



Dnr MSN 274-2022

Dnr ByggR: P 2022-43

Ändring av detaljplan för Ope 7:1

Fastighetsindelning

Östersunds kommun



**KOMPLETTERING TILL PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 mars 2023

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 september 2023

Laga kraft den 23 oktober 2023

## Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

### Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

### Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse.

### Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

## KOMPLETTERING TILL 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.

Ändringen av detaljplanen innebär att ändringar görs i den ursprungliga detaljplanens (B165) plankarta. Denna planbeskrivning beskriver de ändringar som gjorts och är en komplettering till planbeskrivningen för den ursprungliga detaljplanen (B165). När ändringen har vunnit laga kraft så är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller. För de områden i planen som omfattas av ändringen gäller alltså både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Till förslaget hör:

- Plankarta med planbestämmelser
- Komplettering av planbeskrivning till *Detaljplan för Ope 1:38, 4:14 och 7:1, bostäder vid fd Ope skola, B165*. (Denna handling)
- Ursprunglig planbeskrivning för *Detaljplan för Ope 1:38, 4:14 och 7:1, bostäder vid fd Ope skola, B165*.
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

## Planförfarande

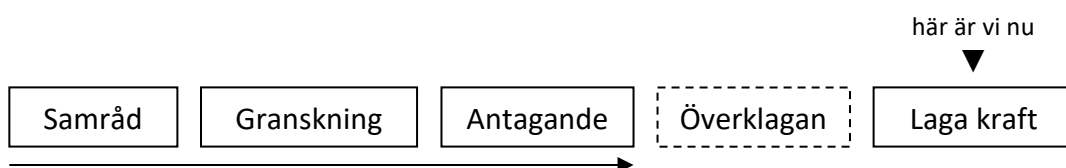
Planändringen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

*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 antar planändringen.

*Laga kraft:* planändringen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANÄNDRINGENS SYFTE.....	5
Plandata .....	5
Läge och areal .....	5
Markägoförhållanden .....	6
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	6
Planbestämmelser med motiv .....	6
Beskrivning av planförslaget .....	7
Teknisk försörjning .....	7
Planens konsekvenser .....	7
Varför ändring valts.....	8
GENOMFÖRANDE.....	9
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	9
Fastighetsbildning .....	9
Tekniska anläggningar och ledningar.....	10
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	10
Avtal och tidplan .....	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Översiktliga planer och program.....	10
Översiktsplaner .....	10
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	10
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	10
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	12

## PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Ope 7:1 till mindre fastigheter, en för varje bostad i parhusen och radhusen. Gällande detaljplan, som vann laga kraft 1 december 2015, reglerar en största byggnadsarea i procent av fastighetsarean, vilket innebär att en uppdelning av fastigheten i mindre fastigheter för varje rad- och parhus inte är möjlig. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean skulle överskridas då.

Ändringen av detaljplanen syftar också till att möjliggöra en miljöbyggnad för de boendes avfallshantering vid infarten från Opevägen. Vidare syftar ändringen till att radhusen får byggas i en begränsad del i norra planområdet.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 11 januari 2023.

## Plandata

### *Läge och areal*

Fastigheten Ope 7:1, där planändringen avses, ligger i Ope på den tidigare skoltomten norr om Opevägen och har en areal på cirka 1,3 hektar. Ursprunglig detaljplan utgörs även av fastigheterna Ope 1:38 och Bytomten 1 som ligger söder om Opevägen. Inom dessa fastigheter sker inga förändringar.



*Översiktsskarta där planområdet är markerad i svart.*

*Markägoförhållanden*

Fastigheten är i privat ägo.

## PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
e <sub>1</sub>	<p>Största byggnadsarea är 640 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen så att den anpassas till omgivningen och följer den byggnadsarea som är beviljat i bygglovets den 10 mars 2022.</p>
e <sub>4</sub>	<p>Största byggnadsarea är 330 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen så att den anpassas till omgivningen och följer den byggnadsarea som är beviljat i bygglovets den 10 mars 2022.</p>
f <sub>1</sub>	<p>Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att friliggande hus fortsatt ska gälla inom större delen av planområdet med hänsyn till landskapsbilden men att även parhus får byggas här.</p>
f <sub>2</sub>	<p>Endast en- och tvåbostadshus, radhus samt parhus.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att radhus får byggas inom en begränsad del i norra planområdet. Detta för att största delen av planområdet fortsatt ska medge endast friliggande hus med hänsyn till landskapsbilden.</p>
ö <sub>1</sub>	<p>Marken får endast förses med byggnad för avfallshantering.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en miljöbyggnad för avfallshantering i planområdets södra del, vid infarten från Opevägen.</p>
	<p>Genomförandetiden är 60 månader (5 år) för de ändrade bestämmelserna och börjar gälla fr.o.m. den dag ändringen av planen vunnit laga kraft.</p>

## Beskrivning av planförslaget

Gällande detaljplan vann laga kraft 2015 och medger bostäder vid före detta Ope skola. Inom området har bygglov beviljats för parhus och radhus med totalt 24 nya bostäder samt carports och ett teknikhus. Varje bostad är tänkt att utgöra en egen fastighet.

Bestämmelsen i gällande detaljplan ”e<sub>1</sub> 15 - Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarean för villor, parhus inklusive uthus och garage”, skulle överskridas vid en avstyckning om varje bostad blir en fastighet. Denna bestämmelse har därför tagits bort och ersatts med största byggnadsarea i kvadratmeter.

Bestämmelsen ”f<sub>1</sub> – Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus” syftar till att göra parhusen planenliga inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen ”f<sub>2</sub> – Endast en- och tvåbostadshus, radhus samt parhus” syftar till att göra radhusen planenliga. En egenskapsgräns läggs till för att radhus endast ska tillåtas inom en begränsad del av planområdet.

Vid infarten norr om Opevägen tillkommer en byggrätt för att möjliggöra en miljöbyggnad för avfallshantering.

De gällande bestämmelserna från ursprungsplanen är enligt äldre lagstiftning. De ändrade planbestämmelserna är enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan som är nu gällande.

### *Teknisk försörjning*

#### *El och IT-struktur*

Jämkraft har anläggningsdelar inom planområdet.

### *Planens konsekvenser*

En lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen har gjorts för planändringen. Planförslaget bedöms lämplig för området med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

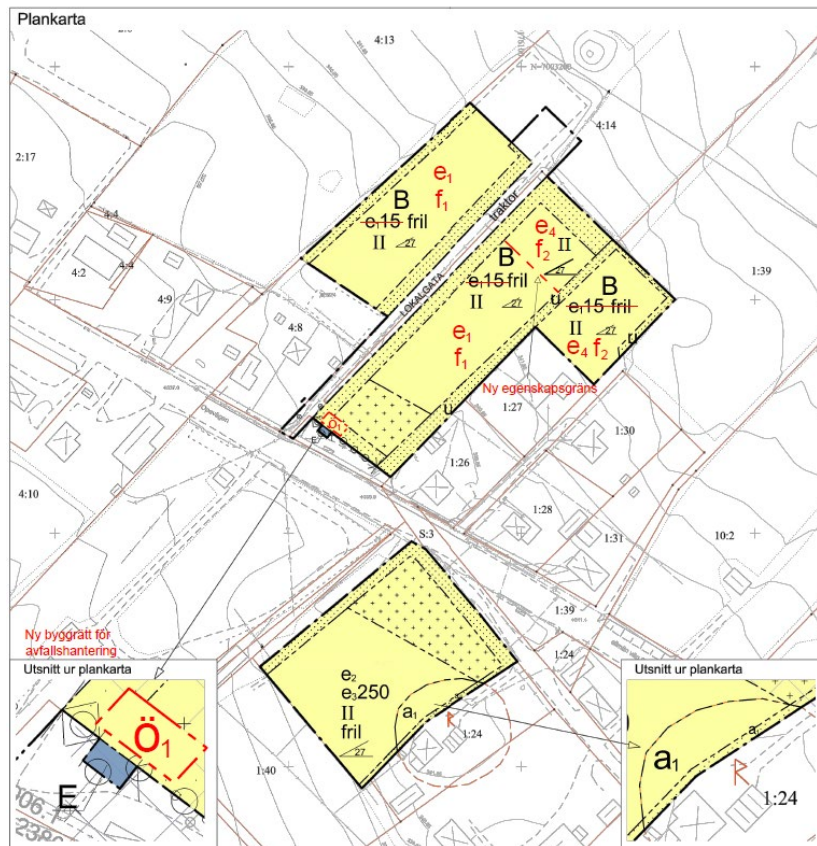
De planerade fastigheterna för bostäderna samt miljöbyggnaden bedöms lämpliga med hänsyn till landskapsbilden och omgivningen då största delen av planområdet tillåter endast friliggande hus, vilket också är syftet i gällande detaljplan. Radhusen bedöms inte påverka landskapsbilden och omgivningen nämnvärt då storleken på dessa är begränsade och de endast tillåts norra delen av planområdet.

Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på hälsa- och säkerhet. Miljöbyggnaden som möjliggörs i ändringsförslaget skapar ett trafiksäkrare område då sopbilen inte behöver köra in i området.



### Varför ändring valts

Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen istället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då syftet med ändringen ryms inom syftet för gällande detaljplan. Bygglov för 24 bostäder beviljades 10 mars 2022 och planändringen innebär ingen förändring i markanvändningen och inte heller någon ny bebyggelse för bostäder. Endast en mindre byggrätt för en miljöbyggnad läggs till.





## PLANBESTÄMMELSER FÖR ÄNDRING

### GRÄNSBETECKNINGAR

----- Ny egenskapsgräns

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Begränsning av markens utnyttjande*

ö<sub>1</sub> Marken får endast förses med byggnad för avfallshantering.

#### *Utformning*

f<sub>1</sub> Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus.

f<sub>2</sub> Endast en- och tvåbostadshus, radhus samt parhus.

#### *Utnyttjandegrad*

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 640 m<sup>2</sup>

e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 330 m<sup>2</sup>

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader för de ändrade bestämmelserna och börjar gälla fr.o.m. den dag ändringen av planen vunnit laga kraft.

*Utsnitt ur den ursprungliga detaljplanen B165 tillsammans med ändringarna i rött.*

### GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

#### Genomförandetid

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

#### *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

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

#### *Fastighetsbildning*

#### Konsekvenser för respektive fastighet

#### Ope 7:1

Genom ändringen av detaljplanen skapas möjlighet att stycka av fastigheten Ope 7:1 i mindre fastigheter som omfattar varje bostad i parhusen och radhusen. Om fastigheten avstyckas för varje bostad innebär det 24 nya fastigheter för bostadsändamål.

För de fastigheter som bildar par- och radhus behöver en gemensamhetsanläggning bildas för vägar, grönytor, parkering och carports, som de nya fastigheterna kommer att vara en del i. Lämpligheten för

åtgärderna och fastigheternas slutgiltiga utformning avgörs inom lantmäteriförrättningen.

#### Ope 4:11

Det finns ett tillfälligt servitut för väg, akt 2380K-2018/80.2, som innebär rätt för Ope 4:11 att använda den befintliga genomgående vägen på Ope 7:1 för skogstransporter. Servitutet kommer att upphävas i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggning, då Ope 4:11:s rätt till väg kommer att säkras som delägare i gemensamhetsanläggningen.

#### *Tekniska anläggningar och ledningar*

Jämkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar. Eventuell flytt av kablar bekostas av exploatören.

#### *Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor*

Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren.

#### *Avtal och tidplan*

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och exploatören för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut i samband med bygglovsprövning.

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan:

Samråd mars-april 2023

Granskning juni 2023

Antagande September 2023

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktliga planer och program*

#### *Översiktsplaner*

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Planändringen är förenlig med översiktsplanens ställningstagande att på landsbygden ska byggnaders placering, material, form och färgsättning anpassas väl till landskapsbilden och den befintliga bebyggelsens mönster och utseende.

### *Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

#### Gällande detaljplan

För fastigheten Ope 7:1 gäller detaljplan för Ope 1:38, 4:14 och 7:1, bostäder vid fd Ope skola. Plannummer B165. Laga kraft 2015-12-01. Detaljplanens syfte är att kunna dela in området i bostadstomter för friliggande bostäder.

#### *Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning*

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om

planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

#### Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 mars 2023 § 49 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att ändringen av planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget utgör endast en mindre ändring i gällande detaljplan som inte bedöms medföra någon miljöpåverkan.

För den ursprungliga detaljplanen utfördes en behovsbedömning där miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 juni 2014 § 200 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

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

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

#### Riksintressen enligt 3 kap MB

##### **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 slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Ändringen omfattar endast begränsad byggnadsarea, miljöbyggnad och radhus vilket inte bedöms påverka riksintresset.

**Riksintresse för totalförsvaret**

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret genom att det är påverkansområde för Åre/Östersund flygplats. Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Östersund den 15 mars 2023

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum

Karttekniker