

Antagandehandling

Detaljplan för FRÖSÖ-BERGE, öster om Per Magnérs väg

Frösö-Berge 21:130 m fl

Ädh Dnr 2253/2005

Plan Dnr P05/0026

ÖSTERSUNDS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Antagen 2007-05-30 §164
Laga kraft 2007-06-26
Aktbeteckning 2380 K - P2007/18

Planförfattare
Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA

F 143

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration, och utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av 18 enfamiljsbostäder inom Frösö Berge 21:130, Frösön. Planen är samordnad med detaljplan för angränsande område Berge (21:127 m fl).

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Berge på Frösön och omfattar ca 7,5 ha. Marken ägs av Leif Magnusson (21:130) och Gerd Inger Örnberg (21:127).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

För området gäller av kommunfullmäktige antaget program för bebyggelseutvecklingen i Frösö Bergeområdet. Detaljplanens läge inom programområdet framgår av kartan nedan.

Ur planprogrammet:

A Frösö-Berge 21:130

Fastigheten är belägen öst om Per Magnér's Väg, norr om en förlängning av Skogstorpsvägen.

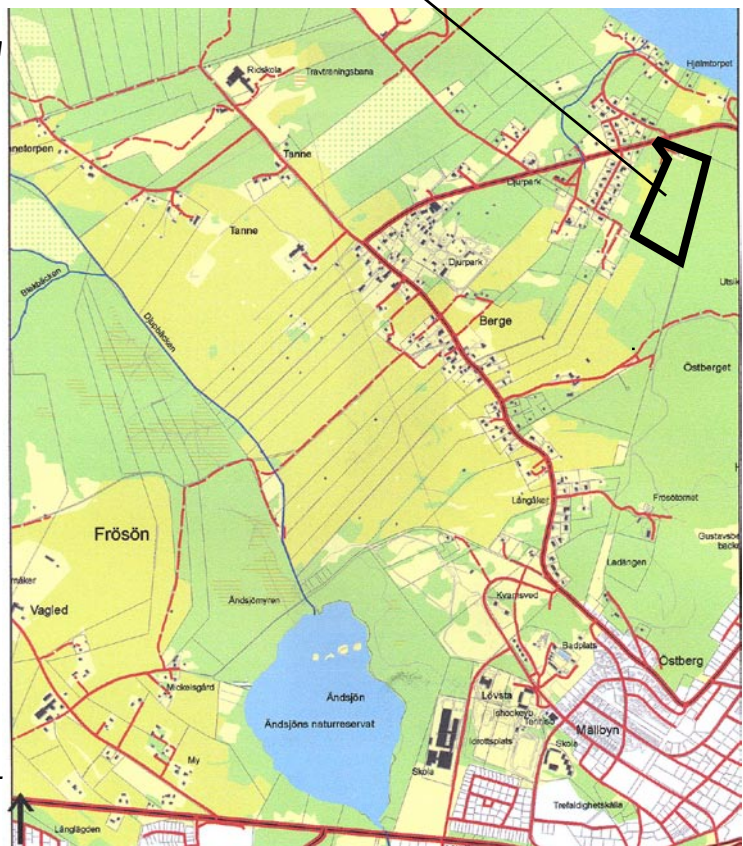
Marken är skogbevuxen, i huvudsak av äldre granskog med inslag av tall, björk och asp. Terrängen sluttar mot nordväst vilket i kombination med högre liggande granskog begränsar solinstrålningen vintertid.

Genom att öppna upp/gleša ut skogsområdet kan förutsättningarna till ökad solinstrålning förbättras. Skogsavverkningen bör ske varsamt så att enstaka träd resp. bestånd av tall, björk och asp som kan vara av värde i en framtida bostadsmiljö bevaras.

Området ger goda förutsättningar till vidsträckta utblickar mot väst och nordväst.

Ägaren är intresserad av att avstycka ett 10-tal "naturtomter" med en storlek på minst 2500m². Geoteknisk undersökning har inte genomförts men förutsättningarna för småhusbebyggelse bedöms som relativt goda. Väganslutning ordnas mot Bergsgatan och Skogstorpsvägen. Anslutningen mot Bergsgatan är delvis komplicerad och bör studeras särskilt.

Skogsvårdsstyrelsen har inget att erinra mot den föreslagna exploateringen.



Kommunala ställningstaganden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 051214 beslutat att detaljplan kan upprättas för området

Detaljplaner

Planområdet berör ej någon detaljplan, men gränsar till gällande detaljplan vid Bergsgatan.

Riksintressen enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område av riksintresse (MB 2 kap 6§) för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25).

Hela Storsjöbygden är av riksintresse (MB 2 kap 6§) för friluftslivet.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet anses inte nödvändigt då detaljplanen har stöd i det av kommunen utarbetade översiktliga programhandlingen "Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, Östersunds kommun 2005".

Miljöbedömning

I planprogrammet har kommunen utifrån särskild behovsbedömning, bedömt att de i programmet föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan, vad som avses i PBL 5 kap § 18.

Planens konsekvenser för de olika områdena är dels integrerade i planbeskrivningen nedan, dels samlade i slutet av beskrivningen tillsammans med en förnyad behovsbedömning om en miljöbedömning ska göras enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation, naturvärden

Planområdet sluttar mot norväst med utblickar över Storsjön. Området utgörs av i huvudsak av skogsmark som med tillstånd från Skogsstyrelsen är gallrad. Enligt Skogsstyrelsens underlag finns inga värdefulla nyckelbiotoper inom området.

Någon särskild inventering eller bedömning av sakkunnig är ej gjord för området. Det är verksamhetsutövarens ansvar att kunskapen om ev naturvärden är tillräckligt goda för att kunna avgöra om ett samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken kan bli aktuellt.

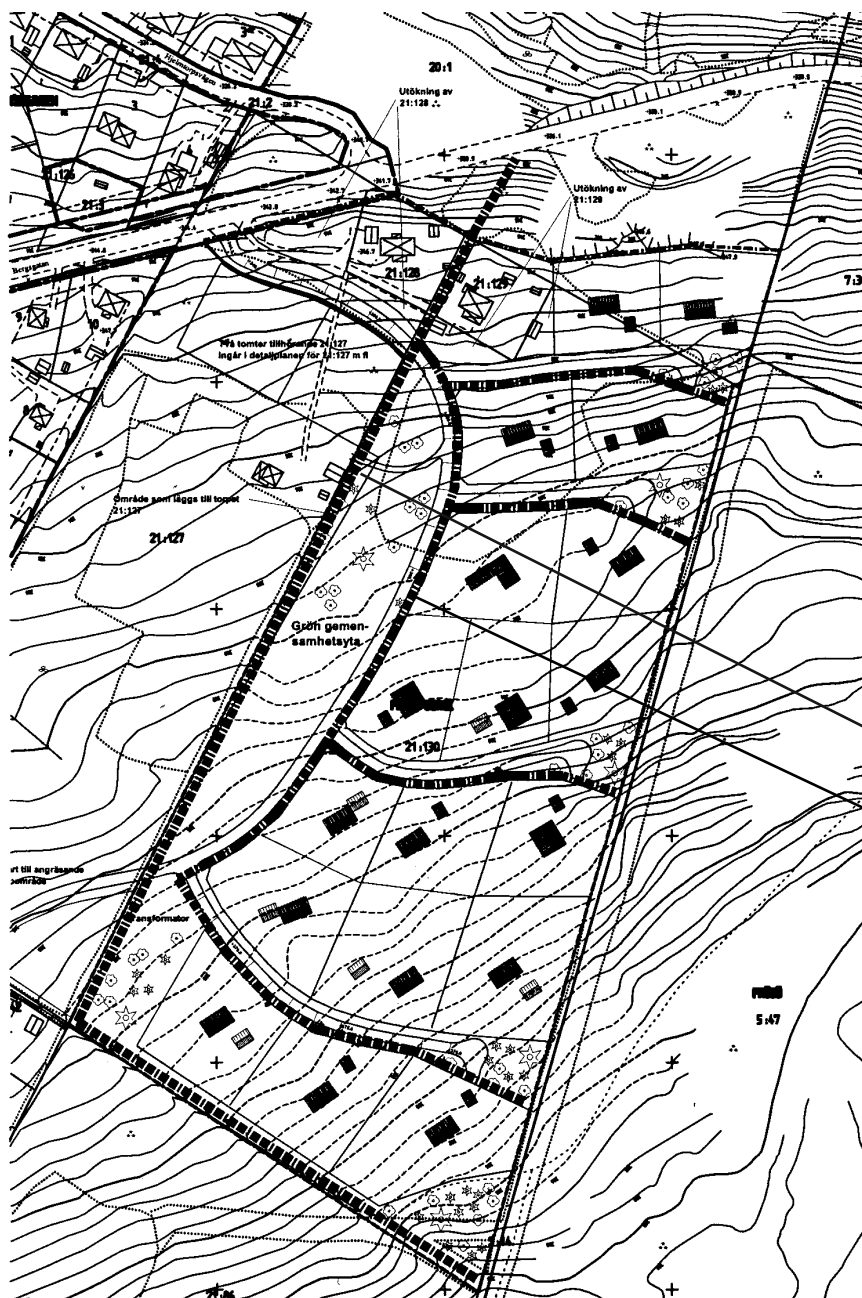
Geotekniska förhållanden, radon

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts för området under nov 2006. Området som skall byggas består till övervägande del av gallrad löv- och barrskog med inslag av lövträdsdungar vilande på ett cirka 0.1-0.8 m tjockt lager av mullhaltig- och / eller svartjord med rötter och växtdeklar. Marken består i övrigt av sandig morän- och / eller lermorän vilande på fast berg. Moränen är halvfast i ytan (cirka 0.8 m under markytan) för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Vatten påträffades vid provtagningspunkterna. Detta vatten torde kunna hänföras till så kallad sjunkvatten efter en nederbördsrik och mild period. Rikliga vattenflöden kan förekomma i lermoränen i så kallade gruslinsor.

Byggnaderna kan grundläggas preliminärt på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan befintligt myllalager och / eller svartjorden med rötter och växtdeklar och den i ytan löst lagrade moränen schaktas bort.

Vattenflödena inom planområdet tas om hand via nya avskärande diken i vägkant. Se redovisning på nedan.

Markområdet klassas som lågradonmark.



Befintligt dike

Nya diken i vägkant

Fornlämningar

Enligt planprogrammet finns inga fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planen avser ge utrymme för 18 nya enfamiljshus på stora tomter placerade i den gallrade skogen. Tomterna har en storlek på 1800 - 3400 kvm. Genom utglesningen av skogen har bättre ljusförhållanden tillskapats inom planområdet. Från området har man utblickar över nedre delarna av Frösön, ut mot Storsjön samt mot Lugnvik och Åsbygden.

Resp tomköpare väljer hustyp inom ramen för planbestämmelserna. De medger uppförande av hus i två våningar eller hus med en våning samt suterängvåning, vilket torde bli det vanligaste i den sidoluttande terrängen. Husen skall till sin huvuddel ha träfasad för att uppnå enhetlighet med angränsande områden.

Inom angränsande fastighet Berge 21:127 upprättas också detaljplan för enbostadshus. Planarbetena är samordnade avseende vägar, VA och grönområden. På nästa sida redovisas en samlad illustration som omfattar bägge planområdena med gemensam utfart och sammanhängande grönstråk.

Offentlig och kommersiell service

I Frösö centrum finns skolor, daghem, livsmedelsaffär, bensinmack, restauranger mm. Övrig service återfinns i centrala delarna av Östersund.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom naturområdet i västra kanten av planen, finns utrymme för mindre närlekplats. Inom angränsande planområde på Berge 21:127 reserveras delar av skogs- och ängsmarken för närrekreation. Dessa områden hänger samman och bildar grönstråk med kontakt ut mot omgivningarna. Omedelbart öster om planområdet finns Östbergets skogs- och naturområde med ett flertal stigar, skidspår mm. Till Storsjöns strand är det några hundra meter med möjlighet till båtliv och bad sommartid samt skidåkning, skridsko, promenader mm vintertid.

Mot Bergsgatan bibehålls en igenväxt fd grusgrop som naturområde med utrymme för en mindre grillplats för närboende med fin utsikt mot Storsjön. Genom detta område passerar också en stig upp mot Östberget som kan komma att bli använd som ridstig, om det blir aktuellt att tillskapa ridstigar in i Östbergsområdet i framtiden.

Skyddsrum

Den som skall göra nybyggnad, tillbyggnad, ändra konstruktioner eller planlösning skall underrätta Statens Räddningsverk om det för att få besked om huruvida skyddsrum skal byggas. (Se vidare 3 kap 3 § Lag om skyddsrum, 2006:545, och 3 kap 2 § Förordning om skyddsrum 2006:638)

Trafik, parkering

Hela planområdet inkl angränsande plan inom Berge 21:127 m fl trafikmatas via gemensam utfart mot Bergsgatan. Anslutningen till området placeras där mer än 100 m fri sikt på Bergsgatan kan erhållas åt bägge hållen. Anslutningen utförs med ett 5 m plant vilplan närmast Bergsgatan. Huvudvägen i området utförs 5 m bred, de korta stickvägarna utförs med 4.5 m bredd. Vägarna utförs med öppna diken och med grusad köryta. Lutningarna överstiger ej 9 %. Vändplaner utförs så att renhållningsfordon m fl kan vända.

Parkering sker inom resp tomt.

En mindre p-plats anläggs i anslutning till transformatorn för besökare som avser vandra upp på berget

På Bergsgatan vid Per Magners väg, med gångavstånd från planområdet, finns busshållplats tillhörande stadens kollektivtrafiknät. Längs södra sidan av Bergsgatan finns utrymme i plan för brddning av trottoar.

Störningar

Den i planprogrammet angivna bullerstörningen från flyget har i stor sett upphört genom nedlägg-

ningen av flygflottiljen F4. Enligt yttrande från Luftfartsverket 2006-01-30 ligger planområdet utanför de kritiska bullernivåerna (FBN 55 dBA respektive 70 dBA max) i dagsläget och även i prognos för år 2025.

Teknisk försörjning, värme, el, avfall

All bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Kommunen (Vatten Östersund) kommer att förhandla om alternativa lösningar på va-utbyggnaden, t ex att kommunen själva bygger ut eller att exploatören bygger och kommunen sedan övertar ledningarna. VA ledningarna förläggs i gatumark och anslutes till de ledningar som passerar genom planområdet. Avloppet från de tomter som ligger lägre än befintlig ledning samlas ihop och pumpas upp till denna ledning. Dagvatten infiltreras i mark via öppna stuprör och diken längs vägarna.

Resp hus förses med individuell uppvärmning. Pga av Bergeområdets glesa karaktär, även med planerade kompletteringar, bedömer Jämkraft enligt planprogrammet för Frösö Bergeområdet, att området inte kan förses med fjärrvärme.

Installation av värmepumpänläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från tomtgräns till borrad brunn för värmepumpänläggning vara minst 10 meter. Borrplan, där avstånden mellan borrhålen är minst 20 meter, bör upprättas om bergvärme planeras i större omfattning.

Byggnaders placering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem.

Värmeutbytet hos en solfångare varierar med takets lutning och väderstreck. Bäst är ett tak i söderläge med 45 graders lutning.

Området anslutes till befintligt elnät. Nätstation placeras inom särskild anvisad plats i planområdet.

Sophämtning sker vid resp fastighet. Återvinningsstationer finns på ett flertal platser på Frösön.

Behov av miljöbedömning, miljökonsekvenser

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Behovsbedömningen bygger i huvudsak på den bedömning som finns redovisad i "Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, Östersunds kommun 2005"

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar 18 nya tomter för enfamiljshus och är förenligt med det översiktliga planprogram som kommunen antagit för området. Inom området uppförs styckebyggda hus. Planområdet ligger i direkt anslutning till eller relativt nära utbyggda gator resp VA-system.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 7,5 ha mark i anspråk, huvudsakligen skogsmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.

Översiktsplanens planeringsmål	Frösö Bergeområdet har stor betydelse för jordbruket, friluftslivet och kulturminnesvården enligt översiktsplanen. Särskild hänsyn skall också tas till landskapsbilden och friluftslivets intressen vid skogsbruksåtgärder och annan verksamhet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på befintliga verksamheter eller angränsande bostadsområden.
Hållbar utveckling, miljömål	Den planerade bebyggelsen är förtätning i utkanten av stadens befintliga bebyggelse med tillgång till kollektivtrafik nära området och service inom cykelavstånd. Genom det samlade greppet för markanvändningen som tagits i kommunens program för Frösö Berge anges vilka områden som kan byggas och vilka som ska bevaras med pågående markanvändning. Programmet anger vilken skogs- och åkermark som ska bevaras och redovisar vart hänsyn ska tas till värdefulla natur- och kulturintressen. Det skapar balans mellan bebyggelse och biologisk mångfald och odlingslandskapet skyddas.
Hållbar utveckling, miljömål forts	Planen ska ses som kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen inom området innebär att Frösö centrums utbud av kultur, handel och service får ett ökat underlag. Närheten till de stora rekreativvärden som omgivande natur erbjuder, Östberget, Storsjön, Ändsjön m m, ger förutsättningar att skapa en boendemiljö av hög kvalitet. Norrslutningen innebär viss begränsning av solinstrålningen, vilket är negativt för energihushållningen. Detta vägs dock upp av en i övrigt attraktiv lokalisering så att det nya bebyggelseområdet vid en samlad bedömning stämmer väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	Skogsmark och viss äldre ängsmark. Skogen inom planområdet är av samma karaktär som i omgivande områden och bedöms inte i sig ha några särskilda värden eller känslighet. Skogsvårdsstyrelsen har medgivit viss gallring som förberedelse för explatering. Inga nyckelbiotoper har redovisats.
Våtmarker, övriga naturvärden mm	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i tillgängligt planeringsunderlag.

<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken (natur- eller kulturresevat, Natura 2000 områden).
<i>Historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt område</i>	Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) men är inte beläget inom i de speciellt utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som finns på Frösön.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<i>Landskapsbild</i>	Planen innebär en bebyggelseutveckling främst genom komplettering i form av nybyggnad på naturmark eller oexploaterad tomtmark. Landskapsbilden inom dessa områden bedöms mindre känslig för påverkan.
<i>Naturvård</i>	Ingen bebyggelse i planen berör några genom inventeringar angivna skyddsvärda objekt.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	Planen är belägen utanför redovisade avgränsningar av kulturhistorisk värdefull miljö och berör inga fornlämningar.

<p><i>Biltrafik</i></p>	<p>Planen innebär ett begränsat antal kompletteringar med totalt 18 småhus. Kompletteringarna kan komma att ske i ett antal etapper. Tillskottet innebär en ökad trafik, dels under genomförandet i form av materialtransporter under byggtiden, dels i form av dagliga resor mellan bostad – arbete.</p> <p>Kommunen har i sitt program för Frösö Bergeområdet bedömt är att det är fråga om relativt låga exploateringar som föreslås och som inte genererar trafikmängder av den omfattningen att de ger upphov till besvärande bullernivåer. Exploateringen bedöms inte påverka/försämra villkoren för gående, cyklister, motionärer m fl .</p> <p>I programmet anges att utifrån tillgänglig trafikräkning (2003) på Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, beräknas trafikmängden idag uppgå till ca 660 fordon/ådt varav 4 % tung trafik. Dagens bullernivåer längs med Bergsgatan beräknas ligga på ca 55dBA vid ett avstånd på 7 meter från vägmitt, vilket är under det rekommenderade riktvärdet utomhus vid fasad (55 dB(A) för befintlig bebyggelse. Maximalt värde 70dB(A) vid uteplats beräknas ligga på ca 30meter från vägmitt.</p> <p>De kompletteringar som föreslås beräknas innebära en trafikökning på Bergsgatan från ca 660 fordon/ådt till ca 870 fordon/ådt. Ökningen bedöms innebära försumbara nivåförändringar avseende buller, luftkvalitet eller framkomlighet. Den trafikökning som blir följden av en exploatering bedöms inte alstra ökade bullernivåer som innebär att trafiken uppfattas som mer störande än tidigare. För att en förändring av bullernivåer ska kunna uppfattas av det mänskliga örat behöver förändringen vara minst 3 dB(A), vilket motsvarar en 100 % ökning av trafiken.</p> <p>Planförslaget innehåller 18 nya tomter jämför med det "tioital" som angivits i kommunens program för Frösö Bergeområdet. Denna ökning av antal tomter bedöms inte påverka ovanstående bullerberäkning.</p> <p>I programmet anges att Bergsgatan – Byvägen saknar trottoar/utrymme för gång- och cykeltrafikanter mellan Per Magnérs väg och Utsiktsvägen. Oberoende av den bebyggelseutveckling som programmet redovisar bör enligt kommunen möjligheterna att skapa en säkrare trafikmiljö för gångare, cyklister m fl utredas. Säkerheten kan höjas genom ex vis en breddning av gatan med ca 1,5 m. Detta är positivt för planområdet, men genomförandet ligger inte inom planens ansvarsområde.</p>
<p><i>Vatten</i></p>	<p>Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten.</p> <p>Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. De exploateringar som redovisas i planen bedöms inte påverka möjligheten till infiltration av dagvatten.</p>
<p><i>Markföroreningar</i></p>	<p>Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.</p>

<p><i>Planens effekt på kort och lång sikt</i></p>	<p>Bebyggelseutvecklingen över en tid är svår att förutsäga. Målet är att få området utbyggt de närmaste åren, men det är helt och hållet efterfrågan på tomter som styr utbyggnadstakten. I kommunens program anges:</p> <p>Effekt: En konkret effekt är en ökning av antalet bilrörelser samt bullernivåer på det lokala gatunätet. Föreslagna kompletteringar innebär att grönområden, d v s skog, igenvuxen ängsmark, obebyggd tomtmark etc, i närheten av befintlig bostadsbebyggelse påverkas. För närboende kan förändringarna även upplevas som ett intrång i deras närmiljö.</p> <p>Konsekvens: Ny bebyggelse alstrar trafik som kan upplevas som störande. Nya bostäder innebär ökat underlag för bl a service, handel på Hornsberg och i centrum, kollektivtrafik etc. Boende nära de områden som exploateras kan uppleva förändringarna ett intrång i deras närmiljö. Kompletteringen kan innebära att de ekonomiska förutsättningarna att ordna/förbättra va-situationen för fastigheter med enskild anläggning ökas.</p>
<p><i>Påverkan på riksintressen</i></p>	<p>Det riksintressanta området för kulturmiljön ”Storsjöbygden Z 25 och riksintresset för friluftsliv bedöms inte bli påverkat av planen.</p> <p>Planområdet berörs idag av riksintresse för flyget. Försvarsbeslutet 2004 innebar bl a nedläggning av Jämtlands Flygflottilj, F4. Beslutet får som följd att en ny tillståndsprövning/koncessionsprövning för Östersunds flygplats kommer att genomföras. Mot bakgrund av denna förändring gör kommunen i programmet för Frösö Bergeområdet bedömningen att de områden/fastigheter inom programområdet som tidigare av försvarsmakten bedömts ligga på gränsvärden för FBN resp maximal ljudutbredning nu kan utredas för ny bostadsbebyggelse. Luftfartsverket har i yttrande 060130 meddelat att en utbyggnad av bl a angränsande fastighet Berge 21:125 kan ske utifrån flygplatsens intressen.</p>
<p><i>Hälsa och säkerhet, buller</i></p>	<p>Det buller som den civila flygverksamheten alstrar, innebär en väsentlig minskning av ljudutbredningen och därmed av de områden som är utsatta för störningar. Se vidare ovan.</p>
<p><i>Programområdets influensområden</i></p>	<p>En bebyggelseutveckling enligt programmet innebär en lokal påverkan. Närmast berörda är boende utmed Per-Magnérs väg, Skogstorpsvägen samt norr om Lövtorpsvägen. Planen innebär att oexploaterad natur resp tomtmark som tidigare uppfattats/använts som friytor, närområden för lek och rekreation exploateras. Även relativt begränsade exploateringar kan i detta avseende uppfattas som ”intrång”.</p>

<p><i>Miljöns tålighet, miljökvalitetsnormer</i></p>	<p>Enligt kommunens bedömning i programmet för Frösös Bergeområdet kan den sammanlagda exploateringen inom programområdet innebära att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Bergsgatan, vid Frösö Djurpark, trafikeras av ca 660 fordon per dygn. Om de i programmet föreslagna kompletteringarna vid Hjälmatorpet - Per Magnérs väg genomförs, totalt 50-70 nya småhus, innebär det uppskattningsvis en trafi kökning med ca 30 %.</p> <p>Samhällsbyggnadskontorets beräkning är att nuvarande avgashalter enligt Naturvårdsverkets avgasmodell ligger under miljökvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkar dessa halter endast marginellt. Samhällsbyggnad har inte utfört några mätningar på plats. Då trafikbelastningen inom programområdet, med föreslagen exploatering relativt sett är mycket låg, bedöms risken för att överskrida miljökvalitetsnormerna i området som mycket liten. Förväntade avgashalter innebär att inga åtgärder är nödvändiga.</p>
<p><i>Geoteknik</i></p>	<p>De geotekniska förhållandena är kartlagda genom översiktlig geoteknisk undersökning utförd i nov 2006. Se tidigare redovisning.</p> <p>I planområdets södra och västra kant finns redan avskärande diken. Vattnenflödena inom planområdet tas om hand via nya avskärande diken i väggkant. Se tidigare redovisning.</p> <p>Markområdet klassas som lågradonmark.</p>
<p><i>Totaleffekt av påverkan</i></p>	<p>Exploateringen bedöms medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på miljön och områdets natur- och kulturvärden.</p>

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18§§ samt 22§ miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR/MSA på uppdrag av fastighetsägaren/exploatören Leif Magnusson. Samråd har skett med planark Lars Tiderman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Ulf Alexandersson
Ark SAR/MSA, planförfattare

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunen under våren 2007. Utbyggnad av vägar samt VA beräknas kunna starta under våren 2007 om inget oförutsett inträffar. Området kan därefter börja byggas ut under senare delen 2007, då vägar och VA har anlagts.

Ansvarsfördelning

Planområdets markägare är områdets exploatör och ansvarar för områdets utbyggnad i samverkan med exploatör av angränsande planområde inom Berge 21:127 m fl. Exploatörerna har påbörjat diskussionen om fördelning av kostnader för utbyggnad av vägar mm. Kommunen (Vatten Östersund) kommer att förhandla om alternativa lösningar på va-utbyggnaden, t ex att kommunen själva bygger ut eller att exploatören bygger och kommunen sedan övertar ledningarna. Detaljplanen har upprättats av utomstående planförfattare efter medgivande av Östersunds kommun. Kommunen ansvarar för erforderligt samråd och utställning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende VA-utbyggnad skall upprättas mellan Östersunds kommun och Leif Magnusson. I exploateringsavtalet regleras också hur samverkan med angränsande exploatör ske.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för att markarbeten och grundläggning inom området blir utförda enligt anvisningar från kommunen avseende standard mm. Exploatören ansvarar för att bef rasbrant i fd grusgrop blir igenfylld och återbesädd.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

De enskilda fastigheterna avses bildas vid gemensam förrättning. Planen medger utökning av fastigheterna Frösö-Berge 21:127, 21:128 och 21:129 genom fastighetsreglering.

Utfart för F-B 21:129 säkerställs genom servitut.

Gemensamhetsanläggning mm

Lokalvägen genom planområdet samt den i planen ingående naturmarken skall utgöra gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna ska också omfatta motsvarande inom angränsande planområde. I gemensamhetsanläggningen för naturmark föreslås kommunen (genom någon kommunägd fastighet) få ett andelstal motsvarande allmänhetens nytta av områdena. VA-ledningar ska ej ingå i gemensamhetsanläggningen, de ska ägas av kommunen. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar planläggningen samt utbyggnad av vägar och bildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören alternativt husköparen betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen.

Anslutningsavgiften kan delas upp i etappvis betalning efter överenskommelse med kommunen. Utökning av Frösö-Berge 21:127, 21:128 och 21:129 bekostas av ägaren till respektive fastighet.

Planavgift enligt bygglövtaxan kommer inte att tas ut i samband med bygganmälan grundad på den nya detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR/MSA på uppdrag av fastighetsägaren/exploatören Leif Magnusson . Samråd har skett med planark Lars Tiderman, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Ulf Alexandersson
Ark SAR/MSA, planförfattare

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt