

Detaljplan för Orrviken 5:5  
**VILLABEBYGGELSE, ORRVIKEN**  
Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 12 januari 2017  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 april 2017  
Laga kraft den 24 maj 2017

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>2</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	2
Särskilda frågor för bygglovet.....	2
PLANDATA .....	2
Lägesbestämning .....	2
Areal .....	2
Markägoförhållanden .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer och program.....	3
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	3
Behov av miljöbedömning.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö .....	5
Bebyggelse .....	6
Friytor .....	8
Rekreation och Idrott .....	8
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Administrativa frågor .....	11
GENOMFÖRANDE .....	11
Tidsplan.....	11
Genomförandetid .....	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	12
Ekonomiska frågor och konsekvenser .....	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	13

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka av tre tomter för fristående villor i utkanten av Orrvikens tätort. Det föreslagna planområdet innefattar också två befintliga bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader.

För att säkerställa att det inom fastigheten inte kommer att bedrivas yrkesmässig verksamhet som kan verka störande planläggs även den befintliga gårdsbebyggelsen på fastigheten för bostadsändamål. Den del av fastigheten som består av åkermark får användningsbestämmelsen L, odling.

Planen handläggs enligt PBL 2010:900 uppdaterad genom 2015:235.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

Bebyggelse, sidan 6

Gestaltning, sidan 7

Vatten- och avlopp, sidan 10

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den östra utkanten av Orrviken, i anslutning till Kari-Larsvägens villaområde. Planområdet omfattar en befintlig gårdsbebyggelse med två bostadshus, vallodling och två skogsområden. Planområdet är relativt kuperat med en höjdpunkt i områdets mitt. I norr och väster gränsar planen till det befintliga villaområdet kring Kari-Larsvägen och i söder och öster till två skogsområden. Inom planområdet ryms även ett vattentorn tillhörande Vatten Östersund.

#### Areal

Planområdet är ca 3 hektar stort. Inget vatten finns inom området.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Orrviken 5:5 som är i privat ägo. Planområdet omfattar också fastigheten Orrviken 5:14, samt del av Sunne-Gärde 2:39 som ägs av Östersunds kommun samt marksamfälligheten Sunne-Gärde S 1.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

För området gäller den kommunövergripande översiktsplanen ”Östersund 2040”, antagen 20 mars 2014.

Kommunens tätorter har en viktig funktion som plats för service och handel och planläggningen ska därför ge förutsättningar för att bibehålla och vidareutveckla detta. Det är önskvärt att fler bostäder byggs, eftersom det skapar flyttkedjor som gör det möjligt för fler att bo kvar länge på orten. Utvecklingen i tätorterna ska enligt översiktsplanen ske genom förtätning. I de fall förtätning inifrån och ut står i konflikt med jordbruksmark ska bebyggelsen ges företräde, förutsatt att ingen annan mark finns tillgänglig.

I den fördjupade översiktsplanen för del av Storsjöbygden, antagen den 30 oktober 2000 är området definierat som ett friluftsområde med hänvisning till den angränsande skogen vid skolan samt det närliggande elljusspåret.

Detaljplanen innebär att tre villor kan byggas i den östra delen av Orrviken, relativt nära befintlig service och kommunikationsstråk. Två mindre skogspartier kommer enligt planen att tas i anspråk som tomtmark. Planområdet har anpassats så att skidspåret och de stigar som finns i området kan bevaras. Möjligheterna att utöva olika slags friluftaktiviteter bedöms inte försämrats till följd av detaljplanen. Samhällsbyggnad bedömer därför att planen i stort överensstämmer med de båda översiktsplanernas riktlinjer.

#### Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. 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,

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen bidrar till att uppfylla målet om *Mer attraktiva boenden*. Detaljplanen ger möjlighet till ny villabebyggelse i ett attraktivt, tätortsnära läge med närhet till skog och sjö.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den största delen av planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. En del av Kari-Larsvägens förlängning (Sunne-Gärde 2:39) är idag planlagd som allmän plats, park. Bestämmelsen syftade troligen till att behålla en öppning i villaområdet för passerande. I praktiken har området inte använts som park utan är en del av Kari-Larsvägen. I den nya detaljplanen anges området därför även fortsättningsvis vara en del av allmän plats, men med bestämmelsen ”gata”. Planområdet berörs av planen B 45, ”Förslag till ändring och utvidgning samt delvis upphävande av byggnadsplanen för del av Orrviken i Östersunds kommun”, som vann laga kraft den 15 juni 1976.

Planområdet gränsar också till detaljplanen B 55, "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av Orrviken i Östersunds kommun", som vann laga kraft den 9 juli 1982. Båda detaljplanerna ger möjlighet till fristående villor i en våning. Villaområdet är idag bebyggt i enlighet med detaljplanernas intentioner.

### Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 januari 2017 § 19 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

#### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

Planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövård, (Z 25 Storsjöbygden). Värde t består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Orrvikens centrum ligger norr om väg 592 och bedöms inte vara en del av en traditionell radbystruktur. Den tillkommande bebyggelsen omfattar ett fåtal tomter i anslutning till ett befintligt villaområde uppfört under 1970-talet. De nya tomterna kommer att få viss utsikt mot sjö och fjäll utan att vyn förändras nämnvärt för de närboende. Den tillkommande bebyggelsen innebär inte heller någon påverkan på det öppna jordbrukslandskapet utan är en utvidgning av befintligt bebyggelseområde.

Planområdet omfattas också av riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Två mindre skogsområden kommer att tas i anspråk för bebyggelse, men i närområdet finns både stora åker- och skogsområden bevarade. I planområdets södra del löper ett elljusspår som även fortsättningsvis kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Att de tre nya tomterna styckas av och bebyggs bedöms inte minska möjligheterna till cykling, båtsport eller annan rekreation i området.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon påtaglig skada för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller för kulturmiljövården.

### *Miljökvalitetsnormer*

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

#### Utomhusluft

Planens genomförande kan komma att innebära en marginell ökning av bilanvändningen. Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön. Med hänsyn till avståndet och typen av exploatering bedömer samhällsbyggnad att den planerade exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på vattnets kvalitet. Tomterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

#### Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

Storsjöns ekologiska och kemiska status bedöms inte påverkas negativt till följd av den nya bebyggelsen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger på en höjd öster om Orrvikens centrum där marken i närheten är relativt kuperad. Delar av planområdet brukas för odling och har idag en öppen karaktär. I den östra delen av planområdet finns ett område med skog och i mitten av planområdet finns den befintliga bostadsbebyggelsen med tillhörande gårdsmiljö.

#### *Jordbruksmark*

Den befintliga gårdsbebyggelsen inom planområdet är omgärdad av jordbruksmark. Den övervägande delen av dagens jordbruksmark skyddas i

detaljplanen med användningsbestämmelsen L (odling, ej djurhållning). En mindre kil av odlingsytan längst västerut kommer enligt detaljplanen att brukas som tomtmark för en villa. Enligt översiktsplanen är Orrviken utpekad som en av de orter som ska utvecklas genom förtätning. I de fall förtätning inifrån och ut står i konflikt med jordbruksmark ska bebyggelsen ges företräde, förutsatt att ingen annan mark finns tillgänglig.

### *Geotekniska förhållanden*

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

## **Bebyggelse**

Detaljplanen innebär att det från en större jordbruksfastighet kan styckas av tre bostadsfastigheter i anslutning till befintlig gårds- och villabebyggelse. De nya tomterna ligger i utkanten av Orrvikens tätort, med närhet till service och kollektivtrafikstråk och innebär en förtätning av Orrviken.

### *Bostäder*

De byggnader som får uppföras ska vara friliggande villor med högst två våningar för att samspela med omgivande bebyggelse och vegetation. De nya tomterna i öster får bebyggas med en huvudbyggnad om maximalt 150 kvm byggnadsarea. Den största byggnadsarean för garage och uthus begränsas till 100 kvm. Tomten i väster får bebyggas med en huvudbyggnad med högst 120 kvm byggnadsarea eftersom tomten har en annan karaktär och terrängförhållande. Den största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage är här 60 kvm. Utöver detta finns möjlighet att uppföra friggebodar om totalt max 15 kvm och uppföra en komplementbyggnad på 25 kvm samt göra en tillbyggnad på 15 kvm. Den befintliga gårdsmiljön planläggs för bostadsändamål, friliggande hus i högst två våningar.

Innan startbesked lämnas på den föreslagna tomten i närheten av vattentornet i väster ska kontakt tas med ägaren till fastigheten 5:14, för närvarande Vatten Östersund, för att säkerställa att vattentornets funktion inte påverkas.





Översikt, planområde

### *Gestaltning*

De nya tomterna planeras i direkt anslutning till befintlig gårdsbebyggelse och bedöms inte påverka landskapsbilden negativt.

Tomterna längst österut kommer att ligga inbäddade i ett skogsområde. Viss vegetation kommer även att sparas mot befintlig bebyggelse och odlingsmark. De tillkommande villorna kommer att synas från områdets villakvarter längs Kari-Larsvägen, men kommer att vara underordnad skogsridån i öst.

Den tomt som är föreslagen längst västerut i planområdet är mindre och har passats in mellan en väg, ett skogsområde och ett vattentorn. De platser som är lämpliga för bostadsbebyggelse är begränsade inom området. Där byggnaden är tänkt att uppföras finns idag en skogsbeklädd slänt och det är viktigt att byggnaden anpassas till dessa markförhållanden, exempelvis genom att suterrängvåning eller förhöjd sockel ordnas. Suterrängvåning ska räknas som en egen våning. Det är också möjligt att delvis fylla ut marken åt väster för att utvidga platsens befintliga platå. Om utfyllnad görs ska höjdskillnaderna tas upp genom väl avpassade slänter, inte murar.

Den nya bebyggelsen i väster innebär också att ett antal höga träd måste avverkas. Avverkningen kan ha betydelse för hur väl vattentornet uppfattas från övriga delar av Orrviken. Påverkan bedöms bli som störst för de närmsta grannarna i väster och för några av de boende längs Kari-Larsvägen. För att minimera omgivningspåverkan ska ett antal uppvuxna träd mellan den nya villatomten och Orrtorpsvägen i norr sparas.

Alla tillkommande tomter bedöms få någon form av sjö- eller fjällutsikt, utan att viktiga utblickar stängs för omgivande bebyggelse.



### *Offentlig service*

Inom gångavstånd till planområdet finns både skola och förskola i Orrviken. Skolan omfattar förskoleklass, årskurs 1-5 och fritidshem.

### *Kommersiell service*

I Orrvikens centrum finns en livsmedelsaffär. Östersunds stad med övrig service ligger ca 20 minuters bilfärd från Orrviken.

### *Tillgänglighet*

Detaljplanen innebär att ny bostadsbebyggelse kan uppföras i Orrviken. Bebyggelsen bedöms kunna uppföras tillgänglighetsanpassad. Från den föreslagna bebyggelsen är det möjligt att ta sig till närliggande lek- och skolområden utan att korsa hårt trafikerade gator.

## **Friytor**

### *Lek och utemiljö*

Eftersom den föreslagna kvartersmarken sedan tidigare är oexploaterad kommer planens genomförande innebära att andelen hårdgjord yta ökar. Inom planområdet finns dock fortfarande gott om utrymme för lek och utevistelse. Planområdet ligger också i direkt anslutning till vidsträckta skogs- och strövområden.

## **Rekreation och Idrott**

I planområdets södra del finns ett elljusspår som förvaltas av Orrviken IK och främst används av den närliggande skolan samt övriga boende i Orrviken. Elljusspåret löper strax utanför planområdets södra gräns, längs en äldre marksamfälligheten för väg, Orrviken S. I anslutning till elljusspåret finns också en vallabod. Detaljplanen har anpassats efter elljusspårets sträckning och föreslagna användning bedöms därför inte påverka skidspåret eller rekreationsområdet negativt. Vallaboden fungerar delvis som startpunkt för skidspåret. I dagsläget är parkeringsmöjligheterna begränsade i området.



*Skidspår, Orrviken*

## Gator och Trafik

### *Gatunät*

Den föreslagna tomten i väst kan samutnyttja tillfartsvägen (Orrtorpsvägen) till den befintliga gårdsbebyggelsen. Området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för väg. De föreslagna tomterna i planområdets östra del kan nås via Kari-Larsvägens förlängning.

Från den som gemensamhetsanläggning upplåtna delen av Kari-Larsvägen i norr leder en mindre, enskild väg förbi de planerade tomterna. Vägen bedöms kunna rustas upp och användas som tillfartsväg till tomterna. Den anslutande vägen ska även den klara räddningstjänstens krav på framkomlighet.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Inom planområdet finns inga iordninggjorda gång- och cykelvägar. Till och från planområdet finns dock en väl använd stig som leder till centrum och Orrvikens skola.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger inom gångavstånd till Orrvikens centrum som trafikeras av busslinjer med relativt god turtäthet. Förutsättningarna att åka kollektivt bedöms som relativt goda även om närmsta busshållplats ligger något mer än 300 meter från planområdet.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Parkeringsplatser för fastighetens behov ordnas inom respektive tomtplats.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

#### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Den nya bostäderna kan normalt nås inom 20 minuter och klarar därmed insatskraven för denna typ av bebyggelse.

Befintliga vägar i området bedöms klara räddningstjänstens krav på tillgänglighet. Den nya infarten till de östra tomterna ska även den klara räddningstjänstens rekommendationer. Samtliga tomter kan även nås via Orrtorpsvägen.

### *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.

### *Störningar*

#### Buller

Föreslagen användning innebär en något ökad trafikmängd på Kari-Larsvägen. Eftersom det endast rör sig om trafik till ytterligare två villor och hastigheten på vägen är låg bedöms risken för att rådande gränsvärden för buller överskrids vara mycket liten. Någon bullerutredning bedöms därför inte krävas i planskedet.

#### Djurhållning

Den befintliga jordbruksmarken inom området planläggs som L, odling, ej djurhållning. Detta innebär att den verksamhet som bedrivs idag med odling får fortsätta. Med hänsyn till närheten till de befintliga och tillkommande villorna bedöms det dock inte vara lämpligt att bedriva djurhållning i större skala. Enligt kommunens riktlinjer bör ett skyddsavstånd om 200 meter hållas mellan brukningscentrum och bostadsbebyggelse för jordbruk med upp till 50 djurenheter.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger strax utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. De tillkommande fastigheterna ska anslutas till det kommunala nätet. Om anslutningen ska ske med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap ska utredas i bygglovsskedet.

### *Dagvatten*

Den mängd dagvatten som tillförs till följd av att andelen hårdgjorda ytor ökar bedöms kunna omhändertas lokalt. Den bebyggelse som planeras är

relativt gles och inom avrinningsområdet finns stora ytor planlagda för odling som på ett naturligt sätt kan infiltrera och fördröja dagvatten.

#### *Värme och kyla*

Den tillkommande villabebyggelsen kommer att ha enskild uppvärmning.

#### *E/*

Den nya bebyggelsen bedöms inte kräva ytterligare transformatorstationer. Möjlighet att ansluta till elnät finns.

#### *IT-struktur*

I Orrviken finns tillgång till fibernät.

#### *Avfall*

Inom planområdet finns utrymme för uppställningsplatser för sopkärl och postlådor. För den västra tomten finns en befintlig väg och vändplan som kan nyttjas.

För de två villatomterna i öster kan avfallshanteringen lösas så att sopkärlen dras ut till Kari-Larsvägens slut där det finns en befintlig vändplan. Avfallshanteringen kan också lösas så att kärnen ställs ut närmre tomterna och en mindre vändplan anordnas i anslutning till infarten.

## Administrativa frågor

### GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

### Tidsplan

Planen skickas ut för granskning under våren 2017. Planen beräknas sedan kunna antas som tidigast på miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 26 april.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns ett område med allmän platsmark, gata. Inom Orrviken har områden för allmän plats av tradition haft enskilt huvudmannaskap. Eftersom området kommer att behålla sin landsbygdskaraktär och angränsande område också har enskilt

huvudmannaskap föreslås samma förutsättningar gälla inom det nya området.

Enskilt huvudmannaskap betyder att det är ägarna till fastigheterna i området som får ansvaret för allmän plats. Vilka fastigheter det är och inbördes ansvarsförhållanden avgörs genom anläggningsförrättning hos kommunala lantmäterimyndigheten.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

### *Konsekvenser för respektive fastighet*

#### Orrviken 5:5

Från fastigheten Orrviken 5:5 styckas tre nya fastigheter av för bostadsändamål, en i väster och två i öster. Detta innebär att två markområden överförs från Orrviken 5:5 till totalt tre nybildade fastigheter. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen vilar på ägarna till Orrviken 5:5.

Delar av den kvarvarande fastigheten Orrviken 5:5 detaljpanelägs för bostadsändamål.

#### *Ledningar*

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

Respektive fastighetsägare ansvarar för vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Den nya fastigheten i västra delen av planområdet har möjlighet att bruka den befintliga tillfartsvägen (Orrtorspsvägen) i området för att nå sin fastighet. För ändamålet kan en gemensamhetsanläggning bildas så att den befintliga och nya fastigheten får gemensam rätt att bruka vägen och skyldighet att underhålla densamma. Samma väg används också av Östersunds kommun för att nå vattenverket och för ändamålet finns idag ett servitut som belastar Orrviken 5:5. I lantmäteriförrättningen ska utredas vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Ansvaret för att ansöka om och bekosta anläggningsförrättningen vilar på ägarna till Orrviken 5:5. På plankartan har aktuellt område markerats som tillgängligt för gemensamhetsanläggning för väg.

I Kari-Larsvägens förlängning finns en samfällad väg som kommer att brukas som tillfartsväg till de två nya fastigheterna i öster. För att ordna förvaltningen på vägsträckan omprövas Orrviken g:a 2 så att den även omfattar den nya vägsträckan samt de nybildade fastigheterna i öster.

En ny infart måste anordnas från den samfällda vägen sista sträckan fram till de nya villatomterna. På plankartan är det aktuella område markerat och ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för vägändamål. Tillfartsvägen ska skötas gemensamt av de nya fastigheterna.

#### Rättigheter

Östersunds kommun har genom servitut rätt att bruka vägen fram till vattentornet. Om gemensamhetsanläggning bildas för denna väg kan servitutet upphävas.

#### **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

Ägarna till Orrviken 5:5 får byggrätter på sin mark som gör att fastigheten ökar i värde. Byggrätterna är möjliga att stycka av och sälja.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom respektive tomt, exempelvis radonmätning, geoteknisk undersökning eller markplanering.

De tillkommande fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Investeringskostnaden för eventuella nya brandposter bekostas av exploitören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploitören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Exploitören bekostar eventuell omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning g:a 2. Möjlighet finns också att säkerställa rätten till anslutningsväg genom servitut. Anläggnings- och upprustningskostnad för tillfartsvägen i öst bekostas exploitören. Framtida driftskostnad för respektive tillfartsväg fördelas mellan de fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Ida Magni och Olof Bergstedt, kommunala lantmäterimyndigheten har varit delaktig i framtagandet av planbeskrivningens genomförandedel. Jenny Sundin har svarat på frågor gällande bygglov och Cecilia Danebäck har besvarat frågor gällande vatten- och avlopp.

Östersund den 12 januari 2017

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Johanna Westgard  
Planingenjör