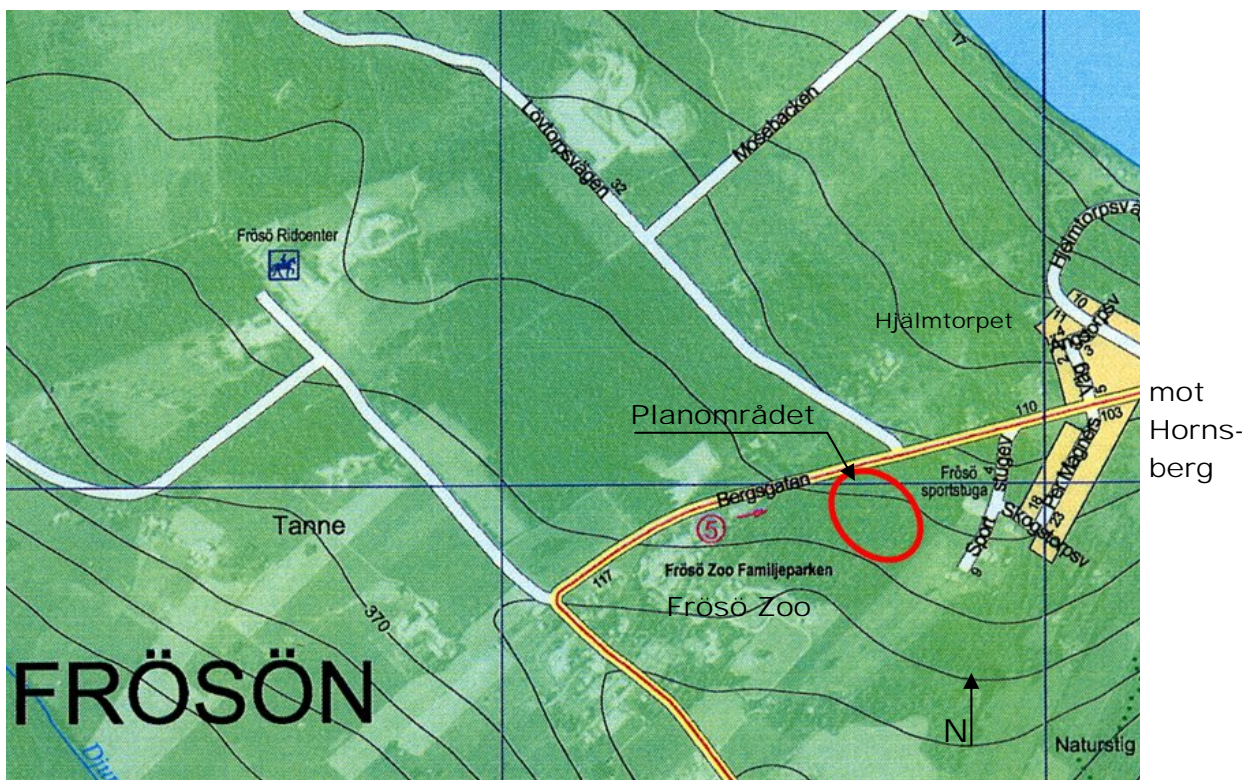




Detaljplan för
SMÅHUSBEBYGGELSE
del av Frösö-Berge 21:195
Östersunds kommun

Dnr Ädh 2240/2005
Dnr planmodul: P 05/0024



Översiktskarta som visar läget för ny småhusbebyggelse mellan Frösö Zoo och Frösö sportstuga söder om Bergsgatan.

ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Samhällsbyggnad 2006-04-26

Antagen av miljö- och samhällsnämnden 2006-06-27 §173



Detaljplan för SMÅHUSBEBYGGELSE del av Frösö-Berge 21:195 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplankarta med planbestämmelser och illustration. Till förslaget hör plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning daterad den 2006-05-09 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Frösö-Berge 21:195 har begärt planläggning av området för att kunna stycka av tomter för villabebyggelse. Inom planområdet föreslås fyra nya villatomter med egen tillfartsväg från Bergsgatan.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Området för villabebyggelse är beläget i skogen mellan Frösö Zoo och Frösö Sportstuga på södra sidan av Bergsgatan. Detaljplanen omfattar även skogsmark som hör till Frösö Zoo för att säkerställa en 200 meter bred skyddszon mellan djurhållning och bostadshus.

Planområdets totala areal är ca 5,9 ha.

All mark inom planområdet är i enskild ägo förutom en mindre del närmast Bergsgatan som ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av det vidsträckta riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25).

Gällande översiktsplan för området är Östersunds Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 1991. Den anger att bebyggelse som inte hör till jordbruksdrift eller annan platsbunden verksamhet skall föregås av detaljplan. Särskild hänsyn skall tas till landskapsbild samt friluftslivets och flygets intressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Skogsområdet är inte tidigare planlagt.

Program för planområdet

Något eget program finns inte upprättat för planområdet. Området ingår i *Program för bebyggelseutveckling FRÖSÖ-BERGE, Underlag vid bygglovsprövning och upprättande av detaljplaner, Samrådsförslag, december 2005* (markerat som nr 2 på sidan 5). I programmet anges att området kan bebyggas trots att det ligger inom 200-300 m från djurparken d.v.s. inom rekommenderat skyddsavstånd 300 meter. Avsteget kan accepteras på grund av den skyddande och avskärmade vegetationen mellan djurparken och den tillkommande bebyggelsen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har 2005-11-23 beslutat att detaljplan skall upprättas för nybyggnad av fyra enbostadshus. Planen skall även omfatta skyddsområdet vid Frösö Zoo.

Miljö- och samhällsnämnden har 2006-04-26 beslutat att godkänna det bearbetade planförslaget som underlag för utställning, se protokollet § 108.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet för villatomterna sluttar svagt åt norr och består i huvudsak av äldre, tät gran- och tallskog med markvegetation av blåbärsris. Vid avverkning på tomtmark bör framförallt de stora tallarna bevaras. På den del av planområdet som kommer att förbli Frösö-Berge 21:195 växer också äldre, tät barrskog, företrädesvis gran. Skogen skall bevaras för att fungera som skyddszon mellan bostäder och djurhållning samt mellan bostäder och åkermarken i sydost. Försiktig gallring tillåts för att möjliggöra föryngring. Verksamhet som t.ex. skulpturpark, naturstig får anordnas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd på tre punkter i området för villabebyggelsen. Jordtäckets är tunt och domineras av finkornig morän, främst siltmorän. Förekommande finkorniga morän tillhör tjälfarlighetsklass 4, "Mycket tjällyftande jordarter". Avståndet till berg i de undersökta punkterna varierar mellan 0,4 -0,7 m. Grundläggning på berg kan därför aktualiseras. Grundvattenytan bedöms normalt ligga någon meter ned i bergets sprickzoner.

Undersökningen omfattar även mätning av markradon i två punkter. Radonvärdena ligger strax under gränsvärdet för högradonmark. Radonsäkert byggsätt rekommenderas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Minsta tomtstorlek är 2000 m² d.v.s. området får högst delas upp i fyra tomter för enbostadshus. Den sammanlagda bruttoarean (totala arean för alla byggnader och våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida) får uppgå till 300m² för varje fastighet. Bostadshusen får ha två våningar. Källare tillåts inte.

Byggnaderna bör placeras/orienteras så att solljuset på bästa sätt kan nyttjas ur energiekonomisk synpunkt.

Inom planområdet gäller följande störningsskydd:

- Inom skyddszonen får ingen djurhållning förekomma.
- Skyddsavstånd mellan djurhållning och bostadshus skall vara 200 meter.
- Skyddszonen redovisas på plankartan dels som skogbevuxen del av djurparken dels som tomtmark som endast får bebyggas med uthus.
- Inom djurparkens del av skyddszonen skall marken vara skogbevuxen. De stora träd som står tätt och övervägande består av gran o tall skall bevaras.
- Inom skyddszonen får riktvärde för externt industribuller inte överskridas vid närmaste bostadsfastighet. Det innebär att ljudnivåerna inte får överskrida 50 dB(A) mellan klockan 07-18, inte överskrida 45 dB(A) mellan klockan 18-22 samt söndag och helgdag 07-18 och inte heller överskrida 40 dB(A) nattetid mellan klockan 22-07 (ekvivalent nivå d.v.s. medelljudnivån under en tidsperiod). Den maximala ljudnivån får inte överstiga 55 dB(A) mellan klockan 22-07.
- En skogsridå (n₁) mot den odlade marken sydost om bostadshusen skall bevaras för att skapa en skyddszon mellan den öppna marken och de nya bostadshusen.
- Även mark närmast utanför djurparkens stängsel mot de nya fastigheterna skall vara skogbevuxen, en ca 10 m bred remsa, för att dölja stängslet.

Planområdet ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullernivåer.

Service

Från planområdet är det ca 3 km till Östbergsskolan och ca 2,7 km till närmaste livsmedelsaffär.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom området bör inte innebära några problem att ordna en god tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet ligger ca 100 m från Frösö sportstuga. Skogsområdet mellan planområdet och den öppna marken kring Frösö sportstuga är ca 80 m brett och ägs av kommunen.

Djurparken

Frösö Zoo har för avsikt att utveckla sin publika verksamhet inom det område som i planen utlagts som skyddszon. Publik verksamhet av karaktären naturstig, skulpturpark får anordnas.

Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet för djurparkens verksamhet och Östersunds kommun är tillsynsmyndighet.

Samråd har hållit med länsstyrelsen och länsveterinären. Den del av djurparken som utgör skyddszon i planen tar inte i anspråk något markområde som enligt djurparkens nuvarande tillstånd erfordras för den djurhållande verksamheten. Länsveterinär Anders Norling skriver följande i sitt yttrande till kommunen den 19 april: ”På en äldre karta över djurparken benämns stora delar av denna 200-meterszon som bakhägn. I dagsläget nyttjas inte större delen av dessa områden för djurhållning. De bakhägn med djurhållning, som djurskyddet kräver, ligger på ett tillräckligt stort avstånd från den tänkta bebyggelsen. För närvarande, enligt gällande godkännanden, utgör hållande av djur närmre än 200 meter från den tänkta bebyggelsen inte något krav för djurparkens verksamhet. Det finns inte heller några önskemål om godkännanden av djurutrymmen inom angivna skyddszone. Enligt vad jag kan bedöma utgör villkoren med en skyddszon utan djurhållning inte någon konflikt med djurparkens fortsatta verksamhet. Jag vet också att ägaren Åke Netterström inte ser zonen som något hinder för framtida planer.”

Gator och trafik

Väganslutning, Parkering

Fastigheterna ansluts till allmän väg, Bergsgatan, via en 4,5 m bred enskild väg nordost om tomterna. Vägområdet i planen föreslås bli 8 m brett och tillgängligt för underjordiska ledningsdragningar. Området närmast väster om utfarten mot Bergsgatan föreslås utgöra gemensam yta för sopkärl och placering av postlådor. Gemensamt enklare vindskydd för placering av sopkärlen ska kunna tillåtas. Gemensamhetsanläggning bildas för gata, vändplan samt markområde för utrymme för sopkärl och postlådor.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av Bergsgatans utformning eller standard. Siktförhållandena vid utfarten mot Bergsgatan måste beaktas. Transformatorstation, sopkärl och postlådor placeras utanför anslutningens sikttriangel. Visst borttagande av träd och sly kan också bli aktuellt för att förbättra sikten vid korsningen.

All parkering skall ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren längs Bergsgatan når inte fram till planområdet utan slutar vid Per Magnérs Väg ca 450 m österut. En öppning finns i skogen mellan blivande lokalgata och Frösö Sportstuga som åtminstone sommartid kan fungera som gångväg bort till Per Magnérs Väg och vidare mot centrum vid Hornsberg.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger inom 150 m från lokalgatans korsning med Bergsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya villatomterna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Kommunala ledningar med anslutningspunkter läggs nordost om vägområdet. Den gemensamma gatumarken ska vara tillgänglig för fastigheternas VA-anslutning. Dagvattnet leds bort mot omgivande skogsmark. Två brandposter finns utmed Bergsgatan mellan Lövtorpsvägen och Frösö Zoo.

Värme

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpänläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt rekommendationer från SGU bör avståndet från tomtgräns till borrhållning för värmepumpänläggning överstiga 10 meter.

Byggnaders placering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem.

El

Jämkraft svarar för elförsörjningen till området och har bedömt att en ny transformatorstation, 2,5x2,0 m, behövs intill Bergsgatan. Området som avsätts skall ligga minst 5 meter från brännbar byggnad. Siktförhållandena vid utfarten mot Bergsgatan måste beaktas. Transformatorstationen placeras utanför anslutningens siktriangel.

Tele

Teleledning finns längs Bergsgatan på samma sida som planområdet.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall sker vid anvisad plats utmed Bergsgatan.

Administrativa frågor

Bygglov krävs inte för komplementbyggnad t.ex. uthus, förråd och garage mindre än 50 m² eller för tillbyggnad, skärmtak, inglasning mindre än 20 m², som är utformade i enlighet med planens bestämmelser och placerade minst 4,0 m från tomtgräns mot granne och minst 6 m mot lokalgata. Komplementbyggnaden skall vara av den art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden och den kan inte utgöra skäl för att bilda ny fastighet.

Bygglov krävs inte heller för murar och plank i omedelbar närhet till bostads- huset minst 4,0 m från tomtgräns. Bygganmälan skall dock alltid inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetenas påbörjande. Motivet kan betraktas som/jämföras med en- och tvåbostadshus utanför s.k. samlad bebyggelse och åtföljande lovbeFrielse för bl.a. komplementbyggnader, PBL 8 kap 4 §.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande

miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall dock en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Störningar

Ett skogsbevuxet skyddsområde avsätts så att avståndet blir 200 m mellan de nya bostadshusen och den del av djurparken som har djurhållning. Bullerstörningar som överstiger riktvärden för externt industribuller vid närmaste bostadsfastighet tillåts inte.

Planområdet ligger utanför Luftfartsverkets gräns för höga bullervärden. Marken skall vara skogbevuxen som skydd mot strängslet mot djurparken samt som skyddszon mellan åkermarken och småhusområdet.

Främja hållbar utveckling

Projektet är av liten omfattning. Det tar små markresurser i anspråk och miljöpåverkan på intilliggande mark är begränsad eftersom projektet gäller byggande av villor. Vatten och avlopp kopplas till det kommunala nätet. Tomtstorlekarna gör det möjligt att bevara träd även på tomtmark. Planområdet är inte betydelsefullt för vare sig kultur- eller naturmiljön.

Ställningstagande

Planförslaget med föreslagen inriktning och omfattning av markanvändning och störningsskydd bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter i Östersund medverkat: Lars Tiderman och Håkan Genbäck Samhällsbyggnad, Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten, Sture Näslund, Vatten, Staffan Andersson, Renhållningen samt Björn Mossberg, Jämtkraft och Eva Agdler Suneson, arkitekt SAR/MSA, SWECO FFNS. Samtal har även förts med Kerstin Angantyr, Luftfartsverket, länsantikvarie Lillian Rathje, och Veronica Olofsson, Jämtlands Läns Museum.

Östersund den 2006-04-26

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA

Kompletterad 2006-06-12

Siv Reuterswärd

Ulla Rylander



Detaljplan för
SMÅHUSBEBYGGELSE
del av Frösö-Berge 21:195
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att den ställs ut. Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 7 - 30 mars 2006. Utställningen pågår fyra veckor under maj-juni. Antagande av planen kan ske tidigast i slutet av juni.

Ett genomförande av planen sker därefter genom att tomterna säljs och bebyggs i den takt som fastighetsägarna bestämmer.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatör, ägarna till Frösö-Berge 21:195, har ansvar för att de

gemensamma delarna för de nya tomterna iordningsställs. Dessa delar är:

- Gemensam väg för in-/utfart mot Bergsgatan från de enskilda tomterna.
- Gemensam plats för postlådor och sopkärl i anslutning till Bergsgatan.
- El-anslutning till de enskilda fastigheterna sydväst om infartsvägen.

Östersunds kommun ansvarar för VA-försörjningen fram till förbindelsepunkt för varje enskild ny fastighet. Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Översiktlig geoteknisk undersökning - utredning är gjord för detaljplanens upprättande inklusive mätning av markradon (SWECO VBB 2006-01-31).

Avtal

Östersunds kommun har upprättat avtal, daterat 2006-01-16, med ägarna till Frösö-Berge 21:195. Där regleras villkoren som åtagande och kostnad för planens upprättande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, anslutningar mm

I detaljplanen föreslås en indelning av området i högst 4 villatomter med minsta tomtarea 2 000 m². Dessa avstyckas från Frösö-Berge 21:195. De områden i planen som betecknas "N₁" och n₁" förutsätts fortsättningsvis utgöra del av stamfastigheten Frösö-Berge 21:195.

Det föreligger krav på gemensam utfart mot Bergsgatan i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning skall bildas för en gemensam lösning för anslutningsväg mellan de enskilda tomterna och Bergsgatan. Denna gemensamhetsanläggning skall även innefatta gemensamt utrymme för sopkärl och postlådor. Sopkärl och postlådor placeras utanför väganlutningens siktrianangel.

De nya fastigheterna ansluts till vatten/avlopp och el vid anslutningspunkter som anvisas av Östersunds kommun respektive Jämtkraft.

Anslutningsvägen skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska VA- och elledningar. Exploatören skall söka tillstånd hos väghållaren, Östersunds kommun, för väganlutning mot Bergsgatan.

Ett E-område för EL-nätsstation som krävs för området har reserverats i norra delen av planområdet. Siktförhållandena vid utfarten mot Bergsgatan måste beaktas. Transformatorstationen placeras utanför väganlutningens siktrianangel.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar de gemensamma delarna för de nya tomterna d.v.s. gemensam väg för in-/utfart mellan Bergsgatan och de enskilda tomterna och utrymme för sopkärl och postlådor samt elanslutningar till de enskilda tomterna och EL-nätstationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten och Lars Tiderman, Samhällsbyggnad.

Östersund den 2006-04-26

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
arkitekt LAR/MSA

Kompletterad 2006-06-12

Siv Reuterswärd

Ulla Rylander