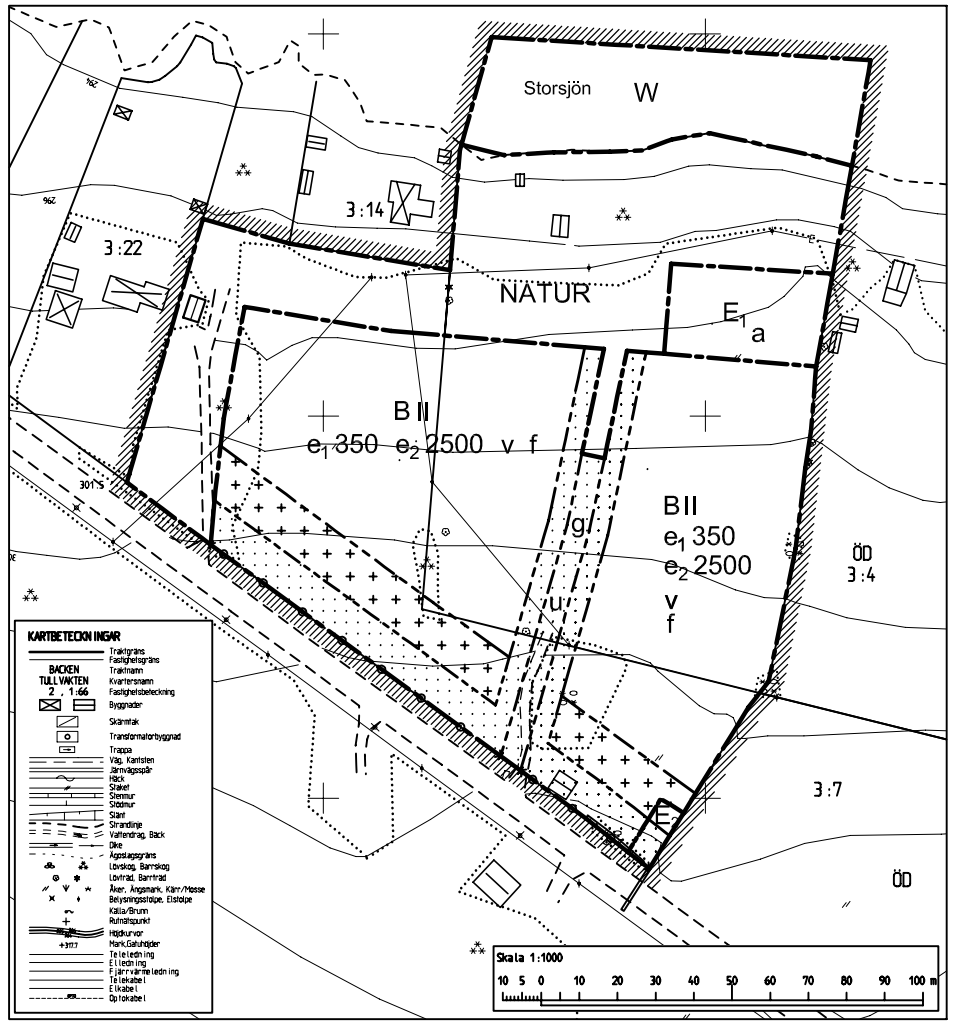
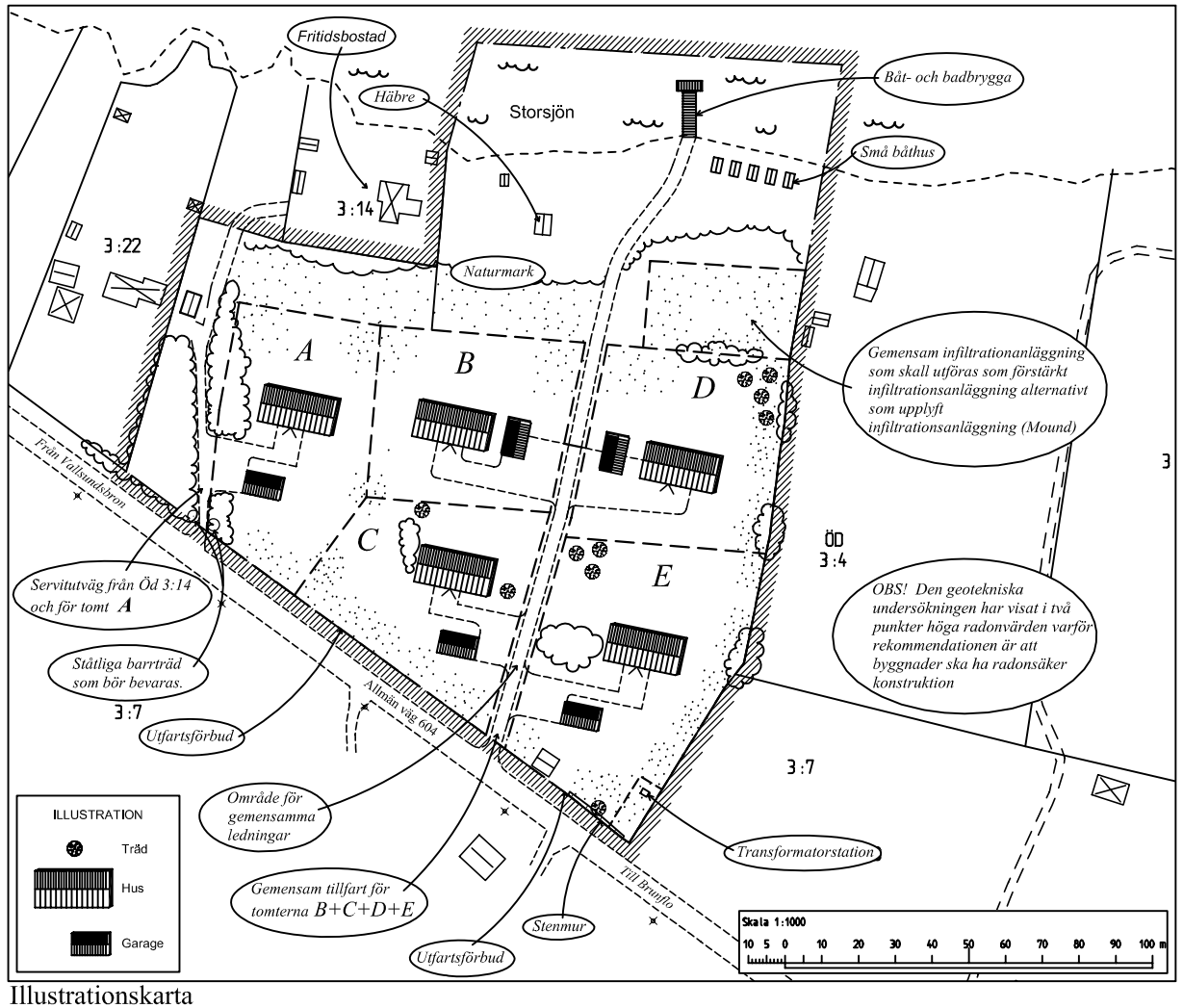


Plankarta



Illustrationskarta

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Körbar utfart får inte anordnas

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Natur — Naturområde. Pump- och vattenreningsanläggning får uppföras.

Kvartersmark

- B — Bostäder, fristående hus
- E_1 — Gemensamt infiltrationsområde
- E_2 — Transformatorstation

Vattenområde

- W — Öppet vattenområde, Mindre brygga får uppföras. I anslutning till vattenområdet får mindre båthus uppföras.

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Högsta byggnadshöjd 3,0 m
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning utifart
- u — Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- e_1 350 — Största bruttoarea per tomtplats.
- e_2 2500 — Minsta tomtstorlek är i m²

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- f — Fasaderna skall vara utförda av trä
- II — Högsta antal våningar för bostadshus
- v — Vind får inte inredas utöver tillåtet antal våningar.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden, år 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Samtliga tomtplatser skall anslutas till den gemensamma infiltrationsanläggningen.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a — Innan bygglov bevilljas för bostäder skall den gemensamma Infiltrationsanläggningen (E 1) vara färdig att tas I bruk.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar samt illustrationskarta. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 18 april 2005 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna till Öd 3:4 och 3:7 har begärt att tomtmark skapas inom delar av dessa fastigheter. Detaljplaneförslaget föreslår möjligheten att kunna avstycka fem stycken tomter med tillhörande byggrätt för enfamiljshus.
Tillfart sker från väg 604.
Gemensam infiltrationsanläggning för avloppet. Vatten hämtas från Storsjön.
Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal, Markägoförhållanden

Planområdet ligger i byn Öd, utefter väg 604 dess norra sida, ca 5 km öster Vallsundsbron. Planområdet omfattar totalt ca 3 ha och utgöres av ängsmark med inslag av stenrösen och öar av barrvegetation. I väster och norät Storsjön växer kraftig tall och granskog. Planområdet ansluter på ett naturligt sätt mot fritidsbebyggelsen västerut mellan väg 604 och Storsjön.
Öd 3:4 och 3:7 är i privat ägo.

Översiktliga planer

I översiktsplanen för "Del av Storsjöbygden", antagen av kommunfullmäktige den 30 oktober 2000, ligger aktuellt område, inom område reserverat för jordbruksändamål (L).
Samhällsbyggnad har bedömt att en begränsad nybyggnad inom delar av Öd 3:4 och 3:7 kan accepteras.
Då planområdet ligger i ett område med länslig landskapsbild bör tillkommande bebyggelse föregås av noggranna studier och detaljplan som reglerar förutsättningarna för ny bebyggelse.

Riksintresse

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för både kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnad anser inte att behov av en särskild MKB enligt PBL föreligger.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog, 2004-11-17 §307, till samhällsbyggnad att upprätta förslag till nu detaljplan för aktuellt område.
Handläggning sker med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

SWECOVBB har på uppdrag av kommunen gjort en geoteknisk undersökning, daterad 2005-02-15, för planområdet.

- Grunden inom hela området domineras av finkornig morän - främst siltmorän.
- Det organiska täcket har en mäktighet av 0,2-0,3 meter och består av mulljord.
- Moränens mäktighet är mellan 0,5 - 2,3 meter. Den mindre mäktigheten är beläget främst i områdets södra del.
- Inom planerat infiltrationsområde i nordöstra delen av området är jordtäckets mäktighet ca 2,0 meter. Jorden som analyserats med avseende på infiltrationsförmåga visar att **materialet är för tätt.** Siktkurvan faller utanför de gränser som anges i Naturvårdsverkets publikation "Allmänna råd 91:2"
- Sonderingarna har i samtliga punkter drivits till förmodat **bergstopp** på djup mellan 0,5 - 2,5 meter under markytan. De mindre djupen till berg förekommer främst i områdets södra del.
- Enligt berggrundskartan består berget av kalksten.
- Vid undersökningstillfället påträffades inget vatten i unsdersökningspunkterna.
- Radonmätningarna visar värdena 93 och 104 kBq/m3. Gränsvärdet för hög radonmark är 50.

Rekommendationer

- Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturlig lagrad morän eller på packad fyllning av friktionsjord.
- Även grundläggning på berg kan aktualiseras.
- Geokonstruktionen kan för mindre byggnad, enbostadshus, utföras i geoteknisk klass I (GK1) enligt Boverkets konstruktionsregler.
- Byggnader skall ha radonsäker konstruktion.

Utförligare fakta finns i den av SWECOVBB upprättade geotekniska utredningen daterad 2005-02-12.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.
Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården.
Utanför planområdet, ca 200 österut längs väg 604, ligger ett bostadshus med tillhörande ladugård/stall samt bakstuga. Alla byggnader är från ca år 1900 eller senare. Detta framgår av Länsmuseets inventering, från1998, av kulturhistoriskt underlag till planeringsarbete

Bebyggelse

Bostäder, Byggnadskultur, Gestalning

Förslaget innebär att fem stycken relativt stora enfamiljstomter kan bildas.
Dessa grupperas så att det blir möjligt att samordna utfarter mot väg 604, se illustration.
Inom varje tomt får uppföras friliggande enbostadshus med tillhörande garage/förråd.
Utformning av byggnaderna ska ske med omsorg så att skala och proportioner anpassas till det omgivande kulturlandskapets bebyggelse. Husens fasader skall uppföras i trä.
Husen bör ges en färgsättning som ansluter till traditionell byggnadstradition, t ex falurött eller ljus olje- eller slamfärg och taken belägges med tegel/betongpannor.

Service

Från Öd är det ca 3,3 km till Fugelsta med skola, kyrka, församlingsgård och livsmedelsbutik. Ett lokalt centrum som stärks och utvecklas med ökad bosättning.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området, är svag lutning åt norr, Storsjön. Att ordna en god tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga bör inte innebära några problem. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Skyddsrum

Området ligger utanför skyddsområde. Skyddsrumsbesked behöver inte sökas.

Strandskydd, Vattenområde

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom mark reserverad för bostadsändamål med angränsande naturmark och vattenområde. Särskild begäran om upphävande av strandskyddet har gjorts av kommunen till länsstyrelsen som ska fatta beslut innan planen antagits.
Inom vattenområdet, betecknat **W,** får brygga/båthus uppföras för enskilt eller gemensamt behov. Vid anläggning av strandbyggnader etc bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor, båthus etc kan drabbas på ett negativt sätt.

Gator och trafik

Gata- och cykelväg

De tilltänkta fastigheternas utfarter samordnas mot väg 604. Detta regleras bla via utfartsförbud mot väg 604.Viktigt att hållplatslägen utformas och placeras i plan närhet och som ger skydd mot vind och regn.
All parkering ska ske på tomtmark.
Tillstånd enligt 39§ väglagen erfordras inte då anslutningen från planområdet mot väg 604 prövas i detaljplanen.
I Vägverkets planer för 2004-2015 finns en gång- och cykelväg utmed väg 604, Slandrom - Marieby, med som prio 9, dvs objektet ligger väldigt sent i perioden. Någon studie av var den gångvägen skall ligga i naturen har inte gjorts.

Kollektivtrafik

Linje 111 Östersund - Marieby - Brunflo trafikerar väg 604 förbi planområdet. Viktigt att hållplatslägen utformas och placeras i planområdets närhet och som ger skydd mot vind och regn.

Miljökonsekvenser

Samhällsbyggnad har bedömt att den föreslagna omfattningen av bostadsbebyggelsen inom Öd 3:4 och 3:7 inte föranleder behov av en separat MKB.

Trafik

Enligt uppgifter från Vägverket är trafikflödet längs väg 604 , vid planområdet, 1260 ÅMD varav 4% tung trafik.
För att klara de bullerkrav om 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus som utgör riksvärdena för trafikbuller skall bostadshusen inte placeras närmare väg 604 än 30 m räknat från vägens mitt.

Flygbuller

Detaljplaneområdet ligger utanför försvarets område för riksintresse, dvs utanför FBN 55 dB(A). Området ligger också utanför maximala ljudnivån 70 dB(A) varför området ej kan betraktas som särskilt bullerstört från flyget.

Radon

Enligt radonutredningens betänkande (SOU 1983:6) skall marken klassas som högradonmark och byggnader ska ha radonsäker konstruktion.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Någon utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till planområdet i Öd är fn inte aktuellt.
Vattenförsörjningen kommer att ordnas genom enskild gemensam anläggning för vatten.
Plats för pumphus med vattenreningsutrustning i anslutning till gemensam huvudledning säkerställs i planen.
Avloppsförsörjningen kommer likaså att ordnas genom enskild gemensam anläggning. Det finns två tänkbara lösningar på omhändertagandet av avloppet. Båda förutsätter en anslutning mot den gemensamma infiltrationsanläggningen.
Alternativ 1: Varje tomtägare gör **sin trekammarbrunn** (slamavskiljare) som sedan ansluts via gemensam huvudledning som leder ner till en gemensam infiltrationsanläggning.
Infiltrationsanläggningen kan successivt anpassas i takt med exploateringen av området.
I planen reserveras utrymmet för infiltrationsanläggningen.
Alternativ 2: Avloppsförsörjningen skall ordnas **med en gemensam slamavskiljare** med tillhörande infiltrationsanläggning. Varje tomtägare ansluter sitt avlopp till angiven anslutningspunkt/huvudledning. Detaljplanen redovisas utrymmet för infiltrationsanläggningen.
Grundundersökningen har visat att jorden som analyserats med avseende på infiltrationsförmåga är för tät för en **traditionell infiltrationsbädd**.
Den teknik man då skall använda är antingen en **förstärkt infiltrationsanläggning** eller **upplyft infiltrationsanläggning (Mound).**
Båda lösningarna är lämpliga i finkorniga jordarter och/eller vid korta avstånd till berg eller grundvatten.

Värme

Varje tomt uppvärms individuellt.

El

Jämtkraft, som ansvarar för elförsörjningen till området, har behov av att plats reserveras för transformatorstation. Sådant område reserveras i planen inom tomt E.

Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Bygglov för bostadshusen skall inte beviljas förrän den gemensam infiltrationsanläggning är iordningställd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande, vilket innebär:
- Samråd under mars-april 2005.
- Utställning maj 2005.
- Detaljplanen kan komma att antas före sommarsemestern 2005.

Tidplanen förutsätter att inga allvarligare erinringar framförs under planprocessen.
Ett genomförande av planen sker därefter i den takt tomterna säljs och bebyggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år sedan planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet betecknat "Natur".
Ägarna till Öd 3:4 och 3:7 är exploatörer och ansvarar för att de gemensamma delarna för vatten och avlopp mot lotterna A- E iordningställs
Varje enskild tomtägare ansvarar för VA-serviser, (trekammarbrunn slamavskiljare), och att erforderlig grundundersökning utförs.
Översiktlig geoteknisk undersökning är gjord för detaljplanens upprättande inklusive radonmätning.

Avtal

Östersunds kommun har upprättat planavtal, daterat 2005-01-20, med ägarna till Öd 3:4 och 3:7. Där regleras villkoren som åtagandet och kostnad för planens upprättande inklusive bl a grundundersökning. mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

I detaljplanen föreslås en indelning av området i högst 5 villatomter, på illustrationen betecknade A-E.
De områden som i planen betecknas "Natur" förutsätts fortsättningsvis utgöra del av stamfastigheterna Öd 3:4 resp. 3:7.
En gemensamhetsanläggning skall bildas för de i detaljplanens gemensamma lösningarna för vatten, avloppsfrågor och tillgång till badbrygga.
De nya fastigheternas anslutning till vatten och avlopp sker vid av fastighetsägaren anvisade anslutningspunkter.
Det föreligger krav på gemensam utfart mot väg 604 för lotterna B-E. Detta kan ordnas via servitut eller gemensamhetsanläggning.
Lott A samordnar sin utfart med den befintliga utfarten från Öd 3:14 och Öd 3:22 mot väg 604.
Det bör särskilt uppmärksammas att servitutsrätten för utfart säkerställs för Öd 3:14. Öd 3:22 använder samma tillfart och vill fortsätta med det.

TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar etc

Ägarna till Öd 3:4 och 3:7 bekostar och ansvarar för erforderlig installation samt lokalisering, dimensionering av **gemensam pumpstation** för områdets vattenförsörjning.
Ägarna till Öd 3:4 och 3:7 bekostar och ansvarar för erforderlig dimensionering och utförande av **gemensam slamavskiljare**, (om detta alternativ väljs) och infiltrationsanläggning, för spillvatten, inom angivet område i detaljplanen. Geoteknisk undersökning är gjord för detaljplanen. Kompletterande undersökningar kan behöva göras och det åvilar exploatören.
Ägarna till Öd 3:4 och 3:7 ansvarar för att erforderligt tillstånd söks för avloppsanläggningen enligt miljöbalken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningar har upprättats i samråd med Stadsingenjör Tom Brantheim, Byråinspektör Håkan Genbäck och Byråinspektör Hans Lewholt.

ANTAGANDEHANDLING
Planhandlingen består av:
- Plankarta
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Tillhör miljö– och samhällsnämndens i Östersund beslut den 1 juni 2005 §135 betygar:

Agneta Johansson
Miljö– och samhällsnämndens sekreterare

Antagen av MSN 1 juni 2005
Laga kraft 29 juni 2005
Aktbeteckning 2380K–P2005/16

Dnr: 2017/2004
Dnr Planmodul: P04/0009

Detaljplan för

Ny bostadsbebyggels, småhus

Öd 3:4, 3:7 m fl

Östersunds kommun

Östersund den 18 april 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

B132