelser som enbart gäller för parhus, kedjehus och radhus, se även beskrivningen om vad som gäller för alla bostäder.

För parhus, kedjehus och radhus anger bestämmelsen e₂ att tillåten byggnadsarea är 35 % av fastighetens storlek och att man därutöver får uppföra 20 kvadratmeter uterum till varje lägenhet som kan glasas in. Placeringsbestämmelsen p₂ beskriver långt från fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras.

Anledningen till att 20 kvadratmeter för uterum regleras separat är för att det ska finnas samma möjlighet för alla bostäder att uppföra uterum.

Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse vilket kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden. Föreslagen bebyggelse i ca en till två våningar bedöms vara väl anpassad till den omgivande bebyggelsen. Med en väl genomförd utbyggnad med bevarad uppväxt vegetation som omger bostäderna och en väl genomförd terränganpassning bedöms området innebära ett positivt tillskott till landskapsbilden i Ängsmon.

Service

Ingen service planeras inom planområdet. Barn och utbildningsförvaltningens bedömning är att ökat antal elever kan rymmas inom befintliga lokaler eller genom att dessa lokaler byggs ut. Behövs ytterligare lokaler kan en ny skola eller förskola byggas på annan plats i Ängsmon. Närmsta livsmedelsbutik är belägen i Torvalla centrum ca 3 kilometer norr om planområdet.

Närmsta förskola, Kronans förskola, är belägen i direkt anslutning till naturmarken i planområdets södra del. Förskolan går att nå via områdets lokalgator följt av gång- och cykelvägar i områdets södra del.

Närmsta grundskola, Ängsmogården, är belägen öster om planområdet. Från de bostäder som har det längsta avståndet till skolan är det ca 800 meter via gång- och cykelvägar. Vägen till skolan går via områdets lokalgator och sedan separerad gång- och cykelväg med undergång under Jordbruksvägen.

Tillgänglighet

Inom området finns goda förutsättningar att skapa god tillgänglighet inom såväl allmän plats som kvartersmark.

Ett genomförande av de gång- och cykelvägar som föreslås skapar god anslutning till det kommunala gång- och cykelnätet och gena, trafiksäkra, kopplingar för gående och cyklister. Längs med Kornvägen finns idag en trottoar längs ungefär halva sträckningen och denna planeras att byggas ut i samband med ett genomförande av detaljplanen. Längs med Jordbruksvägen finns en separerad gång- och cykelväg och strax utanför planområdets nordöstra hörn finns även en undergång under Jordbruksvägen, vilket skapar en trafiksäker koppling till exempelvis skola och naturområden.

Friytör och rekreation

Lek och utemiljö

I delar av de områden som planeras för bostäder, framförallt i de norra och västra delarna, finns spår av att området används för lek och rekreation i form av bland annat stigar och kojor. Förskolan invid Rapsvägen strax söder om området uppger att man använder en del av den yta som planläggs för bostadsändamål närmast angränsande till förskolan. I direkt anslutning till förskolan, söder om befintlig gång- och cykelväg, finns även en grusyta som används av bland annat förskolan, på vintern för skridskoåkning och på sommarhalvåret för lek och gymnastik. Denna yta sparas för det ändamålet i förslaget och planläggs som naturmark.

Invid skolan ca 800 meter öster om aktuellt planområde finns en motorikbana och en kort slinga där skidspår prepareras vintertid. Ytterligare ca 300 meter längre bort finns en grusad bollplan som spolas som skridskobana vintertid samt en belyst pulkabacke med vindskydd och grillplats.

Inom bostadstomterna finns goda förutsättningar till att skapa en attraktiv utemiljö som inbjuder till lek och utevistelse för de som bor där.

Intill slutet av Kornvägen planeras en kvarterslekplats. Ytan är planlagd som allmän platsmark natur med egenskapsbestämmelsen *lek* på plankartan. Lekplatsen är belägen i anslutning till befintlig och planerad gång-och cykelväg vilket gör den lättillgänglig även för människor som inte bor i området. Söder om området finns ett stråk av naturmark som kan fungera som en förlängning av lekplatsen. Inom området finns ett antal större tallar som bör bevaras för att skapa goda sol- och skuggförhållanden på lekplatsen tillsammans med de uppväxta träden i naturstråket åt söder.

I anslutning till den ravinliknande sänkan i den västra delen av området planläggs ett stråk med naturmark. Inom naturmarken finns en befintlig stig som möjliggör att man kan ta sig genom området mellan gång-och cykelvägen i väster och Kornvägen i öster. Denna stig tillsammans med de planerade gång- och cykelvägarna inom naturmark gör att det finns goda möjligheter till att ta sig från området till närliggande naturområden. Det går

även att ta sig genom området för personer som bor på andra platser. Inom naturmarken mellan bostadstomterna och gång- och cykelvägen i planområdets västra del finns även utrymme för skidspår som prepareras med mindre maskiner, till exempel skoter.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmark som till viss del används för lek och utvistelse kommer att försvinna. I närområdet finns dock annan naturmark med rekreativa värden inom gångavstånd för den angränsande förskolan, bostäder i närområdet och de planerade bostäderna.

Gator och Trafik

Gatunät

Inom planområdet finns en gata, Kornvägen, som är utbyggd i enlighet med den gällande detaljplanen och fungerar som anslutning till de befintliga bostäderna vid Timotejvägen.



Kartan visar befintliga och föreslagna gator, gång- och cykelvägar samt trottoarer.

Nya gator med kommunalt huvudmannaskap föreslås enligt illustrationen ovan. Med anledning av det låga trafikflödet och för att främja att gatan inte bara används för transporter är det asfalterade utrymmet inom allmän plats, gata, delat för biltrafik, gångtrafikanter och cyklister. Gatumarkens totala bredd i plankartan är 10 meter och inom detta finns även utrymme för snöhantering och dagvattenhantering i öppna diken.

Invid Kornvägen föreslås ett svackdike som är 2,8 meter brett och invid resterande gator föreslås vägdiken som är 3,0 meter breda. Invid vändplatserna i områdets västra del leds vattnet under vändplanen istället för i svackdike i vändplanens ytterkant av utrymmesskäl. Under avsnittet *Dagvatten* finns en utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen med till exempel föreslagen placering av diken inom gatumarken.

I plankartan regleras gatumarkens höjd över nollplanet med plushöjder i plankartan. Detta för att säkerställa avledning av dagvatten och anpassning till den naturliga topografin samt att skapa en förutsägbarhet för framtida fastighetsägare som ska bygga bostäder i området.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar som ansluter till det befintliga nätet planeras inom mark planlagd som allmän plats, natur. Planerade kopplingar redovisas i illustrationen ovan. Där gång- och cykelvägarna planeras ansluta till de nya gatorna mellan bostadstomterna är den totala bredden för naturmarken 10 meter. Inom detta ryms 3,5 meter gång- och cykelväg och yta för trädplantering samt snö- och dagvattenhantering.

Från Jordbruksvägen till infarten till Timotejvägen finns en trottoar på gatans norra sida. Vid ett genomförande av detaljplanen planeras denna att förlängas till resterande del av Kornvägen enligt illustrationen på föregående sida.

Ett genomförande av föreslagna gång- och cykelvägar skapar gena och trafiksäkra kopplingar för gångtrafikanter och cyklister och främjar därmed ett hållbart resande.

Kollektivtrafik

Större delen av de planerade bostäderna, ca 80 %, har god tillgång till kollektivtrafik då de ligger inom ca 300 meter från närmsta busshållplats (fågelvägen) som har god turtäthet. Undantaget är de östra delarna av ytorna för bostadsändamål som ligger öster om Kornvägen som har ca 350 meter till busshållplatsen.

Parkering och utfart

Vid framtagande av detaljplanen gäller Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen av kommunfullmäktige 28 april 2016.

För enbostadshus, inklusive parhus och radhus, förutsätts cykelparkering anordnas på tomten eller i/vid garage eller carport. För bilparkering anger policyn 2 platser/bostad varav en besöksparkering, om enskild parkering anordnas. Om gemensam parkering anordnas är parkeringstalet istället 1,6 platser/bostad varav minst 0,2 besöksparkeringar per bostad. Vid bygglovsprövningen kommer antal parkeringsplatser och placeringen av dessa att granskas närmare.

Utfart för planerade bostäder anordnas mot de nya gatorna. Ingen direktutfart tillåts från bostadstomter mot Kornvägen och gränsen är därför försedd med utfartsförbud på plankartan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till området är 10 - 20 minuter enligt insatskartan 2017-11-09 och klarar därmed den normala insatstiden för villa-, radhus-, och kedjehusbebyggelse som är under 20 minuter.

Brandposter med tillräcklig kapacitet finns i anslutning till området.

Buller

Planerade bostäder kommer påverkas av trafikbuller från Jordbruksvägen samt Kornvägen och nya gator inom området. Eftersom bullernivåerna är låga och framöver inte förväntas överstiga gällande riktlinjer finns inget behov av att reglera bullerskyddande åtgärder med planbestämmelser.

Vid framtagande av detaljplanen gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande, ändrad genom SFS 2017:359. Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

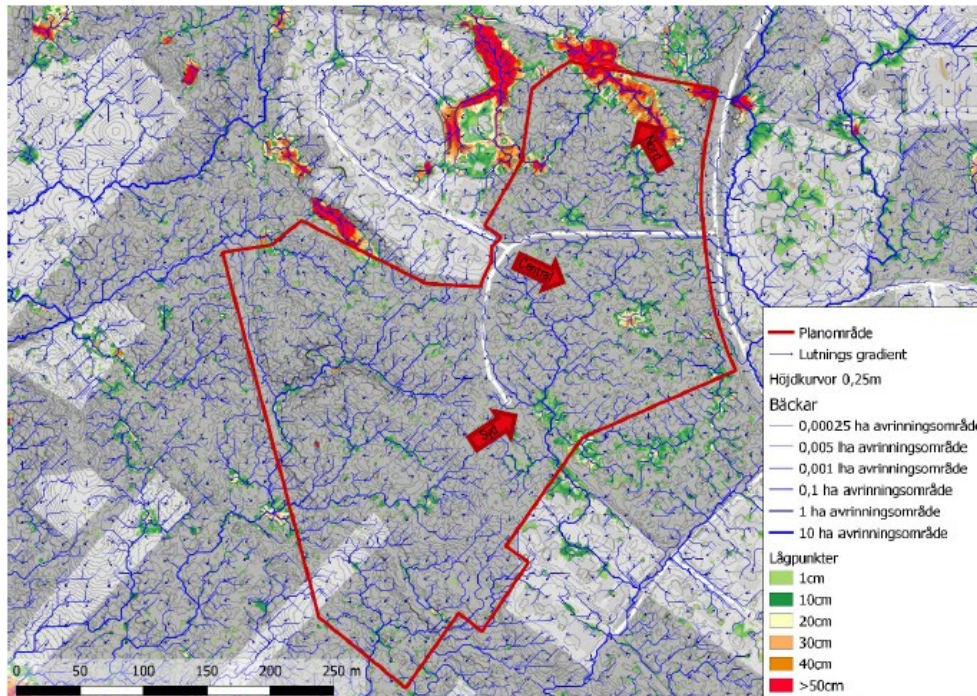
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Beräknat trafikflöde för Jordbruksvägen är 1429 fordon/ dygn år 2018 och 1983 fordon/dygn prognos år 2040 (uppräknat från trafikmätning år 2014). Hastighetsgränsen är 40 km/h. Det låga trafikflödet innebär att en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA bedöms klaras i direkt anslutning till vägområdet. De planerade bostäderna utmed Jordbruksvägen klarar därför förordningens riktvärden i fasad. För alla bostäder finns även förutsättningar att inom tomtmark anordna en uteplats som klarar förordningens riktvärden för uteplats.

Kornvägen och nya lokalgator inom området bedöms ha så låga trafikflöden att bullernivåerna kommer att understiga aktuella riktvärden, och en god ljudmiljö kommer att uppnås.

Översvämning

Hela området ligger över flödesnivån Q max. Planförslaget ger goda förutsättningar för att utforma området så att instängda lågpunkter/områden inte skapas. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Sigma Civil AB, 2019) är det risk för att vatten kan ansamlas på framförallt tre platser inom planområdet. Lågpunkterna visas i illustrationen nedan.



Kartan visar identifierade lågpunkter där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn, utifrån områdets befintliga marknivå (Sigma Civil AB, 2019).

Inom delar av området norr om Kornvägen har marken höjdsatts för att säkerställa att vatten inte ansamlas och innebär en olägenhet på bostadstomter. När området är bebyggt enligt planförslaget kommer det att finnas ett svackdike utmed den allmänna gatan som leder bort vatten. Risker för att vatten ansamlas på bostadstomter ligger därmed i att vatten som ansamlas i lågpunkten inom naturmark norr om planområdet och leds in på tomterna.

Plushöjder har därför satts som reglerar att marknivån är tillräckligt hög för att vatten inte ska ledas in på tomterna. Plushöjden anger att marknivån ska vara + 351,1 meter cirka 5 meter från den norra gränsen mellan bostadsändamål och naturmark. Placeringen av plushöjderna innebär att en slänt med en lutning på 25 % kan skapas mellan fastighetsgräns och den satta plushöjden. Beroende på hur hög marknivå som behöver fyllas ut varierar också avståndet mellan plushöjden och fastighetsgränsen. Invid fastighetsgränsen ska marken vara på samma höjd som marken på naturmarken utanför tomten.

I den centrala lågpunkten är djupet enligt karteringen som mest 30 cm på en mindre yta. Att lågpunkten är så pass grund och att den ligger i direkt anslutning till allmän plats gata gör att det inte bedöms krävas någon reglerad höjdsättning i plankartan. Att man vid iordningställande av tomten modellerar tomten så att instängda lågpunkter inte skapas invid byggnaden säkerställs i bygglovet.

Vid den södra lågpunkten som är som mest 20 cm djup planeras en lekplats inom del av naturmarken. Vid utformning och placering av lekparken ska hänsyn tas till var det är möjligt att vatten kan ansamlas för att inte innebära en risk för lekande barn. I övrigt är det positivt att naturmark kan användas

för fördröjning av kraftiga regn och höjdsättning av mark har därför inte reglerats i plankartan.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Enligt den geotekniska undersökning som genomförts i området (K-Konsult, Litt 96008-477.26) klassas marken inom området som normalradonmark. Mätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet.

Förorenad mark

Inom området inte finns inga kända föroreningar.

Elsäkerhet och strålning

Invid korsningen Timotejvägen – Jordbruksvägen finns en befintlig nätstation. Marken i anslutning till stationen planläggs som E₁, transformatorstation. Inom denna yta finns även möjlighet att bygga ut stationen om behov uppstår.

Prickmark, mark som inte får bebyggas, säkerställer att byggnad för bostadsändamål inte placeras närmare än 5 meter från byggnad inom användningen E, transformatorstation. Enligt Elsäkerhetsverkets skrift Magnetfält och hälsorisker (2009) ger transformatorstationer som finns utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. De fem meter som säkerställs i plankartan bedöms därför som tillräckligt skyddsavstånd.

I planområdets östra del finns luftledningar i form av en 40 kV regionledning och en 20 kV högspänningsledning. Dessa är som närmst belägna ca 30 m från befintlig gång- och cykelväg samt över 60 meter från mark planlagd för bostadsändamål, vilket bedöms som tillräckliga säkerhetsavstånd.

Trygghet

Från och till planområdet finns möjlighet för gående och cyklister att välja mellan gång- och cykelvägar genom naturmark eller att färdas längs med eller i anslutning till samma gator som biltrafiken.

För gång- och cykelvägarna genom naturmarken finns en trygghet i avsaknaden av biltrafik men det är viktigt att sly och undervegetation röjs regelbundet för att skapa en god överblickbarhet. Längs gatorna rör sig fler människor vilket kan främja upplevelsen av trygghet till exempel när det är mörkt ute. Belysning finns längs samtliga gator och gång- och cykelvägar och det är viktigt att det även finns vid nya gator såväl som vid de planerade gång- och cykelvägarna.

Ett genomförande av planförslaget innebär även att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar exempelvis längs Jorbruksvägen och vid busshållplatser.

Teknisk försörjning

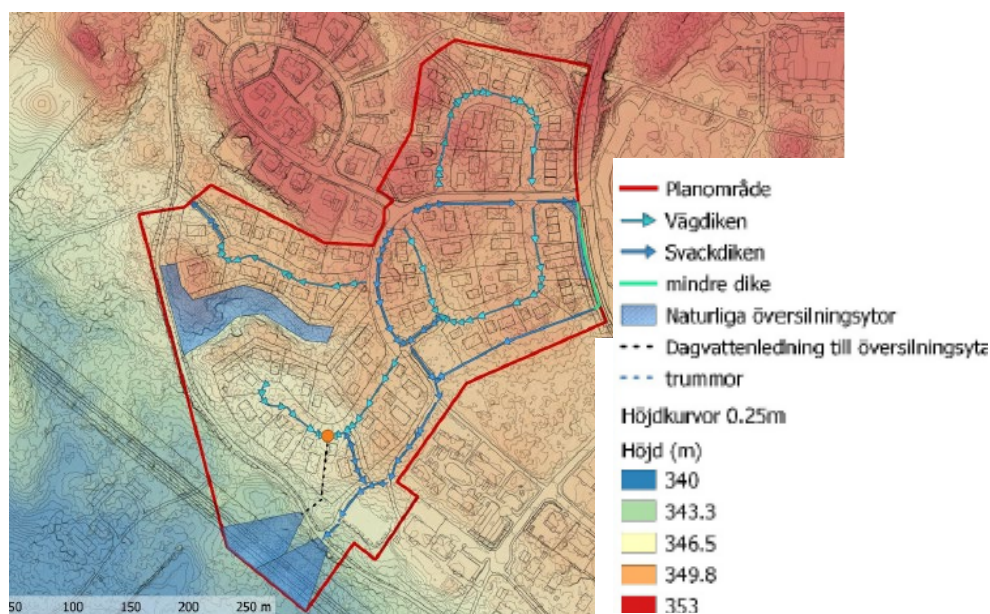
Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det innebär att alla fastigheter måste anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Varje fastighet ska få en förbindelsepunkt anvisad för respektive ledningslag vid fastighetsgränsen.

Dagvatten

Principen för dagvattenhanteringen i området är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. En dagvattenutredning (Sigma Civil AB, 2019) har tagits fram som underlag för detaljplanen. Utgångspunkten för dagvattenutredning är att 2-årsregn ska fördröjas inom de enskilda fastigheterna och 20-årsregn ska fördröjas inom planområdet. Nedan beskrivs huvuddragen i dagvattenutredningen och de punkter där planförslaget skiljer sig från dagvattenutredningen. I övrigt hänvisas till dagvattenutredningen som är en bilaga till detaljplanen.

Längs med gatorna hanteras dagvatten i öppna, gräsbeklädda, diken där vattnet både fördröjs och renas. Vägområdet ska höjdsättas så att gatemarken lutar mot diken och diken ska höjdsättas så att vattnet rinner i rätt riktning. Invid de två vändplanerna leds vattnet under vändplanerna istället för i svackdike, vilket skiljer sig från illustrationen nedan som är hämtad ur dagvattenutredningen. Anledningen är att spara plats och att den dikesyta som försvinner inte bedöms ha någon betydande påverkan på rening och fördröjning i området som helhet.



Illustrationskarta som visar hur dagvatten kan ledas, fördröjas och infiltreras inom planområdet (Sigma Civil AB 2019). I detaljplanen föreslås mindre justeringar för placering av diken och ledningar vilket beskrivs i löptexten.

Det överskottsvatten som inte kan infiltreras i diken leds vidare till översilningsytor inom naturmark enligt illustrationen ovan. I illustrationen visas också att det på ett ställe i områdets södra del krävs en dagvattenledning under mark mellan två bostadstomter för att undvika att förändra marknivån alltför mycket. Det innebär att ett *u*-område, mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar, har lagts till längs den föreslagna tomtgränsen.

Vid närmare utredning av områdets höjdsättning, som gjordes efter att dagvattenutredningen tagits fram, konstateras också att det även kan vara aktuellt att lägga en dagvattenledning ut från vändplanen i det södra delen. Detta för att i så stor utsträckning som möjligt utforma området utifrån den naturliga topografin. Ett *u*-område har därför lagts till även här. Leds dagvatten genom ledning från vändplanen bedöms det finnas goda möjligheter till infiltration på naturmark även vid denna utsläppspunkt.

Inom bostadstomter ska 2-årsregn fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Det innebär att villafastigheter med en yta på ca 1000 kvadratmeter måste ha en fördröjningsvolym på ca tre kubikmeter för att uppfylla fördröjningskraven. Hur stor fördröjningsvolym som krävs för den enskilda fastigheten beror bland annat på hur stor fastigheten är och hur mycket av marken som är hårdgjord eller består av takyta. Ett förslag på principlösning är att låta vattenutkastare från tak gå ut på gräsyta samt att höjdsätta mark så att man skapar en fördröjningsvolym. Alternativt leds takvattnet om möjligt ned till dränering och vidare till stenkista på tomtmark.

I dagvattenutredningen föreslås att ett dike kan anläggas i naturmarken i områdets södra del, längs med den befintliga gång-och cykelvägen. På denna yta finns det idag många stora tallar och för att bevara dessa föreslås diket låtas slingra sig mellan träden genom att gräva ut dikesanvisningar där naturliga lågpunkter saknas.

Enligt riktlinjer för oljeavskiljare i Östersunds kommun (fastställda av miljö- och samhällsnämnden 2018-10-03, § 235) ska bilparkeringsplatser för minst 50 parkeringsplatser som lutar mot dagvattenbrunn ha en oljeavskiljare vilket säkerställs i bygglovets där det är aktuellt.

Värme och kyla

Fjärrvärmeledning finns inom området och möjlighet finns att ansluta nya bostäder.

El, tele och IT-struktur

En befintlig nätstation är belägen invid infarten till Timotejvägen inom yta planlagd som E, Transformatorstation. Denna bedöms ha tillräcklig kapacitet om området byggs ut med friliggande villor i hela området. Om området byggs ut med en högre exploateringsgrad kan denna behöva byggas ut. Utrymme för det finns inom fastigheten.

Utrymme finns att förlägga nya ledningar för el, tele och fiberoptik inom mark planlagd som allmän platsmark, gata.

Avfall

Gatorna inom området är utformade för att fungera som tillgängliga transportvägar för avfallshantering fram till respektive fastighet, i enlighet med Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen*.

Närmsta återvinningsstationerna är belägna invid Timmervägen/Barkvägen i Skogsmon och invid Storfjällsvägen/Tvårågränd i Fjällmon. De ligger tre respektive fem kilometer från planområdet.

Om området eller delar av området bebyggs med radhus, kedjehus eller parhus i form av äganderätt kan det krävas gemensam yta för kvartersnära insamling. Om det behövs beror på om det bedöms som lämpligt att hantera de soptunnor som krävs på den egna tomten, vilket beror på fastighetens storlek och utformning. För bostadsrätter kan ytan kan anordnas gemensamt inom den egna fastigheten, utan ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder.

Se beskrivning av fastighetsrättsliga åtgärder under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

Administrativa frågor

För ett antal inmäta träd längs med Kornvägen finns en bestämmelse, n_2 , att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en skaderisk. Se vidare beskrivning under avsnittet *Naturmiljö*. För dessa träd finns även bestämmelsen a_1 , som innebär att marklov krävs för fällning av träden.

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.

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

Östersunds kommun, Kommunledningsförvaltningen, Mark och exploatering:

- Bekostar detaljplaneändringen.
- Bekostar anläggande av och åtgärder inom allmän plats; gata och natur (gata, lekplats, gång- och cykelvägar, trädplanteringar, belysning etc).
- Bekostar åtgärder inom kvartersmark inför försäljning.

- Ansöker om och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar i form av fastighetsreglering och avstyckning av bostadstomter.
- Erhåller intäkter i form av försäljning av småhustomter.

Exploatör:

- Ansöker om och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar för bildande av eventuell gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet för kvartersnära insamling (källsortering).

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, Sektor Gata och Fritid:

- Får en ökad kostnad för drift och underhåll av allmän plats, gata och natur.
- Får en ökad kostnad för drift och underhåll av lekplats

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, Sektor Avfall VA:

- Är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.
- Erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter när småhustomterna ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Jämtkraft:

- Är huvudman för elledningar

IP-only

- Är huvudman för fiberoptisk kabel

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun/Mark och Exploatering ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata, lekplats, gång-och cykelvägar, trädplanteringar).

Östersunds kommun/Teknisk förvaltning ansvarar för framtida drift och underhåll.

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Ip-only ansvarar för fiberoptisk kabel.

Skanova har befintliga teleanläggningar inom området och önskar att så långt som möjligt dessa i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om möjligheten att förlägga allmänna ledningar och bekostar eventuella förrättningskostnader för nya ledningsrätter/servitut. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark, så kallade u-områden, finns dels längs med Kornvägen och dess förlängning. Dels på två platser mellan föreslagna bostadstomter i planområdets sydvästra del.

Om befintliga ledningar eller kablar behöver flyttas bekostas det av den som initierar åtgärden.

Åtgärder inom kvartersmark

Lantmäteriförrättningar erfordras för tillskapande av nya bostadstomter och eventuell gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet för kvartersnära insamling.

Avgifter

Östersunds kommun/Mark och Exploatering bekostar framtagande av detaljplanen. Gatukostnadsersättning kommer att ingå i tomtpriiset vid försäljning av nya bostadstomter. Inga befintliga tomter (vid Timotejvägen) ska belastas av gatukostnader i samband med utbyggnaden.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Konsekvenser för respektive fastighet

Gemensamt för Messmöret 1 och 2, Smöret 1 samt Ostformen 5

Mark som planläggs som allmän platsmark natur förs över till kommunägd fastighet, förslagsvis Torvalla 12:3.

Mark som planläggs som kvartersmark, bostadsändamål, bildar nya bostadstomter genom avstyckning och fastighetsreglering. Om fastigheter bildas för enskilda radhus, kedjehus eller parhus (äganderätt) kan det behövas gemensam yta för kvartersnära insamling. Se beskrivning under avsnittet *Teknisk försörjning, Avfall*. Detta löses genom att en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet bildas för ändamålet inom mark planlagd som kvartersmark, bostadsändamål.

Ledningsrätt för allmänna ledningar kan bildas inom mark utlagd som u-område på plankartan eller inom allmän platsmark.

Torvalla 12:3

Mark som planläggs som kvartersmark, bostadsändamål, bildar nya bostadstomter genom avstyckning och fastighetsreglering.

Smöret 2

Detaljplanen innebär inga ändringar i fastighetsbilden för fastigheten Smöret 2.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Blick	Trafikplanerare
Kerstin Blomqvist	Teknisk Förvaltning, Park & Fritid
Lina Högberg	Mark och Exploatering
Johan Persson	Miljö och Hälsa (buller)
Kristina Tajani	Miljö och Hälsa, Kommunekolog
Tore Johansson	Teknisk förvaltning, Avfall VA (dagvatten)

Östersund den 13 maj 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Sara Andersson
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering