

Detaljplan för Framnäs 9
**DELNING AV FASTIGHET VID
KÄRRINGBACKEN**
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 januari 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 mars 2014
Laga kraft den 22 april 2014

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Detaljplaner och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Bebyggelse	6
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning	10
GENOMFÖRANDE	11
Tidplan	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. 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

Ägaren till fastigheten Framnäs 9 vill ha möjligheten att dela sin fastighet i två delar. Det är inte möjligt eftersom fastighetens storlek/utformning är fastställd i en tomtindelning. För att kunna dela fastigheten måste tomtindelningen upphävas. Det görs genom att detaljplanen ändras. I samband med det ändras också byggrätten så att det blir möjligt att bygga en till huvudbyggnad inom planområdet.

Fastigheten ligger på Frösön i korsningen Södra Strandvägen och Röntmästarvägen, intill Kärringbacken. Idag finns ett enbostadshus i två våningar samt ett uthus på fastigheten.

Vid nybyggnation måste hänsyn tas till farligt gods och trafikbuller från Vallaleden. En befintlig fjärrvärmeledning påverkar även placeringen av ett nytt bostadshus.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Bebyggelse, solstudie och utsikt
- Farligt gods
- Störningar
- Teknisk försörjning

PLANDATA

Fastigheten Framnäs 9 är planområdet. Den ligger på Frösön i korsningen Röntmästarvägen och Södra Strandvägen, i direkt anslutning till Kärringbacken. Vallaleden passerar strax öster om planområdet. Framnäs 9 är ungefär 2000 kvadratmeter och i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner och förordnanden

Den gällande detaljplanen vann laga kraft 1979. Den reglerar att;

- endast friliggande bostäder får byggas
- endast en huvudbyggnad och ett uthus får byggas
- största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus är 200 kvadratmeter, varav största sammanlagda byggnadsarea för uthus är 50 kvadratmeter
- högsta antal våningar är två
- suterrängvåning får byggas
- högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter och för uthus är 3,0 meter

Enligt 7 kapitlet Miljöbalken återinträder strandskyddet när en detaljplan ändras eller upphävs. Därför föreslår samhällsbyggnad att strandskyddet på nytt upphävs inom hela planområdet. Samhällsbyggnads särskilda skäl till att upphäva strandskyddet är att:

- Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
- Bebyggelsen är väl avskild från området närmast strandlinjen, två allmänna vägar finns utlagda mellan fastigheten Framnäs 9 och strandområdet. Dessa är Södra Strandvägen och Vallaleden

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnad gör slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan vilket innebär att det inte behöver tas fram en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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 har nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Planområdet ligger i anslutning till Vallaleden som är riksintresse för väg eftersom den är en anslutning till Åre Östersund flygplats. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt eftersom anpassningar för att minska bullerpåverkan från vägen regleras i detaljplanen.

Riksintresset för Åre Östersund flygplats utgör ett mindre område i direkt anslutning till flygplatsen. Huvud- och högscenariot för 70 dBA för flygbuller tangerar planområdet. Kommunen godtar inte redovisat influensområde för flygbuller 70dBA högscenariot för Åre Östersund flygplats. Planområdet ligger med god marginal utanför området för FBN 55 dBA. Samhällsbyggnad gör bedömningen att riksintresset för flyget samt influensområdet påverkas negativt av planförslaget.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Kvarteret Framnäs har förändrats genom att fastigheter har delats eller bebyggts med fler huvudbyggnader. Det finns få spår kvar efter den ursprungliga fastighetsindelningen. Med det som bakgrund menar samhällsbyggnad att det kan vara lämpligt att dela fastigheten Framnäs 9. Den aktuella fastighetens storlek och bostadshusets placering talar också för att en delning kan vara lämplig.

Det är enligt gällande detaljplan möjligt att bygga till ungefär 50 kvadratmeter i två våningar på befintligt bostadshus. I övrigt är byggrätten utnyttjad.

Planförslaget innebär att byggrätten för det befintliga bostadshuset ändras. Byggrätten för huvudbyggnad föreslås till 100 kvadratmeter byggnadsarea.

Byggnadsarea är den yta som ett hus upptar på marken. För den nya fastigheten föreslås en byggrätt på 160 kvadratmeter bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda ytan för alla våningsplan. Komplementbyggnader får båda vara högst 70 kvadratmeter byggnadsarea. En högsta byggnadshöjd av 7,0 meter föreslås för huvudbyggnad medan det föreslås vara 3,0 meter för komplementbyggnader.

Största taklutning blir i förslaget oförändrad från gällande detaljplan, det vill säga 30 grader. Det samma gäller högsta antal våningar som blir oförändrad som två våningar samt att vinden inte får inredas.

Minsta avstånd mellan byggnad och ny fastighetsgräns är 2 meter.

Solstudie

Samhällsbyggnad har gjort en solstudie för att se hur ett nytt bostadshus skuggar omgivande bebyggelse. Solstudien omfattar hela året och är gjord efter att byggrätten utnyttjas maximalt. Det innebär ett tvåvåningshus med en högsta byggnadshöjd av 7,0 meter och med en största takvinkel av 30 grader.

Sammanfattningsvis visar solstudien att det föreslagna bostadshuset ger en skugga som påverkar flerbostadshuset väster om befintligt bostadshus. Skuggan rör sig och påverkar delar av flerbostadshuset från 8:00 fram till 11:00 mellan september och mars. Nedan kommer en sammanställning på skuggan påverkan på flerbostadshuset väster om planområdet.

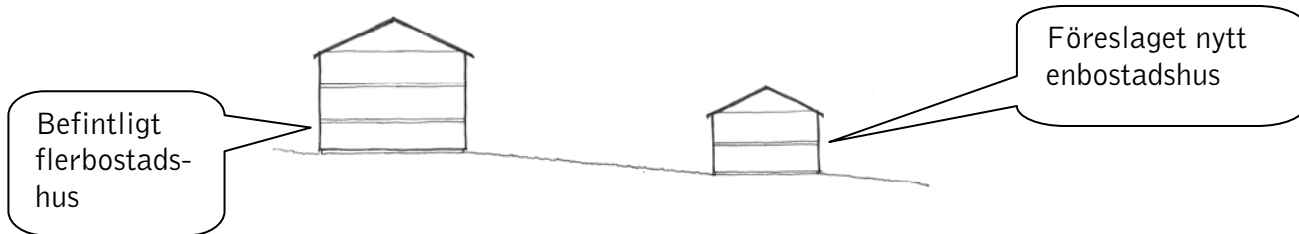
September	endast första våningen påverkas mellan kl. 8:00 och 9:00
Oktober	första och andra våningen påverkas mellan 8:00 och 9:00 första våningen påverkas också från 10:00 fram till 11:00
November	första och andra våningen påverkas mellan 10:00 och 11:00
December	första och andra våningen påverkas ungefär 30 minuter vid kl. 11:00
Januari	första och andra våningen påverkas mellan 10:00 och 11:00
Februari	första och andra våningen påverkas mellan 8:00 och 9:00 första våningen påverkas också från 10:00 fram till 11:00
Mars	endast första våningen påverkas mellan kl. 8:00 och 9:00

Samhällsbyggnad bedömer att skuggpåverkan är begränsad. Detta eftersom att skuggan under en kortare tid både under dygnet och under året påverkar/passerar flerbostadshuset. Den föreslagna byggrätten skuggar aldrig hela flerbostadshuset samtidigt. Blir huset i ett plan blir det ingen skuggpåverkan.

Utsikt

Ett nytt enbostadshus kommer att påverka utsikten för de boende i flerbostadshuset. Det är främst de boende på andra våningen som kommer att påverkas av förslaget. De boende på första våningen har idag begränsad utsikt eftersom en hög häck skärmar av utsikten.

Ett visst bortfall av utsikten menar samhällsbyggnad att de boende får tåla. Planförslaget utformas så att ett nytt bostadshus påverkar befintlig bebyggelse så lite som möjligt. Planen reglerar så att ett hus i två våningar måste vara relativt smalt så att den negativa påverkan blir så liten som möjligt.



Skissen visar höjdskillnaden mellan befintligt flerbostadshus och ett nytt enbostadshus. Höjdskillnaden är två meter.



Gator och Trafik

Södra Strandvägen och Räntmästarvägen ligger precis intill planområdet. Dessa gator har lite trafik. Vallaleden som går parallellt med Södra Strandvägen har däremot mycket trafik. Det leder till relativt höga bullernivåer. Transporter med farligt gods går på Vallaleden.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna, länstrafikens bussar och flygbussarna trafikerar Frösövägen. Hållplatser ligger ungefär 200 meter från planområdet. Bussarna har hög turtäthet.

In- och utfarter

Den nya fastigheten ska ordna infart från Södra Strandvägen. Infart till befintliga bostadshus sker från Räntmästarvägen.

Hälsa och Säkerhet

Farligt gods

På Vallaleden transporteras farligt gods. Transporterna omfattar flygbränsle och diesel, klass 2, till flygplatsen. Mängderna är ungefär:

- 2-3 transporter med flygbränsle varje vecka
- 1 transport med dielse varannan vecka

Räddningstjänsten rekommenderar som utgångspunkt att nya bostäder placeras minst 60 meter från väg där farligt gods transporteras, detta med hänsyn till riskerna det medför. Avståndet 60 meter bedöms då som tillräckligt i sig, inga skyddsåtgärder behövs. Ska bostäder placeras närmare än 60 meter krävs normalt att detta verifieras med hjälp av en riskanalys. Avståndet mellan Vallaleden och den föreslagna bygggrätten blir som minst ungefär 48 meter. I samråd med Räddningstjänsten har det diskuterats om det behövs en riskanalys eller inte. Utgångspunkten för diskussionerna har varit att det finns bostäder på samma avstånd som föreslagen bygggrätt samt att mängden farligt gods på Vallaleden har minskat sedan F4 lades ner. På grund av omständigheterna har man enats om att någon riskanalys inte behövs tas fram.

Radonförekomst

Det finns ingen grundundersökning för planområdet. I samband med planläggningen görs ingen grundundersökning eftersom marken i både planområdet och närområdet är bebyggt sedan tidigare. En kompletterande grundundersökning kan ändå behövas i samband med bygglov.

Störningar

Riksdagens riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö är:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För Vallaleden finns en översiktlig kartering över trafikbuller. För att komplettera den har samhällsbyggnad gjort en bullerberäkning. Dessa visar att planområdet är utsatt för höga bullernivåer. Inom planområdet är ljudnivån 57 dB A. Det innebär att avståndet mellan bullerkälla och föreslaget bostadshus inte i sig är tillräckligt skydd från trafikbullret.

Samhällsbyggnad har gjort bedömningen att avsteg från riktvärdena kan vara motiverade i detta fall. Motiven till avstegen är:

- att planområdet ligger i de centrala delarna av staden. Planförslaget innebär en mindre komplettering i ett befintlig bostadskvarter.
- att kommersiell och offentlig service finns i närområdet
- att planområdet ligger nära kollektivtrafikstråk

Vid avsteg från huvudregeln har principerna för intresseavvägning i Boverkets allmänna råd (2008:1) tillämpats. För områden där ljudnivåerna ligger mellan 55-60 dBA bör nya bostäder kunna medges om åtgärder vidtas för att minska bullrets negativa påverkan. Med det som utgångspunkt har planförslaget anpassats för att minska bullerpåverkan. Det ska finnas en tyst och ljuddämpad sida (45-50 dBA) vilket innebär att hälften av bostadsrummen och en uteplats ska ordnas mot den tysta sidan. Inga ytterligare avsteg föreslås för utomhusmiljön.

Inga avsteg föreslås från bullerkraven inomhus, vilket är ekvivalent ljudnivå 30 dBA och 45 dBA maximal ljudnivå. Fönster och fasad ska dämpa bullret så att ljudnivån inomhus inte överstiger dessa värden. Boverkets byggregler (BBR) reglerar detta. Eventuella beräkningar/mätningar för att visa att byggnaden klarar ljudkraven tas fram av sökande/byggherren i samband med bygglov.

Enligt översiktsplanen tangerar planområdet områdena för huvud- och högscenariot för flygbuller om maximalt 70 dBA. Områdena för båda scenarierna följer varandra vid planområdet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att flygbullerutbredningen inte är ett hinder för förslaget.

Planområdet ligger med god marginal utanför området för FBN 55 dBA.

Teknisk försörjning

En ny fastighet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledning. Det går en fjärrvärmeledning i den västra delen av planområdet, se illustrationskartan. Ledningen ligger inom bygggrätten för huvudbyggnad, men kan flyttas om den som bygger vill det. Flytten

bekostas av den som vill bygga. Inga byggnad får byggas på ett område om 1,5 meter på båda sidor om fjärrvärmeledningen. Det behövs en ny anslutning för el till den nya fastigheten. Kontakta Jämtkraft Elnät ABs kundtekniker för kostnader för ny anslutning.

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.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget kan tidigast tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden våren 2014. Tiden är beroende på vilka synpunkter som kommer in. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan en ny fastighet styckas av och bygglov sökas.

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

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar. Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

För fastigheten Framnäs 9 gäller tomtindelning (2380K-724FRÖ), vilken bestämmer att fastigheten inte får delas. Planförslaget innebär att tomtindelningen upphör och det blir möjligt att dela fastigheten.

Detaljplaneförslaget innebär att fastigheten bara kan delas i två delar, minsta storlek på enskild fastighet är 800 kvadratmeter. Framnäs 9 är i dagsläget 2006 kvadratmeter. Gränsen för delningen kommer slutligen att avgöras vid avstyckning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär att Framnäs 9 får ett ökat värde eftersom att den för en större byggrätt. Kostnaden för lantmåteriförrättningen som krävs för att dela (avstycka) fastigheten betalas av ägaren av Framnäs 9 eller av den som köper den nya fastigheten som bildas. Detta bör parterna själva komma överrens om i köpekontraktet.

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Framnäs 9. Fastigheten får större byggrätt och kan delas.

Den som vill bygga i planområdet bekostar bygglovansökan och även de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift enligt taxan kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Den fjärrvärmeledning som finns i planområdet kan flyttas. Det bekostar i så fall den som vill flytta ledningen. Den som vill flytta ledningen ombuds kontakta Jämtkraft för mer information. Delningen av fastigheten innebär att den nya fastigheten måste anslutas till elnätet. Anslutningen kan betalas av den som vill bygga eller nuvarande ägare av Framnäs 9. Kontakta Jämtkraft Elnät AB för kostnaderna för en ny anslutning.

Den nya fastighet som bildas ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Vatten Östersund tar ut en avgift för anslutning till deras VA-nät. Kontakta Vatten Östersund för att prisuppgifter. Anslutningen kan betalas av den som vill bygga eller nuvarande ägare av Framnäs 9

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har medverkat i frågor om buller. Han har även gjort bullerberäkningen.

Monica Tjäder, samhällsbyggnad/plan och bygg, har medverkat i frågor som rör bygglov och byggrätter.

Jessica Näsström, samhällsbyggnad/trafik, park och lantmäteri har medverkat i genomförandefrågorna.

Östersund den 24 januari 2014

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt