



Detaljplan för
SJÖMON
Bostadsbebyggelse, småhus
Torvalla 2:21, 9:7 m.fl.
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanen har samrådsbehandlats under oktober 2008. Efter samrådet sammanställdes alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och presenterades för miljö- och samhällsnämnden på sammanträdet den 19 november 2008. Miljö- och samhällsnämnden beslutade i samband med detta sammanträde att detaljplanen skall ställas ut. Detaljplanen har hållits utställd under tiden 27 november 2008 - 8 januari 2009.

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd under början av 2009. Om inga synpunkter har framförts som påverkar detaljplanen negativt beräknas detaljplanen kunna antas i januari 2009. Ett genomförande av planen sker därefter i takt med att tomterna säljs och husen byggs. Ett genomförande av planen avses starta efter antagandet genom att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut före påsken 2009. Därefter påbörjas anläggandet av gatorna i området och de skall asfalteras under sommaren 2009. Försäljning av de kommunala tomterna avses påbörjas våren 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För anläggning av Pumphusvägen och Sjömovägen inom planområdet ansvarar Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret. Gatorna avses att anläggas av kommunens gatukontor. Kommunen kommer att vara huvudman för Pumphusvägen samt den skog inom planområdet som skall utgöra allmän platsmark. Den skogen kommer inte att avverkas.

Den sk Sjömovägen kommer efter anläggandet att överlåtas till gemensamhetsanläggningen som skall bildas i området. De grön- och rekreationsytor som finns i anslutning till planerade och befintliga tomter skall också utgöra en gemensamhetsanläggning. Det grönområde som är beläget direkt ovanför järnvägen kommer att avverkas av kommunen innan överlåtelsen. Kommunen skall uppföra ett säkerhetsstängsel längs banvallen på Torvalla 2:21 som sedan tillfaller gemensamhetsanläggningen. Den samfällighetsförening som skall bildas kommer därmed att inneha det framtida ansvaret för Sjömovägens underhåll, drift, snöröjning mm men även kunna bestämma över det grönområde som skall utgöra gemensamhetsanläggning.

Från Sjömovägens vändplan skall två anslutningsvägar i grus med belysning anläggas, som löper ned till de sju fritidshusfastigheterna. Dessa anslutningsvägar anläggs av kommunen. Dessa två anslutningsvägar skall utgöra en gemensamhetsanläggning. Den befintliga servitutsvägen från vändplanen skall förbättras och användas som ny infartsväg till Torvalla 3:23, detta får ske när fastighetsägaren frivilligt går med i tidigare nämnd gemensamhetsanläggningen. Innan Torvalla 3:23 går med i gemensamhetsanläggningen och vägen har anlagts skall vägen vara avstängd för biltrafik. När vägen har anlagts skall servitutsvägen över Torvalla 9:85 tas bort för att underlätta för jordbruksverksamhet.

Vid bygglovprövning skall det kontrolleras att det finns utrymme för uteplats på den sida av huvudbyggnaden som vetter från järnvägen. Säkerhetsplank mot järnvägen skall sättas upp på fritidshustomter i samband med bygglovprövning. Planket skall utformas tätt så en viss bullerreducering sker. Fastighetsägaren ansvarar för att tätt säkerhetsplank uppförs. Byggherren ansvarar för att Banverkets riktlinjer för buller och vibrationer efterföljs.

Varje hus har egen uppvärmningsanläggning. Jämtkraft har annonserat att de eventuellt är intresserade av att bygga ut fjärrvärmenätet i området.

Östersund Vatten ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Nya byggnader ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Daggvatten kan tas om hand om lokalt eller alternativt kommunalt med en daggvattenledning som får sin sträckning via Sjömovägen fram till en befintlig daggvattenledning i Pumphusvägen.

Östersund Vatten anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark samt ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Vid ett eventuellt behov av schaktning är framtida fastighetsägare ansvariga. Grundläggning redovisas i byggnamälan.

Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat planavtal med Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret. Samhällsbyggnads åtagande avser framtagandet av grundkarta, kompletta planhandlingar, genomförande av samråd, upprättande av samrådsredogörelse, justering av planhandlingar, utställning (inklusive kostnad för annonsering mm) utlåtande, eventuell revidering och framtagande av antagande handlingar samt arkivering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildningen liksom inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter skall följa den fastighetsplan som upprättas samtidigt, se nedan. Fastighetsbildning kan påbörjas direkt efter att detaljplanen och fastighetsplanen har vunnit laga kraft.

De nya fastigheterna liksom de befintliga inom planområdet får tillgång till vägen mellan pumpstationen och Opevägen genom att denna väg, Pumphusvägen, blir kommunal lokalgata. Fastigheterna blir skyldiga att bidra till ombyggnaden av Pumphusvägen genom att gatukostnadsbidrag skall tas ut. Detta beskrivs i den särskilda gatukostnadsutredning som skall ställas ut samtidigt med detaljplanen och fastighetsplanen.

Fastighetsplan

En fastighetsplan upprättas för kvartersmarken i samband med detaljplanearbetet. I fastighetsplanen föreskrivs vilken fastighetsbildning som skall göras, vilka gemensamhetsanläggningar som skall inrättas och vilka ledningsrätter som skall tillskapas. Fastighetsplanen är bindande när den har vunnit laga kraft.

I fastighetsplanen föreslås även en del ytterligare åtgärder, som kan vara lämpliga. De står under rubriken *Ytterligare åtgärder i området* i planbeskrivningen. Dessa åtgärder ingår dock inte i själva fastighetsplanen, och de är inte bindande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Östersunds kommun, mark- och exploateringskontoret, är ansvariga för att gatorna anläggs. Dock kommer samtliga fastigheter som har nytta av respektive gata för sin utfart till Opevägen att få lov att bidra till kommunens kostnader för anläggandet av gatorna. För respektive fastighets betalningskyldighet, se bifogad gatukostnadsutredning och fastighetsplan.

De enskilda fastighetsägarna bekostar eventuellt framtida kostnader för skydd mot buller från tågtrafik. Fastighetsägarna för de befintliga fritidshus-tomterna skall uppföra och bekosta skyddsstaket i samband med nybyggnation. Anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet, elnätet mm bekostas av varje enskild fastighetsägare.

Om ny- eller ombyggnad sker på de åtta befintliga fastigheterna skall en plankostnad betalas i samband med bygglovsskedet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats för området för att fastställa områdets lämplighet för bebyggelse (resultatet redovisas i planbeskrivningen).

En översiktlig artinventering har utförts i området och de särskilt berörda områden med känsliga arter har lämnats som grönområde i detaljplanen.

En vibrationsmätning har utförts på två av fritidshusfastigheterna för att fastställa samtliga fastigheters lämplighet för eventuell nybebyggelse (resultatet redovisas i planbeskrivningen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samband med Tom Brantheim Samhällsbyggnad/Kart och Lantmäteri och Anne-Katrin Ångnell, Teknisk förvaltning/ Mark och exploatering.

Östersund den 19 november 2008

reviderad den 27 januari 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör

Anne-Katrin Ångnell
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret