

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan F93
Utökat område med byggrätt
Flygeln 10
Östersunds kommun



Bild 1. Foto vid plats för tänkt ny byggnad. I bakgrunden syns huvudbyggnaden på fastigheten Flygeln 3.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 5 november 2014

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 17 december 2014

Laga kraftvunnen den 12 januari 2015

HANDLINGAR

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

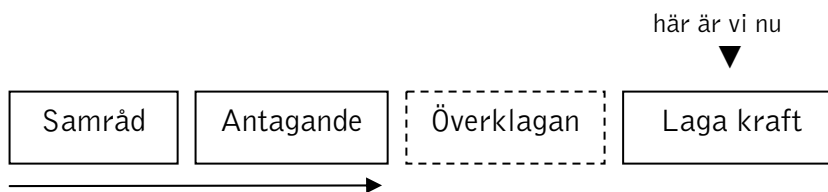
Plankarta med planbestämmelser inklusive illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



tidsåtgång ca 6-9 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal & markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö	7
Bebyggelse	8
Hälsa och Säkerhet	9
Teknisk försörjning	9
GENOMFÖRANDE	10
Tidsplan	10
Genomförandetid	10
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10
Ekonomiska frågor och konsekvenser	11
Tekniska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

TILLÄGG TILL 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. Planförslaget görs som ett tillägg till detaljplan F93, som därför ska läsas ihop med planförslaget.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Flygeln 10 har idag en byggrätt för ett bostadshus på den nedre delen av fastigheten. Fastighetsägaren vill nu bygga ett hus på den övre delen av fastigheten. Syftet med planen är att ge en byggrätt inom ett större område på fastigheten. Planen innebär ingen ändring vad gäller byggnadshöjd, takvinkel, våningsantal och byggnadsarea med mera.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Tillgänglighet
Kulturhistoriskt värdefull miljö

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Sommarslingan på Frösön cirka 500 meter söder om Frösö kyrka och 500 meter väster om Wilhelm Petersson-Bergers Sommarhagen.



Bild 2. Översiktskarta över närområdet

Areal & markägoförhållanden

Planområdet som är cirka 2600 kvadratmeter ägs av en privatperson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Fastigheten omfattas av översiktsplanen Östersund 2040 samt den fördjupade översiktsplan för Västra Frösön. Båda översiktsplanerna pekar på att fastigheten ligger inom ett område med unik kulturmiljö. Kulturmiljön är inte enbart ett riksintresse utan också en viktig tillväxtresurs för kommunen och som ska vara tillgänglig för alla. Riksintressevärdet för kulturmiljön (Z25 Storsjöbygden) består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

I översiktsplanen finns inga specifika rekommendationer vad gäller flytt eller ändring av område med befintlig byggrätt. Vad gäller nybyggnation föreslås att mark som idag inte användas för bebyggelse inte ska exploateras utan även fortsättningsvis användas för exempelvis jordbruk eller rekreation. Detta innebär att inga förhandsbesked eller bygglov bör ges för ny bebyggelse på obebyggd mark. Fastigheten Flygeln 10 omfattas av en gällande detaljplan som medger bostäder på fastigheten och kan därför inte anses som obebyggd i den bemärkelsen. Översiktsplanen anger att tillbyggnad, ombyggnad eller ersättningsbyggnad i redan bebyggda områden är godtagbart förutsatt att syftet med att bibehålla kulturlandskapet inte åsidosätts.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget uppnår de övergripande målen för tillväxtprogrammet genom att en byggrätt för en bostad skapas i ett attraktivt läge.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan F93, *Förlsag till stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun (Härkeområdet, stg 1214 mfl)* laga kraftvunnen den 16 november 1987. Detaljplanen medger friliggande bostäder i en våning till en byggnadshöjd av 4,5 meter. Taklutningen ska vara mellan 14-35 grader. Utöver angivet våningsantal får sutterängvåning ordnas där terrängen medger detta. Huvudbyggnader får uppföras med en byggnadsarea på högst 250 kvadratmeter och komplementbyggnader får uppföras till en högsta byggnadsarea på 100 kvadratmeter. På fastigheten får en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Minsta tomtstorlek är 1250 kvadratmeter. Den mark som nu är aktuell för bebyggelse är förlagd med byggnadsförbud.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 5 november 2014 § 302 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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 och 4 kap MB

Riksintresse för kulturmiljö värden (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Fastigheten Flygeln 10 ligger inte direkt intill jordbrukslandskapet eller intill någon större transportled varifrån en ny byggnad skulle synas tydligt. Att en byggnad på fastigheten placeras i ett högre läge kommer påverka utsikten ovanifrån men utsikten är redan idag påverkad av större träd. Påverkan på utblickarna bedöms därför bli marginell, se fotomontage på plankartan. Dessa faktorer gör att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Fastigheten Flygeln 10 är redan planlagd för bostadsändamål. Planförslaget medger att en byggnad kan placeras längre upp på fastigheten. Detta bedöms inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare). Planförslaget medger en byggrätt på en befintlig bostadsfastighet. Planförslaget medger inga fler tomter. Planförslaget bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet är relativt brant med en större höjdskillnad på mitten av fastigheten. Det krävs därför att vägdragningen studeras för att hitta en lämplig väglutning, se även rubriken tillgänglighet.



Bild 3. Bilden visar den större höjdskillnaden på mitten av fastigheten, var det är möjligt att bygga på tomten idag och det nya området med byggrätt enligt planförslaget börjar.

I området finns flertalet björkträd men även några granar. På fastigheten samt på skogsområdet öster om fastigheten finns ett antal stubbar. Skogen har nyligen avverkats.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes ingen geoteknisk undersökning. Bedömningen som gjordes då var att erfarenheter från tidigare byggande i området kunde utgöra referens för att det är goda grundläggningsförhållanden i området. Huvudbyggnaden på Flygeln 3, i samma höjdläge ca 30 meter från planerad byggnad, var då redan byggd. Efter planen vunnit laga kraft har sedan bland annat huvudbyggnaden på fastigheten Flygeln 9, ca 40 meter från planerad byggnad, samt på fastigheten Flygeln 10 i närheten uppförts. Eftersom det finns goda grundläggningsförhållanden intill den planerade byggnaden bedöms bedömningen som gjordes i samband med att gällande detaljplan togs fram kunna kvarstå.

Inför bygglov krävs dock att en mer förfinad grundundersökning tas fram för att fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges att bebyggelsen ska ansluta till den lokala byggnadstraditionen och hänsyn bör tas till den kulturhistoriska värdefulla miljön som omger hela området. Särskilt bör materialval, färgsättning, byggnadens volym och proportion, takvinkel och övrig detaljutformning beaktas. Tegel- och plåtfasader, platta tak bör inte förekomma inom området. Bygglovsprövning skall föregås av samråd med länsmuséet. Detta gäller även fortsättningsvis.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i närheten av planområdet. Påträffas fornlämning vid byggnationen ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innebär att en huvudbyggnad kan uppföras på en del av fastigheten Flygeln 10 som idag är försedd med byggnadsförbud. Fastigheten har idag byggrätt på den nedre delen av fastigheten. Här får det uppföras friliggande hus i en våning till en byggnadshöjd på 4,5 meter. Utöver angivet våningsantal får sutterängvåning anordnas där terrängen medger detta. Takvinkeln ska vara 14 till 35 grader. Dessa bestämmelser läggs in på det nya området med byggrätt.

För hela fastigheten anges att en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Störta byggnadsarea för huvudbyggnaden är 250 kvadratmeter och komplementbyggnaden är 100 kvadratmeter.

Gällande detaljplan anger att minsta tomtstorlek är 1250 kvadratmeter. Om bestämmelsen behålls och fastigheten får ett större område med byggrätt innebär det att det går att stycka av den i två fastigheter. Det har inte bedömts lämpligt. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras därför till att minsta tomtstorlek ska vara 2000 kvadratmeter.

För att det vid byggnationen inte ska bli allt för stora ingrepp vid schaktningar och utfyllnader finns en bestämmelse om att *"Byggnader och tomtytor skall terränganpassas så att marken bibehåller sin naturliga lutning. Den slutliga marknivån intill byggnader får inte avvika mer än $\pm 1,2$ meter i förhållande till befintlig marknivå"*. Vid byggnationen av vägen kommer det att behöva göras ingrepp i marken för att få en rimlig lutning på vägen. Skillnaden mot befintlig marknivå bedöms inte behöva bli mer än $\pm 1,2$ meter i förhållande till befintlig marknivå.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en byggnad kan placeras längre upp på fastigheten Flygeln 10. Eftersom fastigheten är brant innebär det en marginell påverkan på utsikten från fastigheterna norr om planområdet, se även montage på plankartan.

Tillgänglighet

Befintlig väg från Sommarslingan upp mot fastigheten klarar inte tillgänglighetskraven eftersom lutningen är för hög dvs. den har en lutning som är högre än 1:12. Även lutningen på den fortsatta vägen på tomten kommer att ha högre lutning än 1:12. I bygglovets är det därför viktigt att säkerställa att lutningen på vägen blir så låg som möjligt.

Tillgängligheten i byggnaden samt övrig tomtmark ska studeras närmare i bygglovets.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottag ska ske på den egna fastigheten.

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Utfart ska ske söderut genom att nyttja befintlig väg.

Hälsa och Säkerhet

Planområdet tillhör grupp 2-bebyggelse vilket innebär att insatstiden, som motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats, normalt bör vara under 20 minuter. Planområdet ligger inom ett avstånd som har en insatstid på normalt 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 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om utrymning avses ske med bärbara stegar. Detta bedöms kunna klaras men eftersom fastigheten är relativt brant bör detta studeras närmare i bygglovskedet.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Störningar

Fastigheten ligger utanför högsceariområdet, 70dBA, för flygbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns i fastighetsgräns mot fastigheten Flygeln 3.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand genom infiltration på den egna fastigheten.

Värme

Fjärrvärme finns i Peterson-Bergers väg cirka 170 meter öster om planområdet. Avståndet bedöms vara för långt för att det ska bli aktuellt med fjärrvärme på tomten.

Avfall

Uppfartsvägen är för brant för renhållningsfordon. Hämtning av avfall ska därför ske nere på Sommarslingan.

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.

Tidsplan

Planen handläggs med så kallat enkelt planförfarande vilket betyder att den kan, beroende på vad som kommer in under planens samrådsprocess, antas vid miljö- och samhällsnämnden sammanträde den 17 december 2014. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

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 huvudmannskap

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa rätten att förlägga sina respektive ledningar.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för respektive fastighet***Flygeln 10***

Planförslaget medger en byggrätt på den övre delen av fastigheten.

Fastigheten har servitut för väg på Flygeln 8 och 9. Vägen, som finns idag,

kommer användas som tillfartsväg till Flygeln 10. Planförslaget medger inte att fastigheten delas i ytterligare en fastighet.

Flygeln 8 och 9

Fastigheterna är belastade med servitut för väg till förmån för Flygeln 10. Vägen, som redan finns, kommer att användas som tillfartsväg till Flygeln 10.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Exploatören ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark till exempel geoteknisk och radonundersökning, markplanering med mera.

Kostnader för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar belastar exploatören.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

I samband med byggskedet behöver varje fastighetsägare själv göra en kompletterande grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet mer i detalj.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elin Lindberg på Plan & Bygg har hjälpt till i frågor kring tillgänglighet och bygglovfrågor. Tom Brantheim på Trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen. Jan Asplund på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till i frågor kring vägdragning och lutning.

Östersund den 5 november 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt