



Detaljplan för  
**Småhusbebyggelse, Valla B9,**  
Valla 11:26 m fl, Frösön  
Östersunds kommun

Dnr Ädh	270/2006
Dnr planmodul:	P 06/0003



## Antagandehandling

ÖSTERSUNDS KOMMUN  
Samhällsbyggnad den 15 november 2006



# Detaljplan för Småhusbebyggelse, Valla B9, Valla 11:26 m fl, Frösön Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar och samrådstredogörelse. Översiktligt program för Nya bostadstomter i Östersund finns tillgängligt på rådhuset och länsbiblioteket. Till förslaget hör under samrådsskedet även fastighetsförteckning daterad den 21 november 2006 och grundkarta.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds kommun har en uttalad ambition att få fram flera attraktiva villatomter inom Östersundsområdet.

Planförslaget redovisar nu möjligheten att kompletteringsbebygga 10 nya villatomter på Frösön. Åtta av dessa ligger inom fastigheten 11:26, som ägs av kommunen och två tomter inom Valla 11:53 som är i privat ägo.

Området ligger i en brant sydsluttning och består i huvudsakligen av ängsmark.

Tomterna får sin tillfart från Vallagatan in på en ny bostadsgata, *gemensamhetsanläggning g*, som får en relativt skarp linjeföring och avslutas med en vändzon.

Kommunens befintliga Va-ledningar går centralt igenom planområdet i östvästlig riktning.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Området ligger väster om det detaljplanelagda villaområdet ovanför Vallagatan. Västerut ligger jordbruksbebyggelse och öppet landskap. Ca 150 meter norrut ligger Frösö camping och 200 m söderut Storsjön.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 2 ha

## Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Valla 11:26 och 11:36. Övrig mark är i privat ägo eller utgör samfällighetsmark.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Gällande planer

Området ingår i områdesplan för Härke, Frösön antagen av KF i oktober 1982 samt antagen som del av översiktsplan för Östersund 1991. Enligt denna föreslås ett utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse (B9-området) ner mot Vallagatan och Vallsundsvägen.

Området är tidigare inte detaljplanelagt men angränsar i söder detaljplan nr 125, laga kraftvunnen 2002 och i öster detaljplan nr 61, laga kraftvunnen 1972.

### Program för planområdet

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2004, att ge fastighetskontoret och samhällsbyggnad i uppdrag att inventera tänkbara attraktiva villatomter. Inventeringen redovisades i miljö- och samhällsnämnden februari 2005. Efter en grovgallring, av inventerade lägen, beslutade nämnden oktober 2005 att elva av de redovisade områdena, däribland nu aktuellt område B9, skulle samrådsbehandlas i ett gemensamt programförslag.

Programförslaget samrådsbehandlades under november – januari 2005-2006 och antogs sedermera den 25 januari 2006 av miljö- och samhällsnämnden med benämningen *Översiktligt program för Nya bostadstomter i Östersund*. Nu aktuellt detaljplaneförslag följer i allt väsentligt vad programmet redovisade för området B9.

### Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

I samband med upprättandet av, *Översiktligt program för Nya bostadstomter i Östersund*, framkom att en exploatering av detta område B9, inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Det bedömdes ej heller att det fanns någon betydande miljöpåverkan från omgivningen. Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas för området B9.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 september 2006 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Detaljplanen ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas. Riksintresset påverkas delvis pga av närheten till den äldre

bebyggelsen inom Valla 11:53. Särskilda placerings- och utförandekrav föreslås därför införas för de två nya tomtplatserna inom fastigheten.

Detaljplanen berör inte utpekade områden i kapitel 4 med natur- och kulturvärden som är av riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. finns för omgivningsbuller och utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är till för att skydda människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormerna fastställs utifrån vad människan och/eller miljön anses kunna tåla. Miljö kvalitetsnormerna måste uppfyllas. Detaljplanen innebär komplettering till befintlig bebyggelse och medför inte att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Riksdagen har genom proposition 1996/97:53 antagit riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Gällande riktvärden kommer inte att överskridas när det gäller maximalnivå för buller utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

Det tilltänkta exploateringsområdet, Valla 11:26, utgör idag en övergiven jordbrukmark med inslag av lövträdsdungar. Området har en vacker utsikt över Storsjön och Oviksfjällen och har utmärkta solförhållanden.

Området lutar från norr mot söder, nivåskillnad ca 20 meter, lutning som mest 1:5 å 1:8.

Den del av Valla 11:53, som ingår i planområdet, ligger väl skyddat och avskilt bakom en befintlig granhäck.

Kommunen har låtit *Jämtland Botaniska Sällskap* undersöka om det finns något speciellt av botaniskt värde att ta hänsyn till inom planområdet. Inventeringen visar att så inte är fallet. Igenväxningen av åkermarken har nått rätt långt. Några åkerogräs har troligen lockats fram efter de arkeologiska undersökningarna. Skogsdungen längst upp i området innehåller en del finare växter som frösöstarr, underviol, trolldruva och blåsippan.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Kommunen har låtit göra en geoteknisk utredning genom Olsson Bygg& Markkonsult, daterad 2006-09-06. Av undersökningen framgår att marken består av ett ca 0,2-0,3 m tjockt lager av mullhaltig jord med rötter och växter och sedan följer silt- och/eller lermorän vilande på skifferberg. Moränen har som mest en mäktighet av ca 3,6 m.

Block- och stenförekomsten i markytan är förhållandevis riklig.

Moränen är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast.

Vikt- och/eller slagsondern har som mest trängt ner ca 2,0- 3,3 m under markytan där sonderingen avbrutits på grund av stort neddrivningsmotstånd eller stopp mot block eller berg.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BKR) antas följande förutsättningar gälla för området.

- Säkerhetsklass 2
- Geoteknisk klass 2 (Gk)

För ytterligare rekommendationer, beträffande grundläggningen, se undersökningsresultatet.

### **Radon**

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning inklusive förekomsten av radon. Området kräver radonsäkert byggande.

Radonförekomsten är mätt i sju punkter. Värdena visar varierande resultat mellan 32 och 62 kBq/m<sup>3</sup>, varav fyra punkter över 50kBq/m<sup>3</sup>.

Markområdet klassas därmed som högradonmark enligt Boverkets publikationer.

Radonsäkert byggande innebär bl a att grunden ska ventileras genom att anordna ett skelett av dräneringsslangar i dräneringslagret som står i förbindelse med en kanal ut i det fria via fläkt mm.

### **Kulturmiljö**

I samband med att Östersunds kommun upprättade ett översiktligt planprogram för bl a nu aktuellt område framkom att det fanns ett registrerat äldre by/gårdstomt för Valla, Raä 228. Gårdstomten finns med på den geometriska avmätning år 1693 av Valla. Med anledning av detta beslutade länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning av området måste göras innan området exploateras.

Kommunen beställde en sådan förundersökning, av länsstyrelsen, våren 2006. Undersökningen blev klar under försommaren 2006. Den visar att eventuella spår efter den äldre gården redan förstörts/schaktats bort. Skriftlig redovisning finns att tillgå på länsstyrelsen/landsantikvarien och hos kommunen/samhällsbyggnad.

### **Bebyggelse**

Planförslaget föreslår 10 nya friliggande småhus placerade i söderläge. Terrängen gör det naturligt att bostadshusen skall uppföras som souteränghus utan möjlighet till vindsinredning. Placeringen skall i övrigt ske med hänsyn till omkringliggande bebyggelse i öster så att siktgenomsläpp mot Oviksfjällen möjliggörs. För att på bästa sätt säkerställa den ambitionen har för varje tomtplats angetts en totalhöjd=nockhöjd bör tillkommande byggnader.

Vid utformningen av husen ska stor hänsyn tas till landskapsbild och den kulturhistoriska miljön.

De två nya bostadshusen inom Valla 11:53 får en placering som anpassas till den äldre bebyggelsestrukturen inom området. Fasadmaterial bör huvudsakligen vara träpanel med kulörer som ansluter till en färgskala med inslag av falurött eller ljus olje- eller slamfärg.

Största tillåtna bruttoarean per tomt inom hela planområdet är 280m<sup>2</sup> varav fristående garage/uthus inte får överstiga 40 m<sup>2</sup>. Takvinkeln får inte överstiga 15 grader för området i öster medan takvinkeln för de två privata tomterna på Valla 1:53 ej får överstiga 36 grader.

Fastighetsägarna inom kv Smultronet erbjuds att köpa till en markbit åt väster under förutsättning att det sker för hela tomtraden.

### ***Offentlig- och Kommersiell service***

Offentlig service som skola, förskola, sporthall och bibliotek finns tillgängligt i Valla Centrum. Där finns även livsmedelsbutik. Avståndet till Valla centrum är ca 1,5 km. Närmaste hälsocentral finns på Frösö strand ca 3,5 km från området. Övrig service finns inom Hornsbergsområdet på Frösön och i centrala Östersund.

### ***Tillgänglighet***

Planområdet är brant med en höjdskillnad på ca 20 m. Stor hänsyn skall därför ägnas åt att få acceptabla angöringar mot respektive tomt och inom tomten så att god tillgänglighet uppnås.

### **Idrott och Rekreation**

Till Lövsta idrottsplats är det ca 2,5 km. Där kan man åka skridskor, spela fotboll och tennis. Till närmaste skidspår/elljusspår är det knappt 3 km. I anslutning till området finns natur- och kulturstigar som leder runt Stensgård mot Sommarhagen och Frösövallen. Till Storsjöns strand är det ca 200-300 m. Ett parkstråk, *Natur*, i nord-sydlig riktning säkerställer möjligheten för allmänheten att nå dessa områden.

### **Gator och trafik**

Tillfarten säkerställs via ny bostadsgata med vändzon, utformad som gemensamhetsanläggning från Vallagatan. Bostadsgatan föreslås bli 9 m och körbanan 5 m.

För att klara lutningar på ca 1:8-1:9 blir linjeföringen på gatan i bågform och vissa slänter mot de blivande tomterna kan inte undvikas. Angöringen till de två tomterna, inom Valla 11:53, sker via gemensamhetsanläggningen och servitut över parkmarken, *Natur*

### ***Kollektivtrafik***

Lokalbussar går på Vallaleden, ca 200-400 m gångavstånd.

### ***Parkering***

Behov av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen fastighet.

### **Hälsa och Säkerhet**

#### ***Skyddsrum***

Skyddsrumfrågor hanteras numera av Räddningsverket (SRV) och inte som tidigare av kommuner och länsstyrelse.

## **Inverkan på miljön**

Området ligger utanför flygbullerstört område. Riktvärdet som gäller för gräns för nybyggnad är 55 dB(A) utomhus.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för va. Huvudledning för vatten och avlopp går genom området. Särskilt u-område markerar detta. Anslutning till va-nätet skall ske.

### ***Värme och kyla***

Fjärrvärme finns idag framdraget i Rönnvägen – Björkvägen. Det kan finnas möjlighet att koppla på det nätet för ytterligare nu aktuella tomter.

### ***El***

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området.

### ***Avfall***

Hämtning av hushållsavfall kommer att ske från varje fastighet.

## **Administrativa frågor**

Med hänsyn till områdets utsatta läge med tydliga anpassningskrav på tillkommande hus bibehålls bygglovpliktens normala omfattning.

Östersund den 15 november 2006.

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Berth Gillberg  
Planingenjör