

Detaljplan för Prästkragen 3 Ny bostadstomt i sommarskogen Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 8 juni 2021

Antagen av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 23 juni 2021

Laga kraft den 22 juli 2021

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar
 - Geoteknisk undersökning

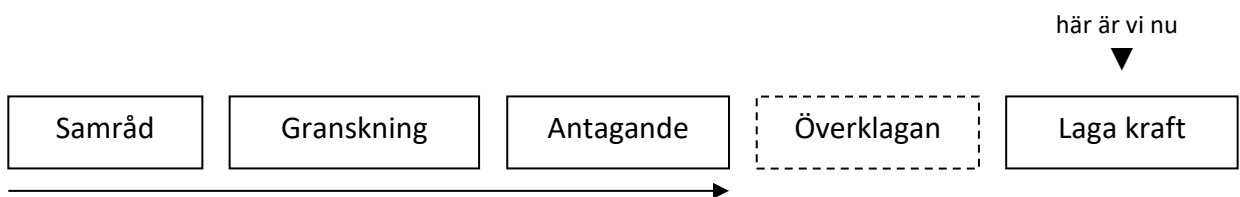
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9–12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Naturmiljö	9
Kulturmiljö	11
Bebyggelse	12
Utformning och gestaltning	13
Service	15
Tillgänglighet	15
Friytor	15
Gator och Trafik	16
Hälsa och Säkerhet	16
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor	18
GENOMFÖRANDE	18
Tidsplan	18
Genomförandetid	18
Avtal	19
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	19
Tekniska anläggningar och ledningar	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

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 avstyckning för ny bostadstomt. Avsikten är att skapa byggrätt för ett nytt bostadshus med samma utformning som övrig bebyggelse med sammanhållen gestaltning längs Tonsättarvägen, Härke, Frösön.

Prästkragen 3 är belägen i området Sommarskogen. Inom området uppfördes 2007 14 stycken gruppbyggda småhus längs Tonsättarvägen som löper igenom området. Husen är ritade av Arkitekt SAR Jörgen Grönvik med inspiration från bland annat Sommarhagen och gårdsbebyggelsen inom anslutande fastighet Valla 6:26. 2009 tilldelades Sommarskogen Heimbyggdas pris för främjande av god byggnadskultur.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 6 november 2020.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Naturmiljö, s 9.* (Terränganpassning och skydd av träddrå samt odlingsröse)
- *Ny bebyggelse s. 12* (Sammanhållen gestaltning längs Tonsättarvägen)

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Härke på Frösön. Den befintliga tomten är cirka 7500 kvadratmeter och avstyckningen avses bli cirka 2000 kvadratmeter i likhet med övriga tomter längs Tonsättarvägen. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Några strategier och ställningstaganden i översiktsplanen är särskilt relevanta för planförslaget:

- Livskraftiga tätorter – Utveckling och byggande i hela kommunen.
- Kompletterande bebyggelse i redan bebyggda områden.
- Erbjuder variation i bostadsmöjligheter i kommunen. Tomter utanför Östersund men i tätortsnäraområde erbjuder variation i bostäder.
- Inriktningsmål God bebyggd miljö. Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Området är redan ianspråktaget och bebyggt med småhusbebyggelse i likhet med föreslagen ny exploatering. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt läge med utbyggd infrastruktur. Planförslaget innebär att bostadstomter i attraktiva lägen kan tillskapas.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Västra Frösön

I fördjupning av översiktsplanen för Västra Frösön, antagen 18 mars 2010, gjordes ställningstagandet att mark som idag inte används för bebyggelse i det aktuella området inte ska exploateras, utan även fortsättningsvis användas för exempelvis jordbruk och rekreation. I översiktsplan Östersund 2040 antagen den 20 mars 2014 ändrades ställningstagandet till att bebyggelse får tillkomma mycket varsamt i detta område för att inte värdet i kulturlandskapet ska gå förlorat.

Övriga planer

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget bidrar till målet genom att utbudet i den kommunala tomtkön fylls på.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats.

Tillväxtplan 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.

Planen bidrar till att uppfylla målen i tillväxtplanen genom att öka tillgången på tomter i attraktiva lägen.

Plan för park och naturvård

I kommunens plan för park och naturvård anges att kommunen avser att varsamt ta hand om den miljö av naturtypsmosaik som finns i anknytning till äldre jordbrukslandskap.

Kulturmiljöprogram

Området har inventerats för etapp 2 av kulturmiljöprogrammet och bedöms vara särskilt värdefullt. Kvaliteter som särskilt lyfts fram är de enhetligt utformade och rödmålade husen uppbrutna i mindre volymer, samt den sparade naturmarken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Detaljplan för småhusbebyggelse i Härke, Frösön, Valla 6:26. Laga kraft 19 april 2007 §307. Planen medger småhusbebyggelse för 14 enfamiljsbostäder.
- Detaljplan för Valla 6:26, Kompletteringsbebyggelse i Sommarskogen. Laga kraft 28 mars 2012. Planförslaget medger en ny tomtplats samt en utökning av den bebyggda tomten, Prästkragen 3 i villaområdets nordvästra del.

Planområdet omfattas av detaljplan för småhusbebyggelse i Härke, Frösön, Valla 6:26. Laga kraft 19 april 2007 §307. Planen medger småhusbebyggelse för 14 enfamiljsbostäder.

Tilläggsbeslut, detaljplan för Valla 6:26, Kompletteringsbebyggelse i Sommarskogen upprättad 10 november 2011. beslut - antas (södra delområdet undantas från antagande) MSN 2012-03-28 §100.

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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet. Miljö- och

samhällsnämnden beslutade den 22 februari 2021 § 36, i samband med samrådsbeslutet, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Ett genomförande av planförslaget innebär att en del av fastigheten Prästkragen 3 som idag består av kvartersmark, del av villatomt med karaktären ängsmark, avstyckas för att skapa byggrätt för ett nytt bostadshus. Det innebär en förtätning av området och att öppen gräsyta försvinner. Påverkan av planförslaget bedöms dock inte blir så stor att det har väsentligt negativa effekter för närområdet. Ett till bostadshus på denna plats bedöms inordna sig väl i områdets struktur.

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).

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Värde i riksintresset består i den ålderdomliga jordbruksbygden där människor har bott och brukat jorden under en mycket lång tid. Ett tiotal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen som finns inom riksintresset. Uttryck för riksintresset är ett öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar. 1800-talsgården är den dominerande gårdstypen på höjd- och slutningslägen med vida utblickar.

Planförslaget innebär att ett befintligt område med småhus kompletteras med ett till bostadshus i samma höjd och skala som befintliga angränsande hus. En till tomt skapas genom avstyckning från Prästkragen 3 som är en större fastighet än övriga längs Tonsättarvägen och bedöms inordna sig väl med befintlig struktur i området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, Storsjöbygden (Z8). Värde i riksintresset är den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjällen och odlingsbygden. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t.ex. fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Planområdet är idag kvartersmark. Området där en stig går igenom fastigheten idag, föreslås planläggas som Allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap, vilket säkerställer framtida användande av stigen för allmänhet och boende i området.

Riksintresse kommunikationer, flygplats

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, influensområde för flyghinder och MSA-tytor. Inom dessa områden riskerar höga anläggningar eller byggnader att försvåra flygverksamheten. Till följd av den planerade bebyggelsens låga skala och utbredning bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar och påverkansområde för civil flygplats. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset på grund av byggnadens begränsade höjd och storlek.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planförslaget innebär ett tillskott av en villa i ett redan befintligt bostadsområde. Trafiken inom området är mycket låg och förväntas inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt Tributyltenn-föreningar (TBT). Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken

på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade. Vattenståndet varierar till följd av reglering och närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan har påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status 2021 samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag genom mindre stränga krav för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt undantag genom tidsfrist till 2021 för TBT.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. *Se mer under rubriken dagvatten.* Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför att miljö kvalitetsnormerna för Storsjön kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en befintlig småhustomt med ett bostadshus, komplementbyggnader och villaträdgård. Området sluttar mot sydväst. Marken inom den tilltänkta avstyckningen i den västra delen av fastigheten består främst av ängsmark med ett antal mindre buskar. Längs den norra fastighetsgränsen mot jordbruksmark som används som betesmark, avskiljs tomtmarken med en ridå av lövträd.

I planområdets nordvästra del finns ett odlingsröse i anslutning till fastighetsgränsen mot jordbruksmarken. Längs den västra tomtgränsen mot fastigheten Prästkragen 2, finns en stig som leder vidare in i omgivande naturområden, stigen används av boende i området Sommarskogen. Stigen används även av andra boende i hela södra Frösön, då det är en av stigarna som leder ut till ett populärt vandringsområde i de närliggande skogarna.

Påverkan på mark och vegetation

Ett genomförande av planen innebär att mark som tidigare varit planlagd som tomtmark bestående av öppen gräsyta ianspråkats för ett nytt bostadshus. Området har ett visst värde som gräsmark idag, men i och med att det idag är planlagt som kvartersmark är det redan ianspråktaget som villatomt.

Planförslaget innebär att den del av fastigheten, cirka 320 kvadratmeter som idag är kvartersmark planlaggs som natur, allmän plats med enskilt

huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa fortsatt tillgång av stigen som går längs fastighetens västra gräns och används som tillfartsväg till närliggande natur samt stigar i närområdet. Planläggning som natur, skyddar även odlingsröset inom området som omfattas av biotopskydd. Naturmarken föreslås inrättas som mark för allmän plats med enskilt huvudmannaskap och föreslås upptas i den befintliga gemensamhetsanläggning för fastigheterna som finns inom området Sommarskogen.

Trädridån vid den norra fastighetsgränsen samt skogsdungen i den östra delen av planområdet föreslås skyddas. De bidrar positivt till landskapsbilden och den biologiska variationen i området. Två planbestämmelser reglerar detta i detaljplanen n₁, träd med stamdiameter större än 15 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt en administrativ bestämmelse, a₁ Marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter över 15 centimeter på en höjd av cirka 1 meter över marknivå.

På plankartan finns en bestämmelse, n₂. Det innebär att placering av byggnader, parkering och infart samt utformning av tomtmarken i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till den terräng och marklutning som finns på platsen. Markbearbetningar som skapar till exempel plåtår i sluttande terräng ska särskilt undvikas. Bestämmelsen finns för att tomten ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga terräng.

Biotopskydd

I planområdets sydvästra hörn finns ett odlingsröse som omfattas av allmänt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Odlingsröset är skyddat i gällande plan och finns inom mark som idag är planlagd som prickmark inom kvartersmark. Området med odlingsröset föreslås fortsatt skyddas i plan, men planläggas som allmän plats NATUR, med enskilt huvudmannaskap. *Se mer under rubriken Naturmiljö, påverkan på mark och vegetation.*

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och

bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Ett genomförande av planen kan innebära att en större andel yta blir hårdgjord när planområdet kompletteras med ytterligare ett bostadshus. Minskad gräsmark kan också innebära konsekvenser för pollination. Nya ekosystem levererar inte lika många ekosystemtjänster som ekosystem med lång kontinuitet och hög biologisk mångfald. Ekosystemtjänster blir generellt starkare med lokal artsammansättning där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen. Trädridån som finns inom planområdet samt ett odlingsröse, skyddas i planen. *Se vidare under rubriken Naturmiljö, påverkan på mark och vegetation.*

Jordbruksmark

Planområdet gränsar i norr mot jordbruksmark som används som betesmark. Ett genomförande av planen sker inom ett område som redan är bebyggt med liknande bebyggelse och planlagd som kvartersmark. Det bedöms därmed inte medföra någon betydande förändring för närliggande jordbruksfastighet.

Bryn, åkerholmar och annan vegetation fungerar som biotop för fåglar och andra rovdjur som kan reglera skadedjur och därmed minska behovet av bekämpningsmedel. Trädridån och odlingsröset inom fastigheten skyddas i plankartan. *Se vidare under rubriken Naturmiljö, påverkan på mark och vegetation.*

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning utfördes i samband med detaljplanen år 2006. Därefter har en kompletterande geoteknisk undersökning klass Gk1 gjorts i närheten av planområdet F161, kompletterande bebyggelse i sommarskogen (Olsson Bygg och markkonsult 2009-11-30). Denna anger att marken är lämpad för bebyggelse.

Tidigare genomförda radonmätningar visade värden varierande mellan 32–38 kBq/m³, vilket innebär att krav på radonskyddande byggande. Utredningen anvisar lämplig grundläggningsmetod för området samt hur skydd för radon skall utföras. Utredningen bifogas planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Området har inventerats för etapp 2 av kulturmiljöprogrammet och bedöms vara särskilt värdefullt. Kvaliteter som särskilt lyfts fram är de enhetligt utformade och rödmålade husen uppbrutna i mindre volymer, samt den sparade naturmarken. Planförslaget möjliggör att ett till bostadshus kan uppföras inom området.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse uppförs i enhetlighet med övriga hus längs Tonsättarvägen används ett antal utformningsbestämmelser. *Se närmare beskrivning under rubriken Ny bebyggelse, utformning och gestaltning.*

Prästkragen 3 är en större fastighet än övriga längs tonsättarvägen. En avstyckning av ängsmarken i den västra delen av fastigheten inordnar sig väl med övrig bebyggelse och tomtstorlek i området.

En begränsning i byggnads yta och komplementbyggnader säkerställer att bebyggelsen inte upplevs för tät och att siktlinjer kan behållas i området. *Se närmare beskrivning under rubriken Ny bebyggelse, utformning och gestaltning.*



Foto som visar Tonsättarvägen med utblick mot Storsjön, den sparade naturmarken och de faluröda trähusen.

Fornlämningar

Under juni 2006 genomfördes en arkeologisk utredning för området i samband med planarbetet för gällande detaljplan, småhusbebyggelse i Härke, Frösön, Valla 6:26. Resultatet var att odlingsrösen påträffades inom området men att ingen av lämningarna gick att betrakta som lagskyddad fornlämning. *Se vidare beskrivning under rubriken biotopskydd.*

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Prästkragen 3 är belägen i området Sommarskogen. Inom området uppfördes 2007, 14 stycken gruppbyggda småhus längs Tonsättarvägen som löper igenom området. Husen i sommarskogen är enhetligt utformad efter ritningar av Arkitekt SAR Jörgen Grönvik med inspiration från bland annat Sommarhagen och gårdsbebyggelsen inom anslutande fastighet Valla 6:26.

2009 tilldelades Sommarskogen Heimbygdas pris för främjande av god byggnadskultur.

Planområdet består av fastigheten Prästkragen 3 som är cirka 8500 kvadratmeter och större än övriga tomter längs Tonsättarvägen. Inom fastigheten finns ett bostadshus i områdets östra del med tillhörande friliggande garage och komplementbyggnader.

Utformning och gestaltning

Ny bebyggelse

För att säkerställa kvalitét inom området Sommarskogen och landskapsbilden i området kring Härke har ett antal planbestämmelser tagits fram. Dessa presenteras nedan.

För bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd på 9,5 meter för huvudbyggnader och 4,0 meter för komplementbyggnader. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus beroende på byggnadssätt kan uppföras i 1 ½ till 2 ½ våningar. Byggnader ska utföras med sadeltak. Takvinkeln får vara i spannet 25–35 grader. Garage ska utföras fristående i likhet med befintlig bebyggelse i området.

Avstyckningen för ny bostadstomt avses bli cirka 2000 kvadratmeter i likhet med övriga relativt stora tomter längs Tonsättarvägen. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek genom en bestämmelse d_1 och d_2 för att säkerställa att fastigheten bara kan indelas i två fastigheter. Tillfart ska ske från Tonsättarvägen.

Planbestämmelsen e_1 , medger 165 kvadratmeter som största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet. Detta för att möjliggöra ett nytt bostadshus med liknande fotavtryck i mark som det befintliga bostadshuset. Den nya fastigheten får bebyggas med högst 70 kvadratmeter komplementbyggnader. Befintliga komplementbyggnader i fastigheten Prästkragen 3 regleras med planbestämmelserna e_3 som tillåter 75 kvadratmeter för att vara planenliga.

Utöver ett befintligt garage på Prästkragen 3, finns en byggnad i fastighetens östra del som tillkommit efter en kompletterande detaljplan F16, tagits fram för att möjliggöra tillbyggnaden. Komplementbyggnaden regleras i plankartan genom e_3 . Nockhöjden regleras till 3,0 meter.

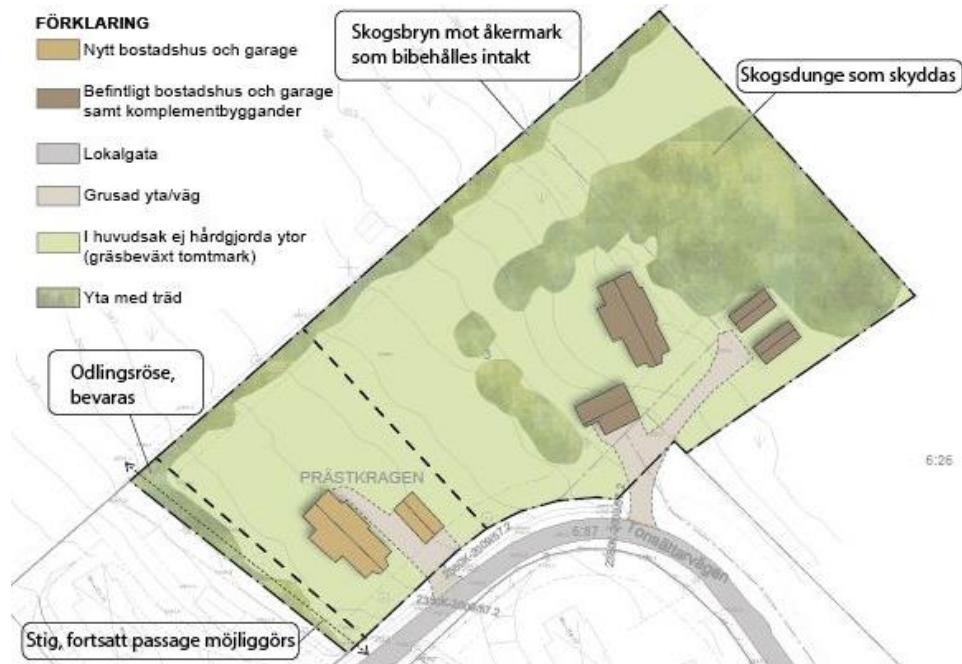
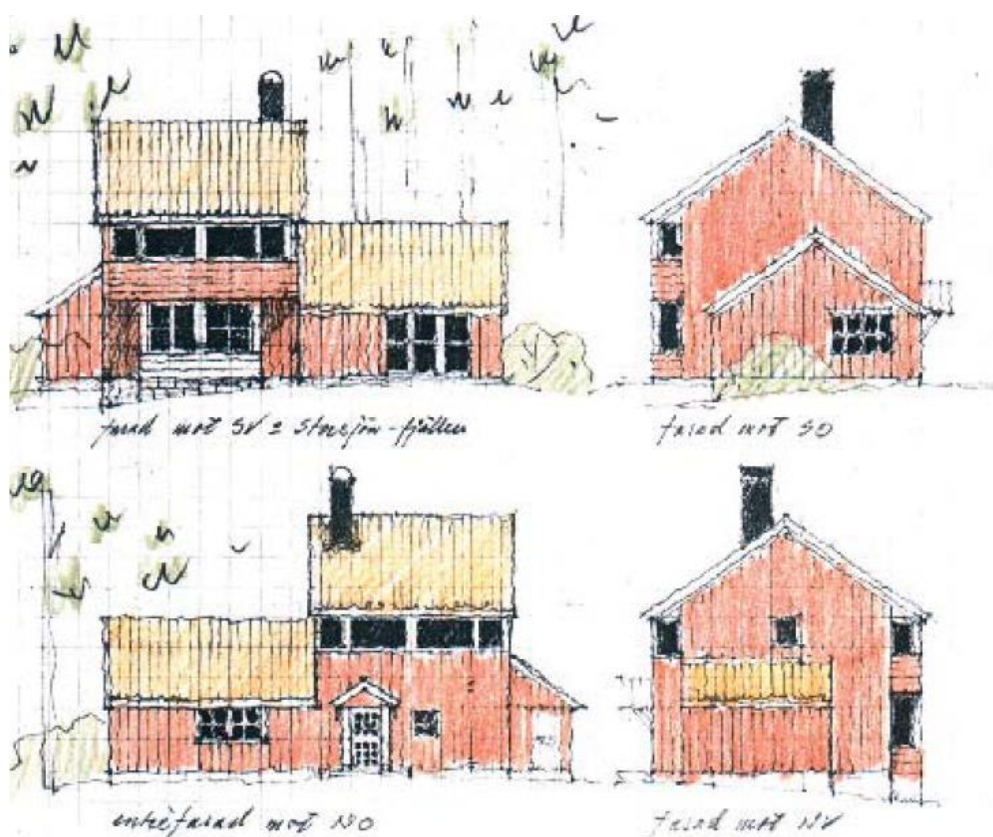


Illustration som visar möjlig placering av nytt bostadshus och tomt.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns i plankarta i anslutning till gatan. Prickmark finns även vid områdets norra fastighetsgränsen och i den östra delen av fastigheten. Syftet är att skydda trädridån som finns i gränsområdet mellan åkermarken i grannfastigheten Härke 6:20 och planområdet och skogsdungen i öster. Trädridån bedöms bidra till att bevara landskapsbilden i området. Detta regleras i plankartan genom bestämmelser om marklov a_1 och n_1 , *se mer under rubriken Naturmark*.

Det nya huset ska utformas och färgsättas i likhet med befintliga hus i området, detta säkerställs genom utformningsbestämmelsen f_5 , ny bebyggelse ska i huvudsak ges samma gestaltning som omgivande bebyggelse längs Tonsättarvägen. Utformningsbestämmelser reglerar och säkerställer även kvalitéer inom området avseende färg och materialval, f_1 fasader ska utföras i trä, f_2 fasader ska utföras i faluröd slamfärg och f_3 , tak på huvudbyggnad ska uppföras i rött tegel.



Fasadskisser på områdets bebyggelse, ark SAR Jörgen Grönvik.

Service

Skola, förskola och livsmedelsbutik finns i Valla centrum, 3 kilometer öster om sommarskogen.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Friytor

Sommarskogen har en centralt belägen gemensam friyta som ägs av samfällighetsföreningen.

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns möjlighet att skapa en stor tomt med möjlighet för lek och rekreation. Inom området Sommarskogen finns sparad naturmark kvar mellan husen och i omgivningarna finns skogs- och naturområden med ett flertal stigar. Till Storsjöns strand är det cirka 400 meter med möjlighet till båtliv och bad sommartid samt skidåkning, skridsko, promenader vintertid.

Gator och Trafik

Den nya tomten ansluts till Tonsättarvägen. Utfart ska ske med egen utfart mot Tonsättarvägen i likhet med befintlig bebyggelse i området Sommarskogen. Ett genomförande av planförslaget innebär att trafiken på gatan endast ökar marginellt.

Busslinje 4 med god turtäthet angör vid Härkevägen cirka 700–1000 meter sydost om planområdet och Stockevägen cirka 700 meter nordost om planområdet. Busshållplats med lägre antal turer men inom 300 meter från planområdet finns vid Peterson-Bergers väg.



Illustration av gatunät och kommunikationer.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandskyddsdokumentation kommer att begäras in i samband med bygglovet. Brandskyddsdokumentationen bör beskriva bland annat hur utrymningssäkerheten säkerställs.

En brandpost finns intill fastigheten Prästkragen 2, strax nordöst om planområdet som har kapacitet för minst 10 l/s vilket är tillräcklig kapacitet för villor.

Planområdet placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger mellan 10–20 minuter. Den planerade bebyggelsen i form av villor och ingår i så kallad Grupp 2-bebyggelse. Kravet för denna typ av bebyggelse är att den normalt ska vara under 20 minuter.

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.

Buller

En trafikmätning genomfördes 2016 för Peterson-Bergers väg. Sträckan i i närheten till området trafikerades då av knappt 433 fordon per dygn.

Planerade bostäder kan komma att påverkas av trafikbuller från Peterson-Bergers väg och lokalgatan, Tonsättarvägen inom området. Den nya bostadstomten som möjliggörs vid ett genomförande av planen är placerad 200 meter från Peterson-Bergers väg vilket skapar en buffertzona mot vägen. Eftersom bullernivåerna från vägen bedöms bli låga i planområdet och framöver inte förväntas överstiga gällande riktlinjer finns inget behov av att reglera bullerskyddande åtgärder med planbestämmelser.

För planerad bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad genom SFS 2017:359). Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Hastighetsgränsen på lokalgatan inom området är 40 km/h. Det låga trafikflödet innebär att en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA bedöms klaras i direkt anslutning till vägområdet. Den planerade bostaden klarar därför förordningens riktvärden i fasad. Det finns även förutsättningar att inom tomtmarken anordna en uteplats som klarar förordningens riktvärden för uteplats. Lokalgatan inom området bedöms ha så låga trafikflöden att bullernivåerna kommer att understiga aktuella riktvärden, och en god ljudmiljö kommer att uppnås.

Riktvärdena för flygbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad är inomhus 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid. Utomhus intill fasad gäller 55 dBA ekvivalentnivå och vid uteplats i anslutning till bostaden 70 dBA maxnivå. Gällande riktvärden för flygbuller klaras inom planområdet och försvårar inte möjligheterna att uppföra ett nytt bostadshus på den nya tomten.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten likt de andra fastigheterna inom området sommarskogen.

Dagvattnet ska ledas mot grön- eller gräsyta där vattnet kan omhändertas. Området sommarskogen är planerat så dagvattnet ska avledas genom höjdsättning, med öppna stuprör mot grönytor och avrinning till diken längs vägslingan.

Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.

Värme och kyla

Husen längs Tonsättarvägen är anslutna till fjärrvärmenätet i dag och möjlighet finns att koppla in en fastighet till.

El och IT-struktur

Inga befintliga ledningar berörs av avstyckningen och kapacitet i befintligt elnät finns för att ansluta den tillkommande tomten när servisbeställning kommer. Möjlighet finns att ansluta till fiber.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet.

Administrativa frågor

Utökat marklov för fällning av träd.

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 handläggs med standardförfarande. Planförslaget skickades ut på samråd under vintern 2021 och för granskning under våren 2021. Detaljplanen planeras antas av Miljö- och samhällsnämnden under sommaren 2021. Därefter vinner detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas.

Genomförandetid

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

fastighetsindelningsbestämmelser.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och fastighetsägaren till Prästkragen 3 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planläggningen. Kostnaden för lantmåteriförrättningen betalas av ägaren av Prästkragen 3 eller av den som köper den nya fastigheten som bildas. Detta bör parterna själva komma överens om i köpekontraktet.

Bildande av gemensamhetsanläggning/fastighetsreglering medför en förrättningskostnad.

Ny fastighetsägare till den nya småhustomten betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen samt bygglovsansökan och de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks-, spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren/köparen av tomten en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad).

Nya fastigheter ska anslutas till kommunalt Va-nät.
Befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunalt Va-nät.

Skanova ansvarar för telekablar. Eventuell flytt av eller skyddsåtgärder för telekablar bekostas av fastighetsägaren/köparen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för respektive fastighet

Prästkragen 3

Planförslaget möjliggör att stycka av ytterligare en fastighet. I planen redovisas förslag till ny fastighet. Den slutgiltiga och avgörande gränsen för

delning görs av den kommunala lantmäterimyndigheten i samråd med fastighetsägaren. Ansvaret för att ansöka samt bekosta lantmåteriförrättningen ligger på fastighetsägaren.

Nybildad fastighet ska anslutas till Tonsättarvägen, Valla ga:12.

Mark som planläggs för Allmän plats NATUR inrättas som gemensamhetsanläggning alternativt överförs genom fastighetsreglering till befintlig fastighet för allmän plats. Bildande av gemensamhetsanläggning/fastighetsreglering prövas i en lantmåteriförrättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Saga Walldén, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker. I arbetet har även, Matilda Segersäll och Johan Persson, Miljö och hälsa, Martin Blick, Trafik och entreprenad, Linnea Broström och Tore Johansson, Avfall VA och Olof Bergstedt, Kart- och lantmåteri, medverkat.

Östersund den 8 juni 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Saga Walldén
Planarkitekt