

Detaljplan för  
**Komplettering med en småhusfastighet  
vid Hegledbäcken**

Del av fastigheten Fannbyn 6:9  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande
- Laga kraft bevis

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 25 januari 2010

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden

Laga kraft den 23 mars 2010



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer .....	5
Detaljplaner och förordnanden.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	6
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>7</b>
Naturmiljö .....	7
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse .....	9
Rekreation .....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	11
Jämställdhet.....	11
Teknisk försörjning .....	12
Administrativa frågor .....	12
<b>BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING .....</b>	<b>12</b>
Ställningstagande .....	12
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>13</b>

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

## AVSNITT FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska göra förståelsen av planförslaget lättare. Planbeskrivningen ska beskriva de syften och förutsättningar som planen har. Om några avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram ska också beskrivas. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ytterligare fastighet för småhus föreslås vid den mindre grupp av bostäder som ligger vid Hegledbäcken. Bostadsgruppen ligger i ett skogsparti i Fannbyn. Skogspartiet avgränsas av Storsjön, länsväg 592 och jordbruksmark.

De senaste åren har tre småhusfastigheter styckats av i detta skogsparti och idag finns tre villor här. I området finns också en sedan länge avstyckad tomt som bara är bebyggd med ett uthus. I direkt anslutning till dessa fastigheter föreslås den nya tomten. Utanför planområdet nere vid sjön finns fritidshusbebyggelse.

Vatten ordnas genom att koppla till den kommunala vattenledningen medan avloppet ordnas enskilt.

Hegledbäcken omfattas av strandskydd och området närmast bäcken är utpekad i översiktsplanen som värdefullt naturområde. Den nya fastigheten ligger inte i det område som pekas ut som värdefull natur men inom 100meter från bäcken, det vill säga inom strandskyddat område.

Samhällsbyggnad föreslår, med hänsyn till områdets flora och fauna samt det rörliga friluftslivet, att planen sträcker sig från länsväg 592 och ner till Storsjön och inte bara det område som sökanden önskar stycka av. På så sätt värnas strandområden samtidigt som en ytterligare bostadstomt kan placeras i området om den anpassas till områdets kvaliteter.

## PLANDATA

Området ligger i Fannbyn, i ett skogsparti mellan Storsjön och väg 592. Brunkulla gård finns i närheten. Det är ungefär sju kilometer mellan Vallundsbron och planområdet. Avståndet mellan planområdet och avfarten till Andersön är ungefär två kilometer. Planområdets areal är ungefär 13 ha. Marken i området ägs av olika privatpersoner.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För området gäller *Översiktsplan för Storsjöbygden* som antogs av kommunfullmäktige år 2000.

I översiktsplanen är marken närmast Hegledbäcken utlagd som värdefull natur:

*Hegledbäcken med omgivningar är en skyddsvärd naturmiljö som lekbäck för harr. Hegledbäcken rinner upp i det likaledes skyddsvärda och för friluftslivet intressanta myrlandskapet vid Dännerhakahulten.*

Den nya tomt som föreslås ligger utanför detta område. Detaljplanen säkerställer att det värdefulla naturområdet inte bebyggs.

Vidare står det i översiktsplanen att:

*Den öppna jordbruksbygden i Digernäs-Fannbyn mellan landsvägen och Storsjön är kulturhistoriskt värdefull och området har en känslig landskapsbild. Här finns flera stora mycket väl bevarade gårdar med intressanta byggnader. Området har vidsträckt utsikt storsjöbygden och fjällen. I området finns stora sammanhängande åkerarealer. Det är viktigt att värna om jordbruksmarken eftersom att en fortsatt jordbruksdrift i allmänhet är en förutsättning för att kulturvärdena ska bestå.*

Planområdet ligger i ett skogsparti omgivet av jordbruksmark. Genom att inte placera tomten i direkt anslutning till åkermarken anpassas tomten till landskapbildningen.

För att ta hänsyn till jordbrukets intressen, den värdefulla naturen längs bäcken men även landskapbildningen omfattar planen ett större område än själva den tomt som föreslås.

Samhällsbyggnad bedömer att planen kan genomföras utan att de värden som beskrivs i översiktsplanen påverkas negativt. Tomten anpassas till landskapbildningen men också kulturvärden genom att den placeras på skogsmark som en komplettering till en etablerad bostadsgrupp. Exploateringen skulle inte medföra negativa konsekvenser för jordbruksdriften eftersom ingen jordbruksmark tas ur bruk. Den tomt som föreslås ligger utanför det värdefulla naturområdet.

### **Detaljplaner och förordnanden**

Det finns ingen detaljplan för området.

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet för Storsjön och Hegledbäcken på 100 meter. Strandskyddet infördes för att värna om friluftslivets intressen, men även för att bevara växt- och djurlivet. Inom strandskyddsområdet får inga bebyggelseåtgärder eller anläggningar ske som kan hindra allmänhetens tillgång till strandområdet.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Den 24 juni 2009, § 211, beslutade miljö- och samhällsnämnden att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för komplettering av en tomt vid Hegledbäcken.

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

#### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Det finns två riksintressen inom planområdet, riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden, Z 25) och riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8). Riksintresse är exempelvis områden som i miljöbalken omnämns som värdefulla ur ett nationellt perspektiv.

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturmiljövården för det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen och med vida utblickar är en del av riksintresset.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet omfattar Storsjöbygden med ett landskap som är storskaligt med vida utsikter över bygd, sjö och fjällvärd.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att förslaget inte innebär en negativ påverkan på riksintressena. Möjligheterna att röra sig i närområdet finns till stor del kvar, ungefär 40-80 meter sparas intill bäcken. Ett oexploaterat område vid sjön lämnas obebyggt. Planen säkerställer tillgången till båda vattendragen genom att lägga fast vad som får bebyggas och inte. En utglesad träddridå är sparad mellan tomterna och åkermarken.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i kapitel fyra Miljöbalken.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljöbalkens femte kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad gör bedömning att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark, vatten och vegetation***

Området lutar svagt nedåt mot sjön och omfattar skogsmark, mark för bostadsbebyggelse men även öppen mark vid sjön. Skogen består främst av tall. I mellanskiktet finns ett visst lövinslag. Fältskiktet är av blåbärsristyp. Nere vid sjön är det öppen mark av ängsmarkstyp. Intill Hegledbäcken är marken lite blötare vilket syns på vegetationen. Lövinslaget i mellanskiktet är större i området närmast bäcken. Fältskiktet närmast bäcken är av lingonristyp med inslag av örter.

En vacker talldunge sparas mellan den nya tomten och en befintlig tomt.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Det finns geotekniska underökningar gjorda för fastigheterna Fannbyn 6:13, 6:14 och 6:15. Ingen geoteknisk undersökning är gjord för hela planområdet men utifrån befintlig bebyggelse bedöms markens byggbarhet som relativt god. Enligt den översiktliga karteringen av riskerna för radonutstrålning från mark tillhör planområdet så kallad normalriskområde. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning tas fram i samband med bygganmälan. Grundläggning redovisas i bygganmälan och behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

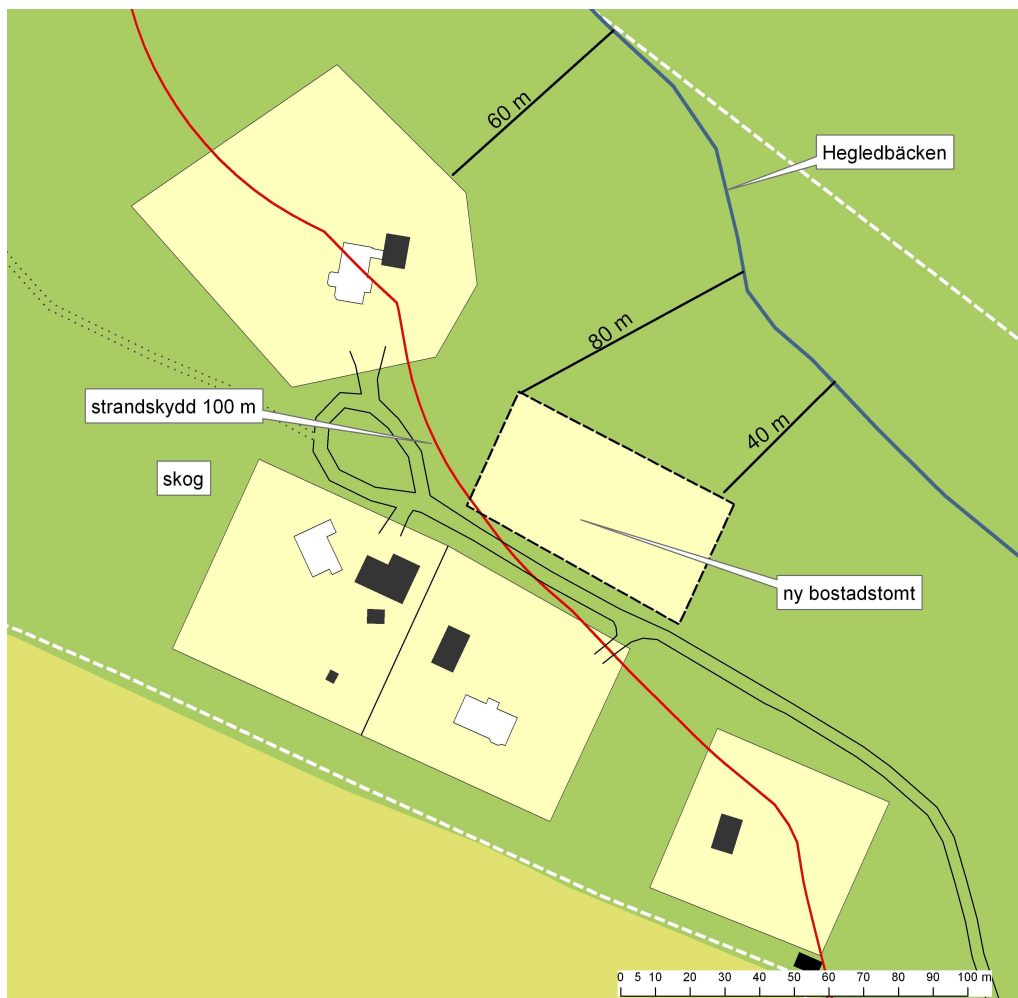
#### ***Strandskydd***

Några av de tomter som finns i området men även den nya som föreslås ligger inom strandskyddsområdet från Hegledbäcken. Befintliga tomter i området ligger mellan 50-60 meter från bäcken. Ingen ny bebyggelse föreslås inom strandskyddsområdet för Storsjön. Vid arbetet med förslaget har den nya tomtens utformning diskuterats med hänsyn till strandskyddet för bäcken. Samhällsbyggnad har valt att placera tomten som minst ungefär 40 meter och som mest 80 meter från bäcken. Alternativet som diskuterades var

om tomten skulle ligga på samma avstånd som befintliga tomter, det vill säga 60 meter. Tomtens utformning och placering har också diskuterats i förhållande till landskapsbilden och kulturlandskapet. Den placering som är föreslagen skulle ge en mindre påverkan på just landskapsbilden och kulturlandskapet än alternativa placeringar utanför strandskyddat område. Förslaget ger också en mer sammanhållen bebyggelse. Tomten är ungefär 70 meter lång och det är endast en mindre del av tomten som ligger 40 meter från bäcken. Med hänsyn till bäcken och Storsjön omfattar planområdet inte bara den nya tomten utan ett större område. Detta för att säkerställa att omkringliggande mark förblir oexploaterad. Ansökningar om att bebygga området med fler tomter har kommit in till samhällsbyggnad men dess har inte samhällsbyggnad ansetts lämpliga med hänsyn till bland annat strandskyddet. Detta är också ett motiv till att planområdet är relativt stort.

Strandskyddet för mark för bostadsändamål som ligger inom strandskyddet för bäcken föreslås upphävas. Strandskyddet för Storsjön är kvar.

Från länsvägen ner till sjön går idag en grusväg som passerar genom bostadsgruppen. Vägen blir sedan en stig som leder ner till sjön. Möjligheter att ta sig till Storsjöns strand på det sättet påverkas inte av förslaget. Samhällsbyggnad gör bedömningen att det är främst det stråket som används för att röra sig mellan stranden och länsvägen. Vägen och stigen är viktig för allmänhetens tillgång till stranden.





Längs bäcken finns möjligheterna att röra sig trots att tomten föreslås. I dag finns en tomt som ligger ungefär 60 meter från bäcken. Den nya tomten är ungefär 70 meter lång varav en mindre del ligger ungefär 40 meter från bäcken. Som mest ligger tomten 80 meter från bäcken. Genom att området mellan tomten och bäcken inte exploateras kan allmänheten röra sig längs bäcken. Marken säkerställs som naturmark i detaljplanen.

Området närmast bäcken (ungefär ett 35 meter brett område) är i översiktsplanen utpekad som värdefull natur. Hegledbäcken med omgivningar är en skyddsvärd naturmiljö som lekbäck för harr. Den föreslagna tomten ligger inte i det värdefulla naturområdet men gränsar till det. I övrigt finns inga kända naturvärden eller viktiga områden för djurlivet.

Särskilda skäl till varför strandskyddet ska upphävas inom mark för bostäder samt för tillfartsvägen i planområdet är främst att det finns tomter som styckats av under senare tid, vilka ligger mellan 50-60 meter från bäcken. Ett område på 40-80 meter mellan bäcken och tomten säkerställs som naturmark, vilket möjliggör passage för det rörliga friluftslivet och djurlivet. Ansökningar om att bebygga området med fler tomter har kommit in till samhällsbyggnad under årens lopp. Samhällsbyggnad vill därför ta ett samlat grepp på ett större område mellan sjön och länsvägen.

## **Kulturmiljö**

### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar i området. Hittas fornlämningar ska det anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

## **Bebyggelse**

### ***Bostäder***

I planområdet finns det tre småhus som byggdes år 2007. Husen har träfasad, vilka är röda eller gråbruna. Det är enplanshus eller 1 ½ planshus. Samliga fastigheter har komplementbyggnader som garage eller uthus. Utanför planområdet finns fritidshusbebyggelse. Förslaget innebär att planen anpassas så att den nya tomten får bebyggas i samma utsträckning som de hus som finns idag. Planen gör det möjligt att bebygga tomterna med 400 kvm bruttoarea. Med bruttoarea menas den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Husen får högst byggas i två våningar. Största byggnadshöjden för huvudbyggnad är 6,6 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Byggnadshöjden mäts från markens medelnivå till den punkt där fasaden skär taket, alltså inte byggnadens högsta punkt.

Gemensamt för småhustomterna är att endast en huvudbyggnad per fastighet får byggas samt att husen ska uppföras friliggande. Fasader ska i huvudsak utföras i trä för att harmonisera med omgivande bebyggelse.

De föreslagna tomterna för småhus ligger på skogsmark på landsbygden vilket motiverar större tomter än i tätorten.

Den tomt som bara är bebyggd med uthus ges möjlighet att utökas. Det genom att området mellan den norra tomtgränsen och vägen läggs ut som tomtmark. Även om marken läggs ut som tomtmark är det inte ett tvång att utöka fasigheten.

#### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Det finns inga arbetsplatser inom området, men jordbruksmarken i anslutning till området brukas. Större arbetsplatser finns på Frösön eller i Östersund.

#### ***Offentlig service***

Det finns ingen skola eller förskola i Digernäs. I Böle finns Böle Byskola, en friskola med låg- och mellanstadium samt fritidsverksamhet. I Böle finns också förskolan föräldrakooperativet Guldkusten. I Orrviken finns ytterligare utbud av kommunala skolor och förskolor. Närmaste matvaruaffär finns i Orrviken och på Frösön. Detaljplanens genomförande ökar inte behovet av offentlig eller kommersiell service i närområdet.

#### ***Tillgänglighet***

Marken sluttar svagt mot sjön. Marken och husen ska anpassas till personer som är rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

### **Rekreation**

Storsjön, Andersön och stora sammanhängande skogsmarker runt planområdet ger goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv året runt.

### **Gator och Trafik**

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

Planområdet ansluter till länsväg 592 via en befintlig väg. Den vägen ägs tillsammans av de boende i området. I detaljplanen föreslås ett 10 meter brett vägområde inom vilket diken och liknande ordnas. Körvägens bärlighet, bredd, vändplan med mera är viktig att beakta, vägen ska klara av tunga fordon. Särskilt viktigt är framkomligheten vintertid. Parkering ska lösas på varje fastighet.

Länsväg 592 går alldeles utanför planområdets nordvästra del. Hastigheten är 70 km/h och det passerar ca 2830 fordon/dygn samt ca 120 tunga fordon/dygn. Trafikmätningarna är utförda av Vägverket Konsult 2004.

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 592.

#### ***Kollektivtrafik***

Området ligger relativt långt från kollektivtrafik. Avståndet mellan den föreslagna bostadsbebyggelsen och busshållsplatserna är ungefär 400 meter. Önskemål från de boende om en ytterligare busshållsplats vid länsvägen har framförts till länstrafiken. Bussar passerar varje dag genom Digernäs. Turerna går till och från Östersund via Frösön och vidare till Myrviken eller

Svenstavik. Det går ungefär en buss i halvtimmen under högtrafik och en buss varannan timme under lågtrafik.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Skyddsrum***

För planområdet finns vid planens upprättande ingen anmälningsplikt för skyddsrum.

### ***Räddningstjänst***

Insattstiden för räddningstjänsten är 10-20 minuter. Räddningstjänsten förordar att en väggbrandpost placeras på det pumphus som ligger närmast den nya bebyggelsen. En väggbrandpost ska skyltas.

Räddningstjänsten ställer krav på gatunätets framkomlighet och bärighet. Vid anläggandet av vägar i planområdet bör en vägförening beakta dessa aspekter.

Brandsäkerhet behandlas i bygglovskedet och skall redovisas i bygganmälan samt i den brandskyddsdocumentation som då upprättas.

### ***Störningar***

Planområdet ligger i en bygd där aktivt jordbruk med odling, djurhållning mm bedrivits under lång tid. Det kan förekomma störningar i form av lukt, damm och buller från jordbruksverksamheten. Närboende och blivande boende måste tåla dessa olägenheter utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten. De olägenheter som kanske är mest besvärande från aktiv gårdsmiljö med djur är buller från fläktanläggningar, lukt i samband med gödselspridning samt från gödselanläggningar. Djurhållning kan medföra allergiska besvär.

Inom planområdet finns ingen djurhållning men mark för jordbruksändamål finns i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget har tagit hänsyn till gällande policy och ligger utanför rekommenderade skyddsavstånd.

### ***Trygghet***

Trafikmängden på länsvägen är relativt hög, en gång- och cykelväg skulle kunna förbättra trafiksäkerheten.

Känslan av trygghet är viktig och kan vara ett problem i glest bebyggda områden där i synnerhet kvinnor kan känna utsatthet och osäkerhet. Fler boende kan eventuellt förstärka känslan av trygghet.

## **Jämställdhet**

Planeringen ska allmänt sett bidra till jämställda villkor för män och kvinnor. Resvanestudier visar på att kvinnor i betydligt högre grad än män utnyttjar kollektivtrafik samt går och cyklar. Det är förhållandevis långt till kollektivtrafik, det är inte så många bussar som passerar på länsväg 592. Kommersiell och offentlig service ligger relativt långt bort.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

I planområdet finns en vattenförening som ägs tillsammans av de boende. Föreningens ledningarna ansluter sedan till kommunens vattennät. Till den gemensamma vattenföreningen ska det nya bostadshuset anslutas. Avloppet ska ordnas enskilt med trekammarbrunn och infiltration på den egna tomten.

### ***Värme***

Det finns ingen fjärrvärme i Digernäs. Varje byggherre ansvarar för uppvärmningen av det egna huset.

### ***El***

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området.

### ***Avfall***

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Soporna sorteras i två fraktioner, brännbart och komposterbart. Närmaste återvinningsstation finns i Böle och i Orrviken. Renhållningen rekommenderar en gemensam uppsamlingsplats för den nya bebyggelsen.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

## **BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**

Kommunen har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande skulle kunna medföra någon betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen har gjorts utifrån bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Planens miljökonsekvenser finns även beskrivna i planbeskrivningen. Behovsbedömningen bifogas.

## **Ställningstagande**

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 juni 2009, paragraf 211, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Jan-Robert Fresk samhällsbyggnad/plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD. Maria Boberg samhällsbyggnad/plan och bygg har varit rådgivande i frågor rörande detaljplanens utformning.

Östersund den 25 januari 2010

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt