

Detaljplan för Ope 1:38, 4:14 och 7:1  
**Bostäder vid fd Ope skola**  
Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 29 april 2015

Justerad den 22 oktober 2015

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 4 november 2015

Laga kraft den 1 december 2015

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program.....	4
Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur- och kulturmiljö .....	6
Bebyggelse .....	9
Friytor .....	10
Rekreation och Idrott.....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning.....	12
GENOMFÖRANDE .....	13
Tidsplan.....	13
Genomförandetid .....	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	13
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	15

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av detaljplanen. Det är beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter att kunna dela in området i bostadstomter för friliggande bostäder. En möjlighet finns också att bevara den befintliga skolbyggnaden och anpassa den till bostadsändamål. Söder om Opevägen ska minsta tomtstorlek vara 2000 kvm och norr om Opevägen bör de fastigheter som styckas av inte vara mindre än 1000 kvm för att inte avvika från områdets befintliga bebyggelsekaraktär. Byggnaders form, färg, material och placering ska studeras vidare i bygglovsprocessen.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

Fornlämningar, sida 7

Bebyggelse, sida 9

Störningar, sida 11

### PLANDATA

Planområdet ligger beläget i Ope, invid Opevägen. Planområdet omfattar den tidigare skoltomten med angränsade parkeringsytor samt en kommunägd fastighet söder om Opevägen. Endast de delar som berörs av planändringen ingår i planområdet. Planrådets totala areal är ca 2 hektar. Östersunds kommun äger all mark inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

För området gäller översiktsplan Östersund 2040, antagen av kommunfullmäktige den 20 mars 2014. Planändringen är förenlig med översiktsplanen som stödjer en utbyggnad i lägen med tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Inriktningen är att bygga på den infrastruktur vi redan har.

### *Tillväxtplan för 2014-2020*

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund.

Detaljplanen når de övergripande tillväxtmålen genom att det skapas fler boenden i attraktiva lägen med närhet till naturen med sjö- och fjällutsikt. Detaljplanen skapar även förutsättningar för förtätning och omformning av befintliga fastigheter till bostäder.

Genom att människor flyttar mellan olika bostäder under olika faser i livet skapas en flyttkedja som ska beaktas vid planering av bostadsbyggande. Tillgång till attraktiva boenden ska finnas för livets olika skeden. Detaljplanen skapar en möjlighet för detta genom att möjligheter till nya bostäder tillåts inom området.

### **Behov av miljöbedömning**

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.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Den 9 oktober 2013 beslutade barn- och utbildningsnämnden att Ope skola och förskola ska avvecklas. Skolverksamheten har överförs till Ängsmogården från läsårsstarten 2014/2015. Förskoleverksamheten har överförs till Kronans och Kärvens förskolor den 1 augusti 2014.

### **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*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden (Z 25 Storsjöbygden). Värden består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttninglägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset för Storsjöbygden ska i denna plan tas tillvara genom att det öppna jordbrukslandskapet i sig och Ope som ett exempel på radby bevaras. Befintlig bebyggelse är placerad i sluttningläge på ömse sidor om Opevägen och de tillkommande bostadshusen är också de lokaliserade enligt detta mönster. Eftersom de nya

bostäderna passas in i befintlig bebyggelsestruktur kommer den brukade åkermarkens öppna landskap med vida utblick mot Storsjön att bevaras.

I planområdet söder om Opevägen får fastigheter inte vara mindre än 2000 kvm och endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras för att harmoniera med den omgivande kulturbygden. Bebyggelsen kommer alltså även i fortsättningen att vara relativt gles, vilket ger plats för utsiktssluckor mellan husen. Samhällsbyggnad bedömer därför att riksintresset för Storsjöbygden inte påverkas negativt av planläggningen av området.

### *Miljö kvalitetsnormer*

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 bedöms inte medföra att nivåerna ökar. Den nya detaljplanen medför inte att bilanvändningen ökar mer än marginellt. Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms därför 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. Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka Storsjöns vatten på ett negativt sätt. Planområdet ligger inte inom avrinningsområdet till Storsjön.

#### Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Detaljplanen påverkar inte det målet. Detaljplanen innebär endast en förtätning inom befintligt bebyggelseområde. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur- och kulturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Området lutar svagt mot sydväst. Hänsyn tas till befintlig vegetation. Ingen ny bebyggelse tillåts utanför den befintliga bebyggelsestrukturen för att inte kulturlandskapet ska påverkas negativt.

#### *Jordbruksmark*

Den nya bebyggelsen angränsar till jordbruksmark. Enligt regionala miljömål (delmål 13) *Åker- ängs och betesmarker* ska arealen brukad/hävdad åkermark, slåttermark och betesmark i Jämtland uppgå till minst samma nivå som år 2005. Planen är förenlig med målet eftersom ingen jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

### *Fornlämningar*

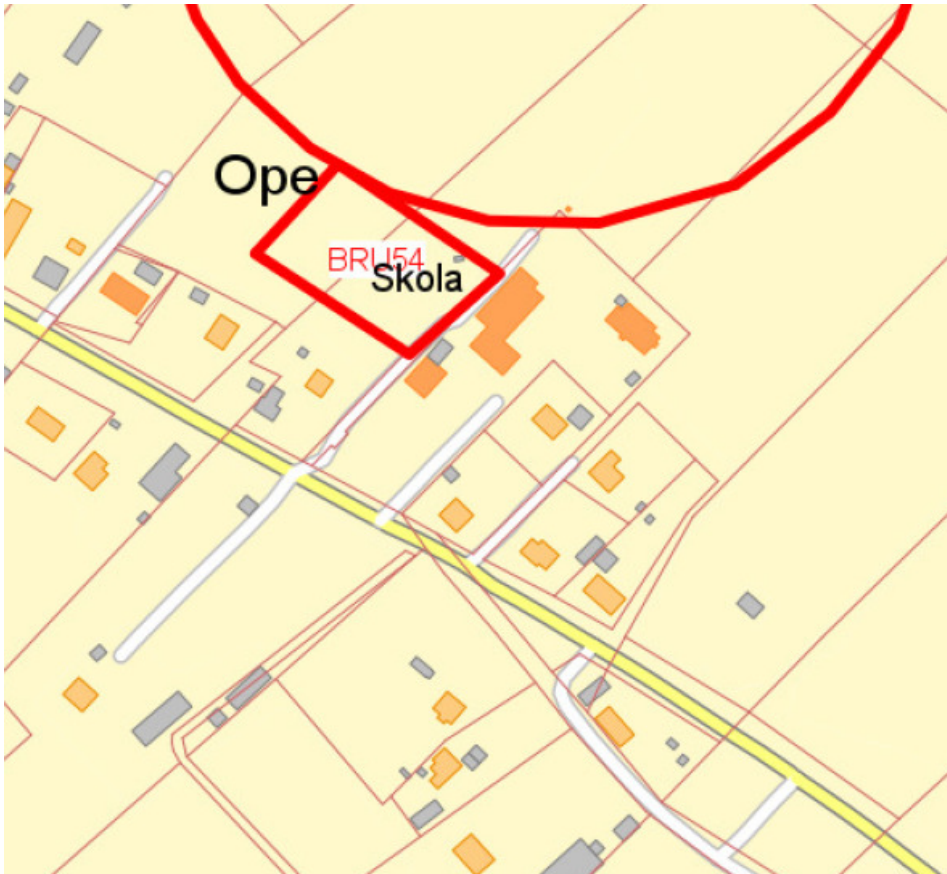
Planområdet berörs av fornlämningen Raä Brunflo 193:1 inom fastigheterna Ope 1:24 och den sydöstra delen av Ope 1:38. Fornlämningen består av platsen för en gård i Ope by som återfinns på en karta från 1761. Då platsen idag är bebyggd räknas den som en *övrig kulturhistorisk lämning*. Gårdsplatsens exakta utbredning är inte känd i dagsläget. Den större delen av gårdsbilden ligger dock på fastigheten Ope 1:24 som inte berörs av detaljplanen.

Inom fornlämningsområdet krävs bygglov för åtgärder som i normalfallet är bygglovsbefriade enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4 §. Inom det utpekade området krävs alltså bygglov för friggebodar, attefallhus och utbyggnader eftersom en särskild bedömning med hänsyn till den kulturhistoriska lämningen måste göras.

I bygglovskedet ska samråd med Länsstyrelsen ske innan åtgärder som innebär markarbeten inom området påbörjas, eftersom det kan finnas fornlämningar under marknivå som inte är kända. I det fall Länsstyrelsen bedömer att exploateringen kan skada den kulturhistoriska lämningen ska en arkeologisk förundersökning genomföras. En eventuell arkeologisk förundersökning bekostas av exploitören.

### *Geotekniska förhållanden*

För området väster om fd Ope skola finns en geoteknisk undersökning från 1976-11-08, BRU 54. Undersökningen visar att grunden består av siltig morän och siltig moränlera under ett mäktigt myllager på 0,3 – 0,4 meter. Lagringen är som regel fast från 0,3 – 0,8 meter under markytan. Moränen är normalblockig. Inget vatten har påträffats vid undersökningstillfället. Grundvattenytan bedöms ligga djupare än 1,0 meter. Grunden är tjälfarlig, tjälfarlighetsklass II-III.



Grundläggning kan utföras på betongplatta på naturligt lagrad morän eller moränlera. Grundkonstruktionen måste utformas så att jorden ej kan tjäla. Tillåten grundpåkänning begränsas till 150 kPa. Dräneringsledningar ska omges av filter som skydd mot erosion och igensättning.

Jorden är flytbenägen vid vattenmättnad. För att skydda schaktbotten bör framschaktade ytor snarast täckas med grus. Viss länshållning kan vara erforderlig. Schaktmassor är olämpliga som fyllnadsmassor under byggnader och ska avlägsnas.

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



## Bebyggelse

Den nya detaljplanen innebär en förtätning av befintlig bebyggelse och skapar möjlighet för ett tiotal tomter för villor. Högsta antal våningar är två våningar, likt befintliga hus. Omgivande bebyggelse har en relativt brant taklutning och den nya bebyggelsen ska också den uppföras med en taklutning på minst 27 grader.

Inom planområdet tillåts endast friliggande hus så att den tillkommande bebyggelsen i möjligaste mån kan passas in i befintlig bebyggelsestruktur. Därför finns även en begränsning om en minsta tomtstorlek på 2000 kvm som förhindrar att Ope 1:38 kan indelas i fler än två fastigheter. Den fortsatt relativt glesa bebyggelsen gör det också möjligt att bevara utsiktssluckor mot Storsjön.

Norr om Opevägen är största tillåtna byggnadsarea för villor 15 procent av fastighetsarean (inklusive uthus och garage). Söder om Opevägen är största tillåtna byggnadsarea 250 kvm per fastighet inklusive uthus och garage. Utöver det finns möjlighet att uppföra friggebodar om totalt max 15 kvm och uppföra en komplementbyggnad på 25 kvm samt göra en tillbyggnad på 15 kvm.

Enligt översiktsplan Östersund 2040 ska byggnaders placering, material, form och färg anpassas till landskapsbilden och det befintliga bebyggelsemönstret. Byggnadernas utformning ska studeras vidare i bygglovsskedet.

### *Offentlig och kommersiell service*

Närmaste anvisade kommunala skolor är Ängsmogården, årskurs F-5 som ligger belägen i Torvallas sydöstra del. Under samma tak finns även Ängsmons fritidsgård. Mitt i Torvalla centrum ligger Torvallaskolan, årskurs 6-9. I de lokalerna finns också en fritidsgård och Torvalla bibliotek. I Torvalla centrum tillgodoses planområdets behov av service. I hela stadsdelen Torvalla finns även ett tiotal förskolor, både kommunala och en fristående.

Till Ängsmogården är det ca 2 km och till Torvalla centrum är det ca 4 km. Längsta avstånd mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver erbjudas är max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. Det innebär att skolskjuts måste ordnas för barn i årskurs sex.

Planområdet klarar inte nyckeltal enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik som innebär att det inte får vara längre än 1 km.

Det finns goda möjligheter att förflytta sig tryggt och säkert till skolor och kommersiell service via befintligt gång- och cykelvägnät. Både kvinnor och män, unga och gamla har samma förutsättningar att ta del av den service som erbjuds. Tillgängligheten är god för resande med kollektivtrafik.

Lokaliseringen av bebyggelsen har därför fördelar ur ett jämställdhetsperspektiv.

## Friytor

### *Lek och utemiljö*

På tomterna eller i närheten av dem ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse enligt plan- och bygglagen 8 kap 9 §. I översiktsplan Östersund 2040 finns även ett gränsvärde på max 50 meter till gröna miljöer och friytor i anslutning till bostäder. Planområdet klarar det rekommenderade gränsvärdet. Resterna av den befintliga fotbollsplanen kan efter bebyggelsens uppförande fungera som en gemensam lekplats och spontan yta för andra aktiviteter och möten i de fall området indelas tomter för villor, radhus eller kedjehus. För flerbostadshus kommer det finnas tillräckligt med utrymme för att kunna anordna friytor inom den egna tomten. Inom planområdet råder goda solförhållanden.

### *Tillgänglighet*

Den nya bebyggelsen och friytorna inom området kommer att bli tillgängliga för människor med nedsatt förmåga på grund av markens svaga lutning. Planområdet är barnvänligt genom att det finns möjligheter för barn att själv ta sig från bostaden till närliggande lek- och skolområden utan att korsa hårt trafikerade gator.

## Rekreation och Idrott

I direkt anslutning till planområdet finns tillgång till motion och rekreation. En gångväg leder ned mot Storsjön från planområdet och under järnvägen. Passagen undantas från bebyggelse och behålls i samma läge (se illustrationskartan).

Planområdet klarar Sveriges Folkhälsomål 9 *Ökad fysisk aktivitet* som innebär att grönområden ska finnas tillgängliga inom 5-10 minuters promenad från bostaden. Möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande ger en god fysisk, mental och social hälsoutveckling samt minskar behovet av transporter under fritiden. I direkt anslutning till planområdet finns möjlighet till fysiska och sociala aktiviteter för både kvinnor/flickor och män/pojkar under både dag- och kvällstid.

## Gator och Trafik

Området norr om Opevägen angörs via befintlig lokalgata. Gatan ska breddas mot Ope 7:1 för att skapa bättre utrymme för möte, särskilt vintertid. För att undvika och minska risken för backning med större fordon ska en vändzon anläggas längst in i området. Gatan ska utrustas med belysning ut trygghetsperspektiv.

### *Kollektivtrafik*

För att kollektivtrafiken ska vara ett attraktivt val ska följande avstånd uppnås enligt översiktsplan Östersund 2040: max 300 m till närmaste busshållplats (tätort), max 600 m (landsbygd) och 1 km till tågstation.

Närmaste busshållsplats ligger i direkt anslutning till planområdet. Det är gott om utrymme och hållplatserna upplevs som säkra och trygga. Turtätheten är god. Till tågstationen är det ca 8 km.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Planområdet är väl försörjt med brandposter. Brandposterna är anslutna till 150 mm vattenledning. Brandposterna redovisas på illustrationskartan.

### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som flyter från dess att räddningsstyrkan har larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planerad bebyggelse klassas som grupp 2-bebyggelse, där insatstiden normalt är under 20 minuter. Till gruppen hör bland annat villa-, radhus, kedjehus, större byar och gårdssamlingar. Detaljplanen klarar rekommenderade insatstider för aktuell bebyggelsetyp.

Tillgängligheten för brandfordon är god inom planområdet. Det går att komma nära byggnadernas entréer.

### *Radonförekomst*

Enligt nationellt miljömål *God inomhusmiljö* ska bostäder utföras så att inomhusmiljön inte har en högre radonhalt än 200 Bq/kubikmeter luft. 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.

### *Störningar*

#### Buller

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För att klara detta tillåts ingen ny bostadsbebyggelse närmare Opevägen än 45 meter.

#### Jordbruket

I Ope bedrivs sedan lång tid tillbaka aktivt jordbruk med odling och djurhållning. Störningar i form av damm, lukt och buller kan därför förekomma i området, både kring befintlig och tillkommande bebyggelse. I en levande jordbruksbygd får närboende inom rimliga gränser acceptera dessa olägenheter utan att det leder till inskränkningar i

jordbruksverksamheten. Ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk, utan den nya bostadsbebyggelsen utgör en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen innebär att det på södra sidan om Opevägen får uppföras ytterligare en friliggande huvudbyggnad på en tomt mellan två befintliga bostadshus. Delar av detta område ligger inom rekommenderat skyddsavstånd från jordbruk. Tillkommande byggnad kommer att uppföras på längre avstånd från brukningscentrum är befintlig bebyggelse. Störningarna bedöms därför i detta fall inte blir så stora att det hindrar tillkommande bebyggelse eller försvårar jordbrukets utveckling.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Alla fastigheter ska anslutas till kommunens ledningsnät. Ledningar dras in via lokalgatan.

### *Dagvatten*

Enligt översiktsplan Östersund 2040 ska dagvattnet i första hand tas om hand lokalt. Inom kvartersmark ska det finnas tillräckligt med grönytor för att kunna möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten. Ansvaret för hur det ska ske vilar på respektive fastighetsägare. Det ska redovisas i bygglovet hur det är tänkt att lösas. Hårdgjorda parkeringsytor kan t ex utgöras av armerat gräs istället för asfalt. Kommunen ansvarar för dagvatten på allmän plats.

### *Värme och kyla*

Möjlighet finns att ansluta de nya bostadstomterna till fjärrvärme. Pump kan behövas för att klara av att pumpa upp trycket till tomterna. Inom planområdet finns goda förutsättningar att placera byggnader på ett sådant sätt att förnyelsebara energiresurser såsom solenergi kan utnyttjas.

### *E/*

Kapaciteten på befintlig nätstation norr om planområdet behöver eventuellt utökas för att klara utbyggnaden av området. Plats för en eventuell ny nätstation finns i anslutning till infarten vid busshållsplatsen norr om Opevägen.

### *Avfall*

Området norr om Opevägen angörs via lokalgatan. Alla fastighetsägare får dra fram sina sopkärl till lokalgatan där hämtning sker. För fastigheterna nedanför Opevägen sker hämtningen direkt vid fastighetsgräns vid infarten till fastigheterna.

## GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

## Tidsplan

Detaljplanen samrådsbehandlades under november 2014. Efter samrådet har alla yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse. Planen hölls tillgänglig för granskning under sommaren 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast hösten 2015. Beslutet vinner laga kraft ungefär tre veckor efter antagande om ingen överklagar. Byggstart beräknas till tidigast vintern 2016.

## 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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Skälet till att kommunen inte ska vara huvudman för lokalgatan är att den endast kommer att försörja de som bor invid gatan. Dessutom är seden inom Ope att gatorna upplåts med gemensamhetsanläggning eller servitut. Att kommunen inte är huvudman för allmän plats betyder att ansvaret för drift och skötsel av lokalgatan inom planområdet kommer att ligga på en framtida gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening.

Teknisk förvaltning/ Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund. Varje fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av enskilda vatten- och avloppsanläggningar inom den egna fastigheten från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Skanova ansvarar för teleledningar. Flytt av befintliga ledningar och nätstation bekostas i båda fall av exploitören. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa möjligheten att förlägga allmänna ledningar inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Skanova har teleledningar över nedre delen av Ope 7:1, se plankartan. Ledningarna måste flyttas om ny byggnad placeras i aktuellt läge. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploitören.

### *Gemensamhetsanläggningar*

För lokalgatan bör en gemensamhetsanläggning bildas för alla fastigheter som ska ha sin utfart via den. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av vägen som dessa fastigheter använder. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare m.m. bestäms vid lantmäteriförrättningen.

### *Konsekvenser för respektive fastighet*

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

Ope 1:38, 4:14 och 7:1 kan delas in i flera fastigheter. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen ligger på fastighetsägaren/exploatören.

### Ope 7:1 och Ope 4:14

Delar av Ope 7:1 och 4:14 överförs till gemensamhetsanläggning för lokalgata. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta bildande av gemensamhetsanläggningen. Exploatören bekostar de förändringar och åtgärder som behöver utföras på lokalgatan.

### Rättigheter

Servitut för utfart från Ope 7:1 mot Opevägen behöver eventuellt bildas för att säkerställa utfarten för en ny tomt vid den gamla gymnastiksalen. Ansvaret för att ansöka om det samt bekosta lantmäteriförrättningen ligger på fastighetsägaren.

Ope 1:38 är belastat med servitut för väg till förmån för fastigheterna Ope 1:29 och Ope 1:37. Eftersom servitutet inte längre fyller någon funktion bör det upphävas. Ett nytt servitut för jordbrukstransporter till förmån för Ope 1:40 kan bildas strax utanför planområdet, längs med den nordvästra fastighetsgränsen för Ope 1:38. Exakt utbredning och lokalisering ska fastställas i kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

## **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

Framtida driftskostnader för lokalgatan fördelas mellan de fastighetsägare som ingår i anläggningen. Exploatören bekostar utbyggnaden av lokalgatan som fördelas mellan fastighetsägarna enligt andelstal i lantmäteriförrättningen.

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

Respektive fastighetsägare/exploatören ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark som till exempel geoteknisk undersökning och radonmätningar, markplanering mm.

Exploatören bekostar eventuell arkeologisk förundersökning på Ope 1:38.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lina Högberg, kommunledningsförvaltningen, mark- och exploatering, har varit i delaktig i framtagandet av planbeskrivningens genomförandedel.

Östersund den 16 april 2015  
Justerad den 22 oktober 2015

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Johanna Westgard  
Planingenjör

Bengt Gryckdal  
Kommunledningsförvaltningen,  
Mark- och Exploateringskontoret