



Dnr Ädh	2010/2016
Dnr ByggR:	P 2016-62

Detaljplan för Tanken 1 och del av Valla 10:5 Bostäder i Valla centrum Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Upprättade av samhällsbyggnad den 11 januari 2018
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 februari 2018
Laga kraft den 26 mars 2018

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

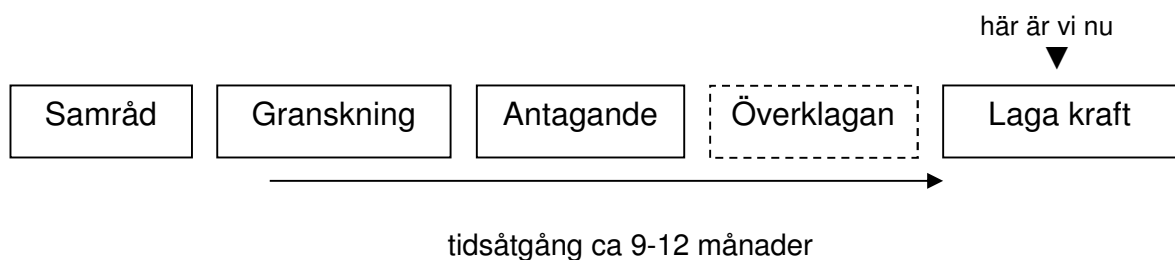
PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Översiktsplan	5
Parkeringspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014 - 2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Gällande detaljplan.....	6
Strandskydd.....	6
Vattenskyddsområde Minnesgårde	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse	11
Service.....	14
Friytor.....	15
Rekreation och Idrott.....	15
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet	17
Teknisk försörjning	20
Administrativa frågor	23
GENOMFÖRANDE	23
Tidsplan.....	23
Genomförandetid.....	23
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	24
Ledningar	24
Åtgärder inom kvartersmark	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	25
REVIDERING	25

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 möjliggöra byggnation av flerbostadshus på fastigheten Tanken 1. Gällande detaljplan medger bensinförsäljning.

Syftet med planen är också att den nya och den befintliga bebyggelsen ska upplevas som ett sammanhang genom att anpassa bebyggelsen till det intilliggande områdets skala och att skapa samma balans mellan friytor och bebyggelse som de intilliggande områdena.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom till och med 2016:537. Planen handläggs med standardförfarande.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- dagvattenhantering
- skydd av de träd som står utmed den södra plangränsen under byggtiden, se under rubriken Bebyggelse, Ny bebyggelse och gestaltning

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på södra Frösön vid Valla centrum. Fastigheten är skogsbeklädd med barr- och lövträd och genom fastigheten går några mindre diken. I närområdet finns Valla centrum med livsmedelsaffär, skola och bibliotek och flerbostadshus, radhus och enbostadshus.

I norr begränsas planområdet närmast av skog och Vallsundsvägen. I väster ligger Önevägen och en stor parkeringsplats som tillhör Valla centrum. I söder ligger ett bostadsområde med fyra mindre lamellhus i två till fyra våningar. Vid den södra fastighetsgränsen går en gång- och cykelväg. I öster begränsas planområdet av ett stort skogsbeklätt område.

Planområdet utgörs av fastigheten Tanken 1 och del av fastigheten Valla 10:5. Planområdet är ca 0,66 ha stort. Fastigheterna ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Mjälle-Valla-sydvästra Frösön är ett i översiktsplanen föreslaget förtätningsstråk. Planområdet ligger i nära anslutning till förtätningstråket. Här finns också en kulturmiljö som är unik för landet med ett historiskt kontinuerligt öppet jordbrukslandskap, vida utblickar mot kulturlandskapet, Storsjön och fjällvärlden. Värdet ligger i att man kan röra sig längs kulturstigar mellan de historiska sevärdheterna i ett obrutet kulturlandskap. Kulturmiljön är en viktig tillväxtresurs som ska vara tillgänglig för alla. Ny bebyggelse bör därför ta stor hänsyn till kulturmiljön och tillägg ska göras varsamt. Planförslaget bedöms inte påverka de beskrivna värdena för kulturmiljön.

Översiktsplanens intention är en sammanhållen stad där utbyggnad ska kopplas till redan utbyggd infrastruktur i attraktiva lägen som är tillgängliga med gena gång- och cykelvägar samt god kollektivtrafik. Planförslaget är förenligt med ställningstagandet.

Översiktsplanens intention är också att satsa på livskraftiga stadsdelscentra. Det är viktigt att dagligvaror och annan samhällsservice finns i stadsdelarna. Planområdet ligger i direkt anslutning till Valla centrum och fler boende i området ger ett starkt kundunderlag för centrumverksamheterna i Valla. Förtätning av Valla stadsdelscentrum ger också ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en ny parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

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. Planförslaget bidrar till två av de sju tillväxtfaktorerna:

- Mer företagsamhet: Genom att förtäta en stadsdel skapas goda förutsättningar för nyetableringar i stadsdelen. Företag och arbetsplatser är själva grunden för tillväxt.

- Mer attraktiva boenden: Goda boendekvaliteter skapas med närhet till lättillgängliga naturmiljöer, kollektivtrafik, dagligvaruhandel och service och skola i området.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, F68 – Vallaområdet, från 1974 medger bensinförsäljning. Max byggnadshöjd är 5 meter och byggrätten är ca 420 kvm stor. Ett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar) går tvärs över fastigheten i väst-östlig riktning.

Strandskydd

Inom planområdet finns några mindre bäckar som omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Se vidare under rubriken Naturmiljö/Strandskydd.

Vattenskyddsområde Minnesgårde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 augusti 2017 § 251 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning men anser att kommunen bör utföra en naturvärdesinventering. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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**Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).**

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdets läge innebär att det inte påverkar riksintressets värden.

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.

Områdets värden kan reduceras av olämpligt utformad bebyggelse, olämpligt utformad skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Även om skogen på fastigheten till stor del kommer att avverkas till följd av exploateringen har planförslaget en minimal påverkan på friluftslivet. Skogen som ligger nord-öst om planområdet utgör ett värdefullt inslag i den intilliggande boendemiljön och här förekommer bland annat bärplockning. Den delen lämnas orörd. Skogen inom planområdet bedöms däremot inte ha någon större betydelse för det allmänna friluftslivet. Den södra delen av planområdet används flitigt för utevistelse av barnen från den intilliggande förskolan. För att kompensera förlusten av förskolans plats för utevistelse är avsikten är att en del av skogen nord-öst om planområdet röjs för att ge förskolebarnen en plats att vistas på.



Riksintresse för kommunikationer – flyg.

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder kring Åre-Östersund flygplats. De nya husen kan byggas i max fem våningar och är lägre än 45 meter och utgör därför ingen fara för flygfarten.

Riksintresse för totalförsvaret – väderradar

Planområdet ligger inom influensområde väderradar Östersund. Planförslaget påverkar inte influensområdet eftersom det inte innefattar vindkraftverk.

Miljö kvalitetsnormer 4 kap MB

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

Utomhusluft

Föreslagen användning, bostäder, innebär en viss ökad bilanvändning. Ökande bilanvändning leder till ökade emissioner av bland annat koldioxid, kolväten, bensen, kvävedioxid och partiklar. Periodvis och i kombination med andra faktorer, exempelvis inversion, kan det lokalt förekomma förhöjda halter luftföroreningar eller partiklar på marknivå där människor vistas. Uppmätta vinterhalvårsmedelvärden av dessa föroreningar har dock de senaste åren legat under de målvärden som anges i regionala miljö kvalitetsmålet. Detta kan bland annat bero på effektivare fordonsmotorer och ökad användning av alternativa bränslen. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna 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.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten och vattenförekomst. Se även under rubriken *Dagvatten*.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet är skogsbeklätt och i stort sett plant. Skogen är en del av ett större sammanhängande skogsområde som ligger norr och öster om planområdet. En naturvärdesinventering har genomförts av SWECO, rapporten är daterad 2017-06-28.

Inventeringen visar att området består av torvmosse och likåldrig skog som domineras av tall som är cirka 50-80 år med enstaka äldre träd. Troligen har området en gång utgjorts av frisk fuktig skog men på grund av dikning har området torkats upp. I dikena norr om området längs Vallsundsvägen finns blodnyckel och tvåblad (fridlyst orkidé) och längs cykelvägen genom planområdet finns ett 50-tal plantor av tvåblad. Även i skogen norr om cykelvägen finns ett antal plantor av tvåblad. I övrigt består inventeringsområdet mest av triviala arter som inte indikerar höga naturvärden.

Fastighetens södra del bär tydliga spår av att området frekvent nyttjas av barngrupper från den intilliggande förskolan. Där saknas fält- och bottenskikt nästan helt.

Hydrologin i intilliggande våtmark bedöms inte påverkas nämnvärt av att fastigheten bebyggs då vägar redan skär av i tre av fyra väderstreck, samt att det även går en gångväg genom området. Därtill har myren sedan tidigare redan avvattnade diken.

Trots förekomst av fridlysta växter bedöms endast de avgränsade naturvärdesobjekten uppvisa visst naturvärde enligt Svensk standard för naturvärdesinventering. Området har tydligt påverkats av mänsklig aktivitet med det finns trots allt arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald, bland annat tvåblad och blodnycklar. Det bör nämnas att det i omgivningarna finns gott om kalkrik mark och därmed starka populationer av olika orkidéer.

Sammanfattningsvis indikerar SWECO's naturvärdesinventering att området inte uppvisar naturvärden som påverkar möjligheten att bebygga fastigheten. För arbete som kan påverka skyddade arter krävs dispens från artskyddsförordningen. En dispensansökan för tvåblad är inskickad till länsstyrelsen.

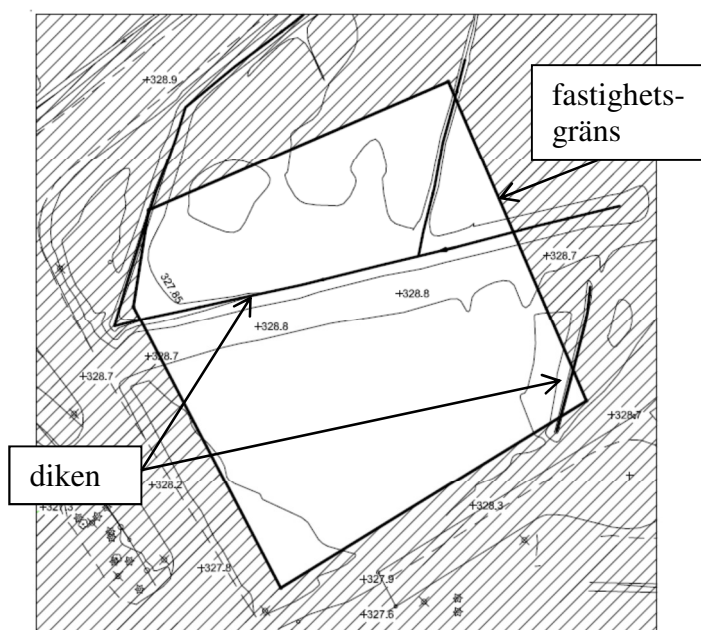
Våtmarker

Österut övergår området där Tanken 1 ligger i en mindre våtmark, troligen nordlig mosse. Hydrologin på våtmarken är redan starkt påverkat av dikning och vägar och kommer inte att påverkas nämnvärt av att planområdet bebyggs. Våtmarken har ett högt friluftsvärde för boende i området.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Inom planområdet finns några diken som omfattas av strandskydd. Hela planområdet ligger därför inom strandskyddat område och strandskyddet måste upphävas.



Diken som rinner genom planområdet. Strandskydd gäller inom hela planområdet.

Trots att strandskyddet upphävs handläggs planen med standardförfarande. Motivet är att fastigheten redan är detaljplanlagd med byggrätt för bensinförsäljning och att planområdet bedöms ha ett begränsat intresse för allmänheten. Planförslaget är också förenligt med översiktsplanen och bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan.

Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas och särskilt skäl bedöms finnas för att upphäva strandskyddet. Fastigheten Tanken 1 utgör ett mindre område som är omgärdat av vägar och bebyggelse och förhållandena för djur- och växtliv kan ses i ett större sammanhang eftersom fastigheten angränsar till ett större skogsområde som i sin tur övergår i Ändsjöns naturreservat. Djur- och växtlivet påverkas därför inte på ett oacceptabelt sätt och livsmiljön för djur- och växtlivet bedöms inte som känslig. Största delen av florin är trivial för området och trots förekomst av fridlysta växter bedöms endast de avgränsade naturvärdesobjekten uppvisa visst naturvärde enligt Svensk standard för naturvärdesinventering. Förutsättning för att byggnation ska kunna genomföras är att länsstyrelsen ger dispens från artskyddsförordningen. Se även under rubriken *Mark och vegetation*.

Allmänhetens tillgång till ”strandområdena” på den yta som Tanken 1 utgör begränsas i och med genomförandet av detaljplanen. Detta bedöms acceptabelt eftersom det i närområdet finns tillgång till allmänt tillgängliga stränder vid Ändsjön och att det runt planområdet finns ett stort skogsbeklätt område i direkt anslutning till planområdet som är väl använt som friluftslivsområde.

Byggnationer på Tanken 1 innebär att en mindre del av ett stort skogsområde tas i anspråk. Ingreppet innebär en permanent förändring/påverkan på vanliga naturtyper som inte bedöms som känsliga. Planförslaget fragmentiserar inte skogsområdet och de djur- och växtarter som finns på platsen kan fortleva i de intilliggande naturområdena.

Upphävandet av strandskyddet gäller inom hela planområdet.

Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken är att fastigheten behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner och tillgodoser kommunens behov av stadsdelsutveckling i Valla. Planförslaget innebär att bostäder skapas som ligger nära skolor, förskolor, livsmedelsbutik, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar samtidigt som naturen finns inpå knuten.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet. En tidigare utförd geoteknisk undersökning, som var betydligt större än planområdet, visar att området består av ca 0,2 - 0,3 m lösa organiska ytlager (torv och dy). Under detta finns ett grundlager bestående av moränlera med ett maximalt djup på ca 2,5 m. Berg bedöms ligga på mer än 4 m under markytan. Infiltreringsförmågan bedöms som liten. Vid den tidigare undersökningen fann man att grundvattennivån vid mätpunkterna var 1 - 1,5 m under markytan. Samtidigt hade de låglänta partierna tidvis stående vatten. Grundvattennivån bedöms därför ligga nära markytan för planområdet.

Planområdet har troligtvis en gång utgjorts av frisk fuktig skog men på grund av dikning har området torkats upp. Eventuellt kan pålning vara aktuellt för att nå fast mark vid grundläggning.

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

Bebyggelse

Planområdet ligger vid Valla centrum där det finns dagligvaruhandel, bibliotek och skola. Här finns också närhet till kollektivtrafik och möjlighet att cykla och gå till centrala Östersund. En exploatering av planområdet leder till en förtätning av stadsdelen Valla.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är inte bebyggd.

Ny bebyggelse och gestaltning

Planförslaget innebär att flerbostadshus kan byggas på Tanken 1.

Valla är en stadsdel som ligger ca fem kilometer från centrala staden och som präglas av bostadsområden med enbostadshus och flerbostadshus. Mellan områdena finns oftast större grönområden med öppna ängar eller skog. Valla har inte karaktären av stad med sluten kvartersbebyggelse utan här är bebyggelsen lite lägre och bostadsområdena är placerade med relativt mycket "luft" emellan. Området runt planområdet är, om man bortser från skogen, ganska öppet och det finns få element att förhålla sig till vid gestaltning av planområdet. Det finns ingen tydlig rumslig indelning och ingen tydlig struktur i området.

För att förhålla sig till Valla i stort och de intilliggande flerbostadshusen bör Tanken 1 bebyggas med flera mindre flerbostadshus i form av till exempel punkthus och inte ett eller två större hus i form av till exempel långa skivhus. Det bedöms viktigt att behålla siktlinjer genom det nya området och att det nya området inte upplevs för tätt. Detta blir också viktigt med tanke på vad de som nyttjar gång- och cykelvägen möter när de kommer från öster. Långa sträckor av gång- och cykelvägen från centrala staden går igenom grönområden och relativt glest bebyggda områden. Den nya bebyggelsen ska inte upplevas som en vägg eller ett slutet kvarter som inte har något sammanhang med kringliggande områden. För att säkerställa att bebyggelsen delas upp i flera hus införs en planbestämmelse om att varje enskild byggnad inte får vara större än 350 kvm byggnadsarea.

Den totala byggnadsarean för huvudbyggnaderna och komplementbyggnaderna begränsas till 1 300 kvm för att få plats för friytor, cykel- och bilparkering och omhändertagande av dagvatten. Utöver 1 300 kvm får fyra skärmtak/carportar på maximalt 100 kvm vardera uppföras. Skärmtaken kan tänkas uppföras för att väderskydda cyklar eller bilar. Storleken på skärmtaken begränsas för att bidra till att området ska upplevas som öppet och inte alltför tättbebyggt. Detta är också anledningen till att skärmtak och carports tillåts i stället för komplementbyggnader.

Landskapsbilden bedöms endast påverkas lokalt. Skogen kommer till stor del att avverkas inom planområdet men den för friluftslivet mer betydelsefulla skogen, som ligger utanför planområdet, kommer att finnas kvar. Planområdet är relativt plant och schaktning och/eller större utfyllnader är inte befogade. Den nya bebyggelsens skala och struktur anpassas till området i stort genom att begränsa bygggrätten i höjd och storlek. Fem våningar tillåts och detta bedöms inte dominera omgivningen. För att husen inte ska bli alltför höga begränsas takens lutning till max 25 grader. De nya husen kommer att bli bland de högre i området men detta bedöms lämpligt med tanke på planområdets läge i närheten av Valla centrum, större vägar och dess intilliggande öppna ytor.

Marken får inte bebyggas ("prickmark") på en yta som är tre meter bred vid plangränserna. Undantaget är den nordöstra och den västra plangränsen som endast har en två meter bred yta "prickmark". Här kan ytan minska något eftersom de gränser mot skog och en trafikerad väg. Övriga plangränser ligger mer synliga från Valla centrum, cykelbanan och omkringliggande hus och där bedöms det av större vikt att marken inte bebyggs alltför nära fastighetsgränsen. Vid dessa plangränser är det mer angeläget att behålla en öppen yta med i bästa fall grönytor eller planteringar. Samma sak gäller för det södra hörnet där en något större triangulär yta utgör mark som inte får bebyggas. För övrigt är det lämpligt att inte tillåta byggnation ända ut till fastighetsgränsen för att fastighetsägaren ska kunna ta sköta byggnaderna från sin egen fastighet.

Ett 3,5 meter brett område avsätts vid den södra och västra fastighetsgränsen för att säkerställa plats för ett dike för dagvatten. Området avsett för dike vid den västra fastighetsgränsen bryts av av två områden för mark som inte får bebyggas. Inom dessa områden får in- och utfart anordnas. Diket kulverteras då under in- och utfarten. Det finns befintliga ledningar som går tvärs igenom planområdet och här läggs ett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar) in. U-området är i stort sett detsamma som i gällande detaljplan. Endast en mindre justering har gjorts eftersom de befintliga ledningarna inte ligger exakt där u-området är markerat i den gällande detaljplanen.

På den syd-västra delen av planområdet får ingen parkering, förutom handikapp-parkering, anordnas. Här bedöms viktigt att endast tillåta byggnader och friytor för att få till en god boendemiljö och ett sammanhang med gång- och cykelvägen och de intilliggande bostadshusen.

Fastigheten Tanken 1 kan enligt planförslaget utökas med ca 1 300 kvm så att mer plats finns för bostadsändamål med friytor och parkering eftersom planen medger bostadsändamål även på del av Valla 10:5 (det västra området mellan Tanken 1 och Önevägen och det norra området mellan Tanken 1 och Vallsundsvägen). I gällande detaljplan är den västra marken planlagd som gatemark/allmän platsmark men marken används idag inte som gata. Den norra marken utgörs idag av skog och här finns inga större natur- eller rekreationsvärden.

De tallar som står vid den södra fastighetsgränsen har ett miljöskapande värde och markerar gränsen mellan gång- och cykelvägen och den nya bebyggelsen. Tallarna står nära den mark som är lämplig att anlägga som dike för dagvattenhantering. Tallarna står utanför planområdet men det är ändå av vikt att påpeka att försiktighetsåtgärder ska vidtas under byggtiden så att tallarna inte skadas. Grävning av dike bör ske i samråd med trafik- och parkavdelningen på samhällsbyggnad.

För att få en uppfattning och hur området skulle kunna utformas visas nedan en illustration på ett av många tänkbara sätt att bebygga området. Illustrationen visar antal cykelparkeringar utomhus enligt parkerings-

normen. Resterande cykel-parkeringar anordnas inomhus vilket är något fler än de som anordnas utomhus.



Service

Ca 160 meter från planområdet ligger Vallaskolan som är en F-9-skola. I skolan finns också bibliotek, cafeteria och fritidsgård. Ca 80 meter från planområdet finns en förskola. Närmaste hälsocentral är Frösö hälsocentral som ligger ca 1,7 km (fågelvägen) bort.

För att komma från planområdet till skolan och förskolan måste Önevägen korsas på upphöjda övergångsställen. Här är hastighetsbegränsningen 30 km/tim. Vägen från planområdet till skolan och förskolan bedöms säker.

Tillgängligheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är god. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet och en upplyst gång- och cykelväg som leder in till centrala Östersund går utmed planområdets södra gräns.

På andra sidan Önevägen ligger Valla centrum där det bland annat finns en livsmedelsbutik. Avståndet mellan planområdet och butiken är mindre än 1 km vilket är förenligt med nyckeltalet enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och inga avsteg från Boverkets Byggreglers (BBR's) krav på tillgänglighet är motiverade inom planområdet.

Det finns möjlighet för barn och funktionsnedsatta att själva ta sig från planområdet till lek- och skolområden genom att korsa Önevägen, som förbi planområdet är en 30-väg, på markerade övergångsställen.

Friytor

Lek och utemiljö

Fastighetens bebyggelse begränsas så att tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse kan anordnas inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns också ett stort skogsområde som stimulerar till spontan vistelse, lek och rörelse. Vid Vallaskolan, ca 200 meter från planområdet, finns ytterligare ytor för lek och utevistelse. Här finns också odlingslotter och en bike-bana.

Rekreation och Idrott

I direkt anslutning till planområdet ligger ett stort skogsområde och på andra sidan Rödövägen, ca 350 - 400 meter från planområdet ligger naturreservatet Ändsjön. Planområdet ligger alltså nära naturområden där det finns goda möjligheter för rekreation och motion. Vid Vallaskolan, ca 200 meter från planområdet, finns ytterligare ytor för rekreation och idrott.

Statens folkhälsoinstitut (nuvarande Folkhälsomyndigheten) anger i rapporten Främja goda levnadsvanor genom åtgärder i livsmiljön ett antal indikatorer. En av dessa är att boende ska ha en lokal park eller liknande offentlig grönyta på mellan 0,3 - 0,6 hektar inom 200 meter från bostaden. Grönytan med dess anordningar ger möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande vilket ger en god fysisk, mental och social hälsoutveckling samt minskar behovet av transporter under fritiden. Planen uppfyller målet.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Inom planområdet finns utrymme för tillgängliga gemensamma uppställningsplatser för sopkärl och postlådor, max 50 meter från bostadsentrén.

Gatunät

Planområdet gränsar till Önevägen och Vallsundsvägen som i sin tur leder till Rödövägen/Vallaleden. Önevägen hade vid senaste trafikmätningen 2012 en medeldygnstrafik på ca 1 200 fordon och Rödövägen/Vallaleden hade vid senaste trafikmätningen 2012 en medeldygnstrafik på ca 3 300 fordon.

Anslutning till planområdet kommer att göras från Önevägen. Med tanke på trafiksäkerheten bör fyrvägs korsningar undvikas och in- och utfart bör inte placeras mittemot in- och utfarterna till Valla centrum. In- och utfart ska inte ske över gång- och cykelvägen vid planområdets södra gräns.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I anslutning till planområdet går en gång- och cykelväg som är del av ett cykel-huvudstråk mellan Frösön, centrum och Torvalla. Goda och gena förbindelser för gående och cyklister finns således till och från planområdet.

När gång- och cykelvägen från centrum närmar sig Önevägen blir stadsrummet otydligt och övergången över Önevägen känns inte säker. Gång- och cykelvägen kantas på ena sidan av träd och på andra sidan en smal gräsremsa. Gräsremsan försvinner när man närmar sig övergångsstället vid Önevägen och här blir det inte helt tydligt var man ska ta vägen. Samhällsbyggnad har planer på att förbättra säkerheten, tydligheten och upplevelsen vid gång- och cykelvägen genom planteringar, räcken och ett upphöjt övergångsställe.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har ett mål som anger att majoriteten av bostäderna ska ligga nära kollektivtrafik som har godtagbar turtäthet. För att målet ska nås krävs att bostäder i tätorten ligger maximalt 300 meter (fågelvägen) från busshållplatsen.

Närmaste busshållplats som trafikeras av bussar med god turtäthet ligger på Önevägen ca 50 meter från planområdet. Alla bostäder inom planområdet har kortare väg än 300 meter till busshållplatsen.

Parkering, utfarter

Östersunds kommuns parkeringspolicy ska användas vid planläggning och bygglovprövning. Inom planområdet ska det finnas tillräckligt stora ytor för att uppfylla parkeringspolicyens krav på antal parkeringar för både bilar och cyklar samtidigt som tillräckligt stor plats finns för en ändamålsenlig friyta. Planen ska också möjliggöra att cykelförråd/skärmtak kan byggas.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från entréer. Minst tre procent av det totala antalet bilplatser, dock minst en plats, ska vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Planområdet ligger i zon 3 i kommunens nu gällande parkeringspolicy. För flerbostadshus gäller följande:

Flerbostadshus – parkeringsplatser per 1000 kvm BTA i zon 3			
Cykelparkering		Bilparkering	
Inomhus för boende	Utomhus för boende och besökare	För boende	För besökare
20	15	8	1

Cykelparkering

Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram, både ute och inne, dels att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkering bör vara väderskyddade. Vid bedömning av ytor för cykelparkering ska även behovet av utrymmen för exempelvis cykelkärror och lådcyklar beaktas.

Bilparkering

Stor omsorg bör läggas på parkeringsplatsernas estetiska gestaltning. Närboende ska inte uppleva sig störda av vare sig bilanvändningen eller anläggningens gestaltning. Ambitionen bör vara att skapa parkeringar med inslag av planteringar eller andra gröna element. Dagvatten från parkeringsytorna innehåller normalt sett föroreningar. Ett renande omhändertagande av dagvatten är därför, förutom det estetiska, en viktig aspekt i valet av utformning.

Utfart

Anslutning till planområdet kommer att göras från Önevägen. Med tanke på trafiksäkerheten bör fyrvägs korsningar undvikas och in- och utfart bör inte placeras mittemot in- och utfarterna till Valla centrum. In- och utfart ska inte ske över gång- och cykelvägen vid planområdets södra gräns. Detaljplanen tillåter två platser vid Önevägen där in- och utfart kan ske.

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. Planområdet ligger inom det område där insatstiden normalt är under 10 minuter.

Tillgänglighet för brandfordon är god på de befintliga gatorna som finns i området. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Detta går att ordna inom planområdet.

Brandposter

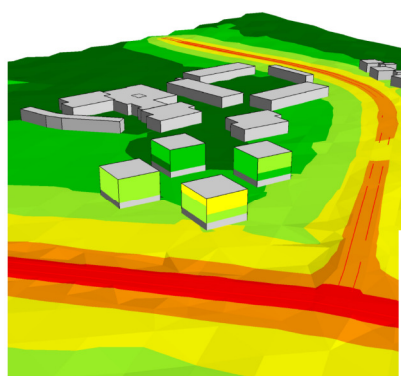
Brandposter med bedömt flöde på 20 - 25 liter/sekund finns vid Önevägen ca 55 meter söder om planområdet och vid Vallsundsvägen ca 100 meter väster om planområdet. Flödet och avståndet uppfyller räddningstjänstens krav.

Buller

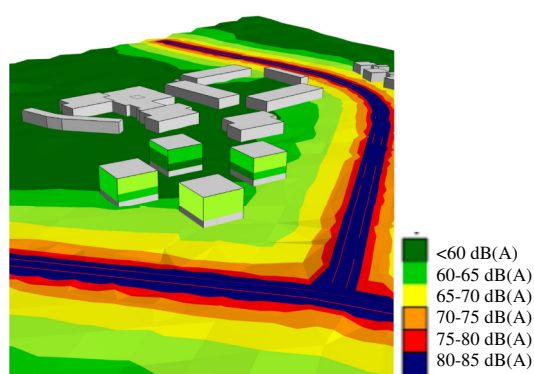
Planområdet påverkas av buller från trafiken på tre vägar, Vallsundsvägen, Önevägen samt Rödövägen. En beräkning av trafikbullernivåer inom planområdet gjord av ÅF (Rapport A – Trafikbuller Tanken 1, daterad 2017-06-14) visar att de nya bostäderna klarar nuvarande riktlinjer ur ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (SFS 2015:216). Beräkningen är baserad på en situationsplan över hur området kan tänkas bebyggas och på hus i fyra våningar. Antal våningar har sedan ökat till fem men bedömningen att riktlinjerna klaras är densamma.

Den ekvivalenta ljudnivån beräknas som högst till 55 dB(A) vid fasad på våning 2-4 på den västra fasaden på byggnaden som ligger i nord-väst. Den maximala ljudnivån från biltrafik beräknas till 67 dB(A) vid samma fasad på våning 2-3.

Ljudnivån inomhus kan beräknas när fasadkonstruktion och planlösning har fastställts. Bostadshusens fasad skall dimensioneras för att klara BBR´s riktvärden på 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximalt 45 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå, trafikbuller.
Frifältsvärde 2 m ovan mark.



Maximal ljudnivå nattetid, trafikbuller.
Frifältsvärde 2 m ovan mark.

Buller från vägar bör enligt Riksdagens förordning SFS 2015:216 vid nybyggnation av bostäder inte överstiga 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om ljudnivåerna ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 65 dB(A) inte överskrids vid fasaden och mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Om 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvm bör bullret inte överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Ekvivalent ljudnivå, trafikbuller. Frifältsvärde 2 m ovan mark.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 250 meter från Rödövägen som är en av de primära infarterna till Östersund och en transportled för farligt gods. Planområdet utsätts inte för risker från farligt gods eftersom det ligger mer än 150 meter från Rödövägen.

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 ett delmål för god inomhusmiljö inom Nationellt miljömål, God bebyggd Miljö, ska radonhalten vara lägre än 200 Bq i bostäder år 2020.

Trygghet

Det är viktigt att alla människor kan känna sig trygga i sin närmiljö. Rätt utformning av området bidrar i allra högst grad till ökad trygghet. Aspekter att tänka på kan vara god belysning, tydlig skyltning som ger möjlighet till vägval, lokalisering av gång- och cykelvägar, vegetationens form och placering och överblickbarhet.

Den nya bebyggelsen bör utformas så att en gemensam gård med entréer från gården skapas. Detta ger en viss social kontroll bland de boende. En planbestämmelse om att varje enskilt hus inte får ha större byggnadsarea än 350 kvm ger förutsättning för att skapa god sikt genom planområdet.

Belysning finns utmed den befintliga gång- och cykelvägen och utmed Önevägen. Busshållplatserna ligger utmed Önevägen där belysning finns.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska därmed anslutas till kommunal anläggning vad gäller spillvatten och vatten.

Genom området går ledningar med spillvatten och avlopp (u-område på plankartan). Om marknivån ovanpå ledningarna ska sänkas måste ledningarna isoleras. Detta innebär att hela sträckan där ledningarna går måste schaktas ned till ca 1,5 meter under blivande marknivå för att kunna lägga dit isoleringen.

Vatten Östersund har för avsikt att relina (invändigt renovera ledningarna) ledningarna för spillvatten och vattenledningarna som går igenom fastigheten någon gång under 2018. Om detta görs kan den befintliga pumpstationen och tryckledningen utgå och det innebär att isolering av ledningen inte behöver utföras om eller när marken sänks där gångvägen genom fastigheten ligger idag.

Dagvatten

Kommunens inriktning för dagvattenhantering är att dagvatten ska tas om hand lokalt genom infiltration av mindre regn inom respektive fastighet. Omhändertagandet ska i första hand ske i öppna system eller andra fördröjande lösningar och man bör sträva efter att minimera andelen hårdgjorda ytor.

En dagvattenutredning, gjord av Sigma Civil daterad 2017-12-15, visar att dagvattenflödet ökar från planområdet efter exploateringen och att det bedöms som fullt möjligt att ett 2-årsregn kan fördröjas inom planområdet.

Dagvattenutredningen visar också att föroreningsbelastningen för planområdet kommer att öka för vissa föroreningar i och med exploateringen. Dock bör alla föroreningar kunna fångas upp i tillräcklig omfattning inom eller strax utanför planområdet om föreslagna åtgärder utförs. Det innebär att recipienten inte bör påverkas av exploateringen och föroreningsbelastningen kan anses som oförändrad.

Fördröjnings-/reningsåtgärder bör bestå av diken men bör även kompletteras med t ex regnbäddar, vattenutkastare, genomsläpplig asfalt och gräsarmering och gröna tak inom planområdet. Takdagvattnet ska kunna omhändertas i första hand genom avledning till grönyta inom fastigheten. Vägdagvatten kan även det avledas till grönyta inom fastigheten genom höjdsättning av väg och försänkt/slopad kantsten.

I de västra och södra delarna anläggs förslagsvis ett dike med trumma under blivande infartsväg. Det västra diket avslutas med en avgränsning mot befintligt elskåp som kan vara i riskzonen vid skyfall, där dagvatten bör ansluta till befintlig dagvattenledning i Önevägen. Servisanslutningen bör placeras högt upp i diket för att skapa största möjliga fördröjning/rening.

Ett svackdike bör ha en bottenbredd på minst 0,5 m för en så effektiv infiltrering som möjligt. Med en bottenbredd på 1 m och en uppdämningsnivå på 0,3 m vid släntlutningen 1:3 skulle ett svackdike bli ca 2,8 m brett. Denna yta är markerad som n₁ mark avsett för dike, i detaljplanen. Om denna typ av dike skulle anläggas på den västra och södra sidan med en totallängd på ca 150 m skulle dessa kunna tillvara ta en volym på ca 90 m³, vilket motsvarar ett 20-års-regn. Föreslagen yta/sträcka för diken uppgår till ca 140 m i detaljplanen.



Befintlig avvattnings av området med lågpunktsytor.



Översvämningssytor med flödesriktning vid skyfall.

För att ta hand om ett 2-års-regn krävs ett fördröjningsflöde med 45 l/s och en fördröjningsvolym på 33 m³. Vid extrema regntillfällen med återkomsttiden 100 år kommer dagvattensystemet inte att kunna avleda allt vatten med en gång. Dagvattensystemet kommer då att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kommer att uppstå. Dagvattnet kommer då att ansamlas vid lågpunktsyta 1 (se skiss ovan) om ingen trumma läggs under en eventuell infart. Annars ansamlas dagvattnet vid lågpunktsyta 2. De sydöstra delarna ansamlar vatten i lågpunktsyta 3 utanför planområdet, där dagvattnet rinner tillbaka västerut vid mycket stora regn. Vatten ansamlas därefter i en ny översvämningssyta vid busshållplatsen/vändplatsen, vilket har avrinning i sydlig riktning längs med Önevägen. Detta beräknas uppstå vid skyfall vart 100:de år.

För att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdämning av dag- och dräneringssystem bör lägsta golv i planerade byggnader sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark så att lokala lågpunkter, i vilka dagvatten kan ansamlas, i möjligaste mån undviks. Lägsta golvnivå ska vara högre än gatunivå vid förbindelsepunkt för dagvatten för att en tillfredsställande avledning av dag- och dräneringsvatten ska kunna erhållas. Höjdsättning av trottoarer mot husen bör sättas så att vatten inte rinner mot fasaderna och blir stående. Ny bebyggelse bör ha en höjdskillnad på minst 0,3 m mellan lägsta golvnivå och gatunivå vid förbindelsepunkt för dagvatten. Det finns risk för att avrinning från den omgivande parkmarken sker mot planområdet.

Inom planområdet finns ett stort antal träd och bland annat tallar. Det är fördelaktigt att lämna kvar så många befintliga träd som möjligt på grund av

estetiska skäl men också på grund av att det är gynnsamt för föroreningar och dagvattenhanteringen. Träd tar dels upp vatten och dels fördröjer de vattendnedkomsten med hjälp av trädkronorna. Vid anläggning av diken ska angränsande vegetation utanför fastigheten/planområdet bevaras.

Under byggskedet bör slamavskiljning ske för rening av partiklar i schaktvattnet. Även oljeavskiljare kan behövas om oljeföroreningar förekommer. Hänsyn bör också tas till länsvattnet för att inte överbelasta det befintliga nätet och för att förhindra utsläpp av föroreningar. Efter att den hårdgjorda ytan färdigställts kan man med fördel installera brunnsfilter under den första tiden. Anledningen är att nylagd asfalt avger en stor del olja den första tiden.

Dagvatten innehåller ämnen som kan försämra kvaliteten på vattnet och livsbetingelser för vattenlevande växter och organismer. En recipients status får inte försämrats av verksamheter, planer, projekt eller liknande eftersom det kan förhindra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna.

Ungefär hälften av de beräknade föroreningarna ökar i dagvattnet efter exploatering ifall en reningslösning i form av diken anläggs och ingen rening från översilning av grönytor har tagits med. Den dåliga infiltrationsförmågan gör att föroreningarna inte bör nå grundvattnet. För att uppfylla kravet att föroreningsmängden inte ska öka för någon av de analyserade ämnena, om man bortser från effekten av översilning av grönytor, bör regnbäddar med en yta på minst 100 m² anläggas inom fastigheten för hantering av parkering och angränsande ytor. Utförs föreslagna åtgärder bör påverkan för recipienten inte förändras och målet för miljö kvalitetsnormerna bör inte heller påverkas.

Sammantaget är bedömningen att dagvattnet kan hanteras lokalt med hjälp av ovanstående föreslagna lösningar. Systemet kan klara ett regn med återkomsttiden 2 år med en avtappning till det kommunala nätet på 5 l/s. Vid ett större regn kommer sannolikt mer vatten att släppas ut till det kommunala nätet. Det som troligtvis kommer att vara styrande är hur mycket vatten som det kommunala nätet kan ta emot. I dagsläget kan det kommunala nätet klara ett 10-års-regn. Vid ett tillräckligt stort regn kommer nätet att bli överbelastat och vatten kommer att rinna på ytan och då styr markens höjdsättning var vattnet kommer att hamna.

SIGMA har i sin dagvattenutredning redovisat en eventuell åtgärd för skyfallshantering. För att hindra att dagvattnet, vid skyfall, översvämmas till gatunätet kan det avledas i östlig riktning mot natur/parkmark. Detta är inte något en exploatör kan räkna med och lösningen är olämplig bland annat med tanke på ansvarsfrågan och risk för att parkmarken blir alltför fuktig för att kunna nyttjas till strövområde och vistelseyta för förskolebarnen. Utredningen visar att planområdet kan ta hand om dagvatten från 2-års-regn och detta bedöms som tillräckligt. Större vattenmängder tas om hand i kommunens dagvattensystem och vid skyfall riskeras lågpunkter att översvämmas.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom 100 meter från Tanken 1 och möjlighet att ansluta till dessa finns.

EI

Det finns en nät-station vid ICA-Valla på andra sidan Önevägen som klarar försörjning till de blivande bostäderna på Tanken 1.

IT-struktur

Kommunen har tagit fram en bredbandsstrategi för perioden 2014 - 2020. För att uppnå de övergripande målen finns fyra delmål. Ett av delmålen innebär att alla fasta hushåll och arbetstillfällen år 2020 ska ha 100% tillgång till minst 100 Mbit/s (dvs fiber) och att bredband ska anslutas vid nyetablering av bland annat bostäder.

IP-Only har en anslutningspunkt för stadsnät/fiber vid Önevägen i det södra hörnet av Tanken 1. Utbyggnad av IT-strukturen behövs därför inte.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré. Sophus ska placeras så att hämtning av avfall kan ske med renhållningsfordon och backvändning bör undvikas. Sophantering kan anordnas i separata miljöhus i anslutning till parkeringsplatserna. Lämpliga lägen för sophus ska studeras närmare i bygglovskedet.

Närmaste återvinningsstation finns vid parkeringen i Valla centrum tvärs över gatan från planområdet.

Administrativa frågor

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Se under rubriken *Strandskydd*.

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.

Tidsplan

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande. Detaljplanen fortsätter att gälla till den ändrats eller upphävs.

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

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Område inom kvartersmark reserveras för befintliga underjordiska ledningar, u-område.

Exploatören utför och bekostar lokalgator på kvartersmark, in- och utfart till fastigheten, fjärrvärme samt övriga anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören utför och bekostar enskilda ledningar inom kvartersmark.

Ledningar

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Fastigheten ska ansluta sig till kommunalt VA.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Eventuella lantmåteriförrättningar bekostas av exploatören. Befintligt avtalsservitut för vattenledning finns.

Vid behov bekostas investeringskostnaden för nya brandposter av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Skanova har markförlagda anläggningar med kablar för bredband, TV och telefoni inom/genom planområdet. Skanova önskar att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder samt eventuella lantmåteriförrättningar inom kvartersmark.

Den part som initierar flytt eller skydd av Skanovas befintliga elkablar för bredband, TV och telefoni bekostar åtgärden.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Den del av Valla 10:5 som enligt plankartan utgör kvartersmark bör överföras genom fastighetsreglering till Tanken 1.

Det finns ett befintligt avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning för bebyggelse inom planområdet kommer planavgift inte att tas ut. Planavgift tas ut i planavtal mellan exploatören och samhällsbyggnad. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mikael Engström, bygglov
Olof Bergstedt, lantmäteri
Jan Asplund, trafik
Kristina Tajani, miljö
Johan Persson, miljö/buller

REVIDERING

Vid en eventuell revidering av förslaget efter granskningen redovisas här hur förslaget ändrats.

Östersund den 11 januari 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Monica Tjäder
planarkitekt

Lina Högberg
exploateringsingenjör