



Detaljplan för delar av Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 & Hegled 3:2 Bostäder, övre Hegled Östersunds kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits tillgänglig för granskning i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 30 juni -11 augusti. Underrättelse om granskningen har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Planhandlingarna utgjordes av plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse. Under granskningstiden ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet. Ett yttrande kom in efter samrådstiden och det finns också med i utlåtandet

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen (2017-07-26):

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Synpunkter lämnade under samrådsskedet har hanterats på ett bra sätt och bemötts av kommunen i samrådsredogörelse. Länsstyrelsen har inga synpunkter när det gäller sådant som kan aktualisera prövning.

Trafikverket (2017-06-27): Trafikverket har inte några ytterligare synpunkter. Skulle det bli en rundslinga så kommer Trafikverket inte att överklaga detaljplanen då påverkan på den statliga infrastrukturen inte bedöms bli oacceptabelt stor.

Skogsstyrelsen (2017-07-17):

Vi har inga speciella natur- eller kulturmiljövärden registrerade förutom det rikkärr som omnämns i underlaget. Skogsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men anser att naturvärdena i och kring kärret bör detaljinventeras så att eventuellt behov av skyddsåtgärder för naturmiljön kan utrönas. Som redan nämns i underlaget är det viktigt att hydrologi och vattenflöden beaktas så att inte rikkärret och källområdet påverkas negativt.

Kommentar: Länsstyrelsen har varit ute på plats och bedömt att det inte behövs någon inventering under förutsättning att bebyggelsen placeras enligt planförslaget. Kommunen ser ingen anledning att göra en annan bedömning.

Kommunala förvaltningar och bolag

Övriga organisationer, företag och enskilda

Räddningstjänsten jämtland (2017-06-27):

Det finns inga brandposter i området och i planbeskrivningen står att brandsläckningsvatten kommer tas från Storsjön. För att vatten ska kunna tas ur sjöar behöver uppställningsplats ordnas för tankfordonen, som fungerar året runt, och förberedelser behöver göras för att snabba upp tiden för vattenpåfyllning. Denna information behöver finnas med i planbeskrivningen.

Kommentar: Kommunen har varit i kontakt med räddningstjänsten och kommit fram till en annan lösning. Brandsläckningsvatten hämtas från den branddamm som ligger på fastighet 2:7 på södra sidan om väg 601.

MB Fannbyn 3:3, ML och EA Hegled 3:1 (2017-08-08):

Vi är förvånade över kommunens ställningstagande angående trafiksituationen. Trafikverket var i sitt yttrande mycket tydliga med att det inte är lämpligt med möjlighet till rundkörning.

Kommunen väljer att gå emot Trafikverket utan särskild motivering. Inför samrådet var vi och handläggarna på kommunen helt överens om att vägfrågan skulle hanteras vid vägförrättningen. Att kommunens handläggare tar ställning mot trafikverkets synpunkt och sakägarnas önskan är obegripligt. I de synpunkter som redovisats i ärendet efter det första samrådet finns ingen inkommen invändning om vägen utöver trafikverket. Handläggarna har alltså själva tagit ett beslut i strid med trafikverkets rekommendation. Som markägare befarar vi att kommunens handläggare tagit hänsyn till synpunkter som inte redovisats i materialet. Vi anser att något hänt som gör att handläggaren väljer detta helt rättsosäkra förfaringsätt. Vi markägare har hela tiden varit tydliga med att vi vill att den nu varande vägen stängs av så snart den nya är på plats, en synpunkt som Trafikverket alltså delar.

Vi begär att Trafikverkets ställningstagande skall, gälla och att frågan skall behandlas i vägförrättning. I nuvarande förslag från kommunens handläggare blockeras Trafikverkets och markägarnas önskan. I klartext: Tag bort formuleringen om att trafik skall vara tillåten på den nuvarande vägen.

Kommentar: Kommunen ändrar inte sin bedömning angående vägen i det här skedet. Vilken lösning som sedan blir avgörs i lantmåteriförrättningen, där ställningstagandet prövas mot anläggningslagen. Trafikverket anser inte

att påverkan på den statliga infrastrukturen blir oacceptabelt stor, se deras senaste yttrande *2017-06-27 sida 1*.

A-EJ Fannbyn 1:2 (2017-08-09):

Jag säger nej, åter nej, nej, nej till byggen uppe i Hegled. Varför? Ska det förstöras? Nej låt det vara orört naturen, skogen, lugnet. Lyssna! Lyssna på oss! Vi har bott här, e födda här. Då ska inte dom som är ”ganska” nyinflyttade förstöra för oss alla andra.

Kommentar: Östersunds kommun är inne i en expansiv fas med planer på ny bebyggelse på många platser vilket leder till förändringar. Kommunens ställningstagande som gjordes i planbeskedet, är att pröva platsen för ny bebyggelse genom en detaljplaneprocess. Under planprocessen samlar kommunen in synpunkter och fakta. Hittills har ingen ny information tillkommit som gör att platsen kan bedömas vara olämplig för bebyggelse. Kommunen bedömer inte lämplighet att upprätta en detaljplan utifrån vem som söker.

LJ Fannbyn 1:2 (2017-07-21): Vi accepterar inte utbyggnad av Hegled på grund av att stör jordbruksverksamheten på Fannbyn 1:2. Nya ägaren kan det vara eventuellt på Fannbyn 1:2

Kommentar: Kommunen bedömer inte att jordbruksverksamheten kommer att störas av den planerade bebyggelsen. Bebyggelsen håller ett minsta avstånd på 31 meter från jordbruksmarken som brukas. Den håller de skyddsavstånd som finns antagna i kommunens riktlinjer skyddsavstånd, antagna av miljö och samhällsnämnden den 5 november 2014.

MTS och AT Fannbyn 6:17, (2017-08-12):

Då vi efter genomgång av den omarbetade versionen av detaljplanen kan konstatera att våra tidigare inskickade synpunkter inte inneburit några förändringar i det nya förslaget åberopar vi detta vårt tidigare yttrande och yrkar på att nämnden avslår förslaget till detaljplan.

I samband med den nya detaljplanen har exempelvis våra synpunkter kring behov av ombyggnad av väg 601 kommenterats med att det inte finns något sådant behov. Detta svar finner vi helt otillfredsställande, med tanke på vägens nuvarande utformning och mycket dåliga skick vid olika tider under året, samtidigt som förslaget till detaljplan innebär att 15 nya fastigheter skall tillkomma med all den biltrafik ytterligare biltrafik som det kommer att leda till.

Avstånd till busshållplats och omfattningen av kollektivtrafik innebär att alla hushåll kommer att behöva bil och med mycket stor sannolikhet kommer minst två bilar att finnas i varje hushåll i det detaljplanelagda området. Till detta tillkommer fordon som äldre barn inom hushållen kan ha, samt alla besökande till de boende på de nya 15 fastigheterna.

När det gäller väg 601s beskaffenhet och dess funktion för olika trafikanter finns ett flertal svagheter som måste åtgärdas för att klara den stora omfattning av tillkommande trafik som genomförande av detaljplanen

kommer att leda till. Två av dem är:

- Begränsad vägbredd gör det svårt för personbilar att mötas i dagsljus sommartid; vid möte mellan personbil och lastbil eller annat större fordon måste ett av fordonen svänga in på någon av de få in-/utfarter till befintliga fastigheter. Detta är vid sommarväglag. Vintertid är ofta vägen hal och dessutom kan den visserligen vara plogad en tid efter snöfall, men timmar eller dagar senare driva igen på grund av vind.

- Redan idag går flera barn/ungdomar längs väg 601 till och från busshållplatsen under skoldagar, på den smala vägen enligt det ovan sagda. Ännu fler hushåll kommer att leda till att mängden gångtrafikanter kommer att öka, med än större risker för allvarliga olyckor.

Det nu kommenterade avser långsiktiga negativa följder för framkomlighet och säkerhet då detaljplanen genomförts. Men till detta tillkommer de förhållanden som kommer att råda under utbyggnaden av det detaljplanelagda området, med alla de transporter som under flera år kommer att använda väg 601 för att exploatera området med vägbygge, VA.bygge samt markarbeten och husbyggnation på var och en av de 15 fastigheterna. Redan innan det flyttat in en enda människa i husen på någon av fastigheterna kommer således trafikmiljön på väg 601 att vara mycket ansträngd med nuvarande utformning.

Detta kring väg 601 kommenteras i begränsad del i detaljplanen, men omfattningen och konsekvenserna är ej utredda, utan de lokala problem som kommer att uppstå negligeras helt. I stället är det endast följder kring kommunens egna mål om att minska koldioxidutsläppen som kommenteras. Dessa mål negligeras även de med föreslagen detaljplan.

Ytterligare trafikproblematik som kommer att öka är gång- och cykeltrafik längs landsvägen genom Fannbyn. Detta omfattar transporter till och från busshållplatsen, transporter inom byn samt möjligheten att cykla till exempelvis Andersön, Orrviken eller Östersund. Det senare är ju något som kommunen driver genom sitt koldioxidmål. Samtidigt är landsvägen smal och saknar vägren som skulle kunna användas av oskyddade trafikanter. Dessa förhållanden innebär behovet av byggnation av gång- och cykelväg längs landsvägen blir än större; dessutom bebyggs redan nu ett stort antal fastigheter i exempelvis Digernäs. Genomförande av detaljplanen innebär att krav på att gång- och cykelväg inleds snarast.

För att sammanfatta våra ståndpunkter:

- Vi yrkar på avslag avseende den föreslagna detaljplanen, med åberopande av vårt tidigare inlämnade yttrande.
- Vi yrkar på avslag avseende den föreslagna detaljplanen, utifrån de begränsningar väg 601 har, såsom ovan beskrivits samt även kommenterats till viss del i vårt tidigare yttrande.
- Om detaljplanen skulle vinna laga kraft, kräver vi:
 - att väg 601 måste åtgärdas så att dess funktion avseende framkomlighet och säkerhet säkerställs såväl under utbyggnadskedet

som under brukandeskedet avseende det detaljplanelagda området, vilket innebär att förhållandena måste bli bättre än dagens bristande nivå

- att bygge av gång- och cykelväg längs landsvägen genom Fannbyn, från Genvalla till Orrviken, startas omgående.

Kommentar: Kommunen bedömer att trafikverkets väg 601 klarar den ökade trafiken då Trafikverket inte har haft någon annan synpunkt.

Kommunen har valt att gå ifrån riktlinjerna i översiktsplanen angående avstånd mellan kollektivtrafik och bebyggelse för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Landsvägen längs Fannbyn, väg 592 är Trafikverkets väg. Kommunen ser ingen anledning att avvakta detaljplanen tills Trafikverket byggt ut gång och cykelbana då trafikverket inte haft några synpunkter angående den tillkommande bebyggelsen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Kvarstående synpunkter från samrådet som inte kan tillgodoses:

Att det inte ska byggas.

Att det bör vara färre tomter, framförallt i västra läget.

Att tomter bör flyttas isär i västliga läget.

Att naturvärdena i och kring kärret bör detaljinventeras för att bedöma behov av skyddsåtgärder för naturmiljön.

Att vägen längst i väster bör flyttas så att den ligger öster om tomterna i stället för på fastigheten S1.

Att väg 601 måste breddas.

Att bygge av gång- och cykelväg längs landsväg 592, genom Fannbyn, från Genvalla till Orrviken, ska påbörjas till följd av planläggningen.

Att kommunen ska följa sina riktlinjer angående avstånd mellan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik.

Att formuleringen om att trafik skall vara tillåten på den nuvarande vägen ska tas bort.

Att utbyggnationen inte ska ske därför att den stör jordbruksverksamheten.

Följande har haft synpunkter som inte har tillgodosetts:

Skogsstyrelsen
Fannbyn 6:17, MTS
Fannbyn 6:17, AT
Fannbyn 3:3, MB
Hegled 3:1, ML
Hegled 3:1, EA
Fannbyn 1:2 AEJ
Fannbyn 1:2 LJ

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen ser inte att någon ny information har tillkommit som gör platsen olämplig för bebyggelse.

Kommunen ser ingen anledning att minska på antalet tomter. Bedömningen är att det är bra att använda den infrastruktur som byggs ut och att tomternas placering tillsammans ger en god bebyggd miljö.

Tomterna i väster är stora och med en gles bebyggelsestruktur i proportion till tomtstorleken, kommunen ser därför ingen anledning att flytta isär tomterna i det västra läget.

Avseende naturvärdesinventering har Länsstyrelsen varit ute på plats och inte bedömt att det behövs någon inventering. Förutsättning är att bebyggelsen placeras enligt planförslaget. Kommunen ser ingen anledning att göra en annan bedömning.

Kommunen bedömer att det är bättre att de västliga tomternas angöringsväg följer den befintliga samfälligheten. Det ger både en mindre påverkan i landskapet och även en mindre påverkan på avrinningen till rikkärret mitt i planområdet.

Kommunen bedömer att trafikverkets väg 601 klarar den ökade trafiken då trafikverket inte har haft någon annan synpunkt.

Väg 592 är trafikverkets väg. Trafikverket har inte haft några synpunkter på att den tillkommande bebyggelsen skulle kunna utgöra något problem för fotgängare och cyklister. Kommunen ser därför ingen anledning att avvakta med planläggningen tills gång- och cykelväg har byggts ut.

Kommunen har valt att gå ifrån riktlinjerna i översiktsplanen angående avstånd mellan kollektivtrafik och bebyggelse för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Kommunen bedömer inte att jordbruksverksamheten kommer att störas av den planerade bebyggelsen. Bebyggelsen håller ett minsta avstånd på 31 meter från jordbruksmarken som brukas. Den håller de skyddsavstånd som

finns antagna i kommunens riktlinjer skyddsavstånd, antagna av miljö och samhällsnämnden den 5 november 2014.

REVIDERING

Följande revideringar av detaljplanen föreslås:

Plankartan ändras så att minsta tomtstorlek anges ändras från 2000 till 4000. Det innebär att det max kan bli 15 tomter inom planområdet vilket redan är förutsättningen i granskningshandlingen. Ändringen görs för att garantera att det blir en jämn fördelning av tomter i planområdet i enlighet med illustrationen. Ett förtydligande har lagts till i planbeskrivningen under rubriken gemensamhetsanläggningar sida 17. Förtydligandet gäller vilka fastigheter som kan komma att ingå i bildandet av gemensamhetsanläggning för vägen. Närliggande fastigheter, fastigheterna Fannbyn 6:17 och Fannbyn 2:2 kan också tänkas ingå i gemensamhetsanläggningen. Vilka fastigheter som ska ingå bestäms i lantmåteriförrättningen vid bildandet av gemensamhetsanläggningen.

SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslås anta och revidera den nya detaljplanen för Fannbyn 3:3, Hegled 3:1 & Hegled 3:2 Bostäder, övre Hegled upprättad den 14 juni 2017. Antagandehandlingarna består av plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning samt detta granskningsutlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats ska underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

Fannbyn 6:17, MTS
Fannbyn 6:17, ATH
Fannbyn 3:3, MB
Hegled 3:1, EW
Hegled 3:1, ML

För kännedom bör information om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Lantmåterimyndigheten
Samhällsbyggnad
Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsenheten, 831 86 Östersund

Hegled 3:2, MR

samhallsplanering.z@trafikverket.se
info@jamtli.com
mark@jamtkraft.se
mona.thorsson@lrf.se

Hegled 1:11, MN
Hegled 1 :3 MN

Hegled 1 :3 ML
Hegled 1:5 LE
Hegled 1:5 A-CN
Hegled 1:11 K S
Hegled 1:13 TH
Hegled 1:13 LH
Hegled 1:14 SI
Hegled 1:14 HI
Hegled 2:5 AR
Hegled 2:5 ÅM
Hegled 2:7 GO
Fannbyn 1:2 AEJ
Fannbyn 1:2 LJ

Östersund den 22 augusti 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson
planarkitekt