

Detaljplan för
STRANDBEBYGGELSE OPEÅN
Torvollsvägen - södra delen
OPE 2:11, 5:20 m fl
Östersunds kommun



Ope 5:20 nordväst om Opeåns utlopp i Storsjön

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2007-01-24

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 mars 2007, §83

Laga kraft den 18 april 2007

Detaljplan för
STRANDBEBYGGELSE OPEÅN
Torvollsvägen södra delen
OPE 5:20 m fl Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt utlåtande. Till planhandlingarna hörde under samråds- och utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 2007-01-29 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger förutsättningar att omvandla eller ersätta befintlig fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse. Vidare konfirmeras pågående markanvändning/jordbruk inom befintlig åker-/betesmark.

Enligt områdesbestämmelserna för strandområdet Östersund - Brunflo kan detaljplan upprättas som medger ökad byggrätt om bl. a. VA- respektive vägfrågor kan lösas.

Tillfarter och bevakad järnvägsövergång finns sedan tidigare. VA-anslutning till det kommunala ledningsnätet regleras i detaljplanen.

Planen sätter som villkor att anslutning sker via gemensamma ledningar och pumpstationer till det kommunala VA-nätet ovanför järnvägen. Enskilda anläggningar kan dock utföras om de ingår i särskild VA-plan för planområdet som godkänts av miljö- och samhällsnämnden.

Planläggningen bekostas och sker på initiativ av markägarna inom planområdet.

Planens intentioner är att områdets karaktär av gles strandnära villa- och fritidsbebyggelse ska bevaras. Planen reglerar bebyggelsen med hänsyn till buller och vibrationer från järnvägen.

Planen innebär vidare att strandskyddet upphävs inom mark reserverad för lokalgata samt bostadsändamål (B).

PLANDATA

Lägesbestämning o Areal

Planområdet är beläget ca 8 km söder om Östersund och omfattar en drygt 800 meter lång, delvis bebyggd, strandremsa mellan järnvägen och Storsjön. Planområdet omfattar ca 10,9 ha, varav mark för bostadsändamål utgör ca 2,2 ha, jordbruk 2,7 ha samt naturmark ca 2,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De översiktliga förutsättningarna för planområdet redovisas i Östersunds kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanens riktlinjer överensstämmer med de riktlinjer som senare har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, antagen av kommunfullmäktige 1994. ”Inom strandområdet ska den pågående markanvändningen, i huvudsak fritidsboende och jordbruk fortsätta. För att underlätta allmänhetens nyttjande av området föreslås ett sammanhängande cykel/promenadstråk och iordningställda rastplatser”.

Områdesbestämmelser

För strandområdet Östersund – Brunflo gäller de områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-02-04. Områdesbestämmelserna har upprättats för att förhindra att fritidshusen omvandlas till permanentbostäder så länge vatten, avlopp, vägar och service inte ordnats på ett godtagbart sätt. Där VA, gator etc. kan ordnas samt förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (alternativt upphävas). Områdesbestämmelserna i övrigt innebär att på varje tomt får en huvudbyggnad med högst 60 m² bruksarea samt gäststugor och andra uthus med sammanlagt högst 40 m² finnas. Därutöver får, där miljö- och samhällsnämnden prövar lämpligt, båthus uppföras för fastighetens enskilda behov.

Inom planområdet ligger 8 bebyggda fastigheter varav 3 fastigheter för permanentboende, Ope 1:25, Ope 2:8 samt Ope 4:7, som inte omfattas av områdesbestämmelserna. Utöver dessa nyttjas även fritidshusfastigheten Ope 2:11 som permanentbostad.

Program för planområdet

Något särskilt program för denna plan har inte upprättats. Översiktsplanen, resp. den fördjupade översiktsplanen och områdesbestämmelserna ger tillräckligt tydliga förutsättningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Mot bakgrund av att detaljplanen endast befäster pågående markanvändning har samhällsbyggnad bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnad anser därför att det inte behöver upprättas någon särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom område som omfattas av två riksintressen enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresset är för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) resp. det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Samhällsbyggnad har bedömt att de värden riksintressena representerar inte kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen som i princip endast befäster pågående markanvändning.

Föreslagen markanvändning bedöms därför inte påtagligt skada riksintressena.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar åtta bebyggda tomter varav fyra används för åretruntboende. Den obebyggda marken inom planområdet består i huvudsak av öppen åker eller betesmark.

Med undantag av enstaka inslag av tall och gran består vegetationen i övrigt av björk, asp och lövsly utefter slänten mellan betesmark och strand.

Terrängen sluttar ned mot Storsjön. Nivåskillnaden mellan lokalgatan, +307, och Storsjöns övre dämningssgräns, +293,3 (RH 00), är ca 14 m.

Genom planområdets sydöstra del rinner Opeån. I planen har Opeåns bäckravin betecknats "N₂" med särskilda skyddsbestämmelser (*se plankarta "Skyddsobjekt – Opeån"*).

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning saknas. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

Fornlämningar RAÄ

Sydöst om Opeån, inom Ope 5:39 finns ett gravfält med 12 gravar av vilka 8 är större gravhögar (RAÄ Brunflo14:1).

I Opeåns bäckravin har kvarnrester, bl a två kvarnstenar påträffats (RAÄ Brunflo154:1).

På strandbanken mellan Ope 4:7 och 2:13 har järnslag registrerats. Fynden tros indikera en järnframställningsplats någonstans, man fann inte någon järnugn vid inventeringstillfället. Det är inte registrerat som fast fornlämning (RAÄ Brunflo154:1).

Fornlämningar är lagskyddade enligt Kulturminneslagen.

Åtgärder inom nämnda områden ska föregås av samråd med Länsstyrelsen/kulturmiljö som avgör om åtgärden kräver tillstånd enligt kulturminneslagen. Observera att om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete skall arbete omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Skyddsobjekt - skötselåtgärder

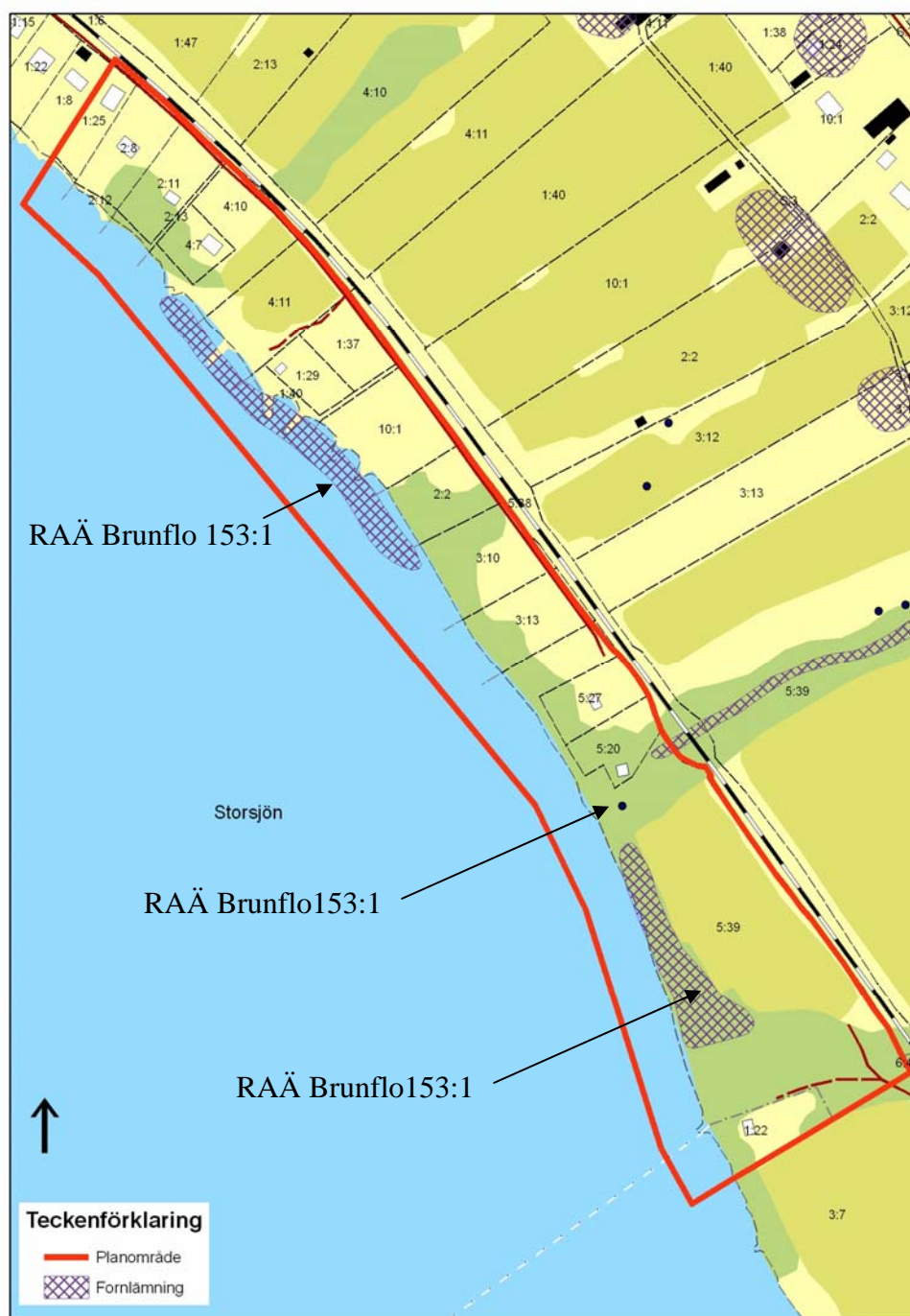
Opeåns bäckravin utgör ett skyddsobjekt. Skötsel av bäckravinen samt ordningsställande resp. underhåll av planerad/delvis upptrampad gång- och cykelstig genom planområdet (på plankartan betecknad x₁) ska ske efter samråd med naturvårdande myndigheter samt länsmuseum.

Jordbruk

Fortsatt brukande av den jordbruksmark som finns i området är angeläget. Pågående markanvändning odling/bete konfirmeras i detaljplanen (L).

Riksintressen

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. Järnvägen är av riksintresse för kommunikationer. Samhällsbyggnad bedömer att planen inte har någon negativ påverkan på riksintressena inom planområdet.



Fornlämningar inom planområdet (R)

RAÄ Brunflo 14:1 / Gravfält

Sydöst om Opeån, inom Ope 5:39 finns ett gravfält med 12 gravar av vilka 8 är större gravhögar

RAÄ Brunflo 153:1 / Järnframställningsplats

Utefter stranden mellan 4:7 och 2:13 registrerats järnslag. Fynden ligger normalt under vatten. Järnframställningsplatsen står som bevakningsobjekt.

RAÄ Brunflo 154:1 / Kvarnlämningar

I Opeåns bäckravin har kvarnrester, bl a två kvarnstena påträffats.

Restriktioner

Fornlämningar är lagskyddade enligt Kulturminneslagen.

Åtgärder inom ovanstående områden ska föregås av tidigt samråd med Länsstyrelsen, kulturmiljö.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar, förutom jordbruksmark, 4 fastigheter med fritidsbostäder samt 4 åretruntbostäder. Syftet med planen är att fritidshusfastigheterna på sikt ska kunna omvandlas och nyttjas för "åretruntboende" och att befintlig jordbruks-/betesmark befästs.

Planbestämmelserna är relativt generösa när det gäller bostadskomplement som t ex uthus, garage, båthus och strandbastu.

Befintlig bebyggelse är av varierande ålder, storlek och standard.

Gemensamt för bebyggelsen är att den i de flesta fall väl inpassad i terrängen. Bebyggelsen bör utformas så att "fritidshusområdets" karaktär av gles och naturnära bebyggelse bevaras. För att i möjligaste mån bevara den luftiga karaktären i området bör nyttillkommande bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar, genom både placering, inpassning i terrängen, volym, proportioner och utformning.

Planen anger att fasaderna i huvudsak ska vara av trä och taken ha en lutning mellan 15–37 grader.

För att skapa en viss skärmeffekt och därmed begränsa störningarna har byggrätterna för garage/uthus lagts ut mellan järnväg och huvudbyggnad. Denna "skyddszon" är på plankartan korsmarkerad och betecknad **a**.

Exploatering

Syftet med denna plan är att svara upp mot önskemål om utökade byggrätter men även tillgodose allmänna krav på höjd sanitär standard utan att områdets karaktär går förlorad eller andra problem uppstår.

Inom varje tomt tillåts en sammanlagd bruttoarea på max **350 m²**.

En huvudbyggnad i max två våningar, med en bostadslägenhet får uppföras på varje tomt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter.

Inom skyddszonen mot järnvägen, "korsmarkerat område **a**" får uthus t ex garage, förråd uppföras i en våning och med en sammanlagd byggnadsarea på max **60 m²**.

Inom strandzonen, "korsmarkerat område **b**", får båthus, bastu etc uppföras i en våning och med en sammanlagd byggnadsarea på max **40 m²**.

Byggnad får inte placeras närmare gräns mot gata än 2 meter. Placeras byggnad närmare än 4,5 meter mot angränsande tomtgräns krävs berörd grannes skriftliga medgivande.

Garage skall placeras så att en minst **6** meter lång uppställningsplats för bil erhålls mellan garageport och gräns mot gata. Där terrängen medger får garage utföras med suterränglösning.

Fastighetsbildning

Utöver redan befintliga tomter/bildade fastigheter ges i planen inga möjligheter att bilda nya fastigheter/tomter för bostadsändamål.

Jordbruks-/betesmark och naturmark inom planområdet bevaras.

Båthus, strandbastu, brygga

Efter stranden mellan Östersund och Brunflo finns ett mycket stort antal båthus och andra mindre byggnader vid strandkanten. Denna strandnära småskaliga bebyggelse utgör ett karaktäristiskt inslag i detta avsnitt av Storsjöns strand.

De bebyggda delarna av strandområdet är ianspråktagna och privatiserade. Nya båthus och bastubyggnader bör därför kunna medges under förutsättning att den sammanlagda byggnadsarean inte överstiger **40 m²** och endast är avsedda för fastighetens enskilda behov.

I detta sammanhang är det viktigt att klargöra vem som äger strandremsan. Tillhör strandremsan stamfastighetens ägare rekommenderar samhällsbyggnad att "byggherren" begär skriftligt medgivande av markägaren till att marken tas i anspråk, alternativt kan strandremsan förvärvas.

Inom jordbruksfastigheternas strandområde, i planen reserverat som "N₁", krävs bygglov och strandskyddsdispens för uppförande av båthus resp. strandskyddsdispens för anläggande av brygga.

Se vidare under rubriken "Strandskydd, vattenområden".

Bygglovpliktens omfattning

Strandläget, den branta terrängen och närheten till järnvägen motiverar att byggrätten regleras relativt detaljerat och att kravet på bygglov inte begränsas.

Utöver angivna byggrätter tillåts dock och bygglovbefrias inglasningar av balkong/uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt max **15 m²**/tomt.

Inom område reserverat för jordbruksändamål, "L", tillåts och bygglovbefrias ekonomibygnader, bygganmälan skall dock alltid inlämnas.

Nedanför område reserverat för jordbruksändamål, "L", föreslås i planen möjlighet att inom strandområdet "N₁", uppföra båthus. Åtgärden är bygglovpliktig och kräver bygganmälan samt strandskyddsdispens.

Skyddsrum

Anmälningsskyddsrum föreligger inte.

Grundläggning - Markbehandling

Byggnadernas terränganpassning ska ske med stor omsorg.

Vid grundläggning ska bergets skiktning beaktas. Omfattande terrasseringar samt höga stödmurar bör av estetiska skäl inte utföras.

Höga flöden

Vid anläggning av strandbyggnader etc. bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor, båthus etc. kan drabbas på ett negativt sätt.

Byggnad för permanentboende samt pumpanläggning för avlopp ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras/grundläggas ovanför nivån +296 m.ö.h.(Höjdsystem RH 00).

Tillgänglighet

Trots terrängen bör tillgängligheten till fastigheterna inom området kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt då de flesta huvudbyggnaderna förutsätts placeras ovanför den branta strandbrinken. Tillgängligheten nedanför brinken kan dock, i vissa fall, bli svår att tillgodose.

Strandskydd, vattenområden, etc.

Strandskydd

Strandskyddet är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Enligt miljöbalken 7 kap 16§ får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddsområde. Förbudet gäller dock inte ekonomibyggnader för jordbruket. Strandskyddet föreslås bli upphävt inom mark reserverad för bostadsändamål (**B**) samt gatumark.

Miljö- och samhällsnämnden har ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet som ska fatta beslut innan planen antagits.

Vattenområden - W₁₋₂

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämmningsgräns, betecknas som vattenområde (**W₁₋₂**).

Vattenområde **W₁**, utanför fastigheter för bostadsändamål (B) är ianspråktaget och privatiserat. Strandskyddet föreslås dock ligga kvar. Bygglov och strandskyddsdispens krävs för uppförande av båthus, strandskyddsdispens krävs för anläggande av brygga.

Vattenområdet **W₁**, utanför strandområde med naturmark (**N₁**) omfattas av strandskydd. Bygglov och strandskyddsdispens krävs för uppförande av båthus, strandskyddsdispens krävs för anläggande av brygga.

Vattenområde **W₂**, utanför Opeåns utlopp, omfattas av strandskydd. I Opeåns nedre del förekommer harrlek. Då förutsättningarna för harrens lekvandring kan komma att påverkas får inga nya anläggningar tillkomma.

Anläggningar som bryggor, vågbrytare, muddring kan utgöra tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalkens bestämmelser”.

Skyddsområde för Opeån

Bäckravinen utgör en erosionskänslig och skyddsvärd naturtyp. Inom skyddsområdet samt angränsande vattenområde råder förbud mot åtgärder som kan påverka miljön negativt eller öka risken för erosion.

Inom skyddsområdet råder förbud mot ex vis avverkning, markavtäckning, snöupplag etc. En enklare bro över Opeån är i behov av upprustning. Inga ytterligare anläggningar, byggnader eller bryggor/vågbrytare tillåts.

I övrigt finns det en kvarnlämning i bäcken nedanför 5:20 (*ej registrerat som fast fornlämning enl läns museet 2006-05-23*).

Åtgärder inom skyddsområdet ska föregås av tidigt samråd med länsstyrelsen/kulturvården.

Tillgänglighet till stranden

Tillgängligheten till strandområdet, ”**N₁**”, är av allmänt intresse. Strandområdet, betecknat ”**N₁**”, ska bevaras som naturmark. Tillkommande bryggor, båthus eller andra anordningar får inte hindra eller försvåra ett allemansrättsligt utnyttjande av strandområdet.

Utmed stranden nedanför Ope 5:27 o 5:20 skapas en passagemöjlighet (**x₂**)

Inom Ope 10:1 nyttjas strand och utanförliggande vatten för rekreation och bad.

Gator och trafik

Gatunät, gång-och cykelf trafik

Gatunät

Området ansluter från väg 605/Opevägen via Nedre Andalsvägen* och bevakad järnvägsövergång till den lokalgata, Torvollsvägen, som är belägen ovanför fastigheterna.

Torvollsvägen, betecknad ”**Lokalgata**” med tillhörande vändplaner och mötesplatser är dimensionerad och utformad enligt anläggningsbeslut, körbanan har en bredd på ca 3,0 meter.

Ope 5:20 kommer även fortsättningsvis endast att ha körbar anslutning västerut mot Torvollsvägen via Ope 5:27.

Optand 1:22 har fortsättningsvis endast körbar anslutning österut mot Optands Norra SJ-vägs samfällighetsförening.

Belysning

Behov av generell/punktbelysning i specifika konfliktpunkter bör beaktas.

Gång- och cykelstig

Ett genomförande av kommunens planer på en sammanhängande cykelled mellan Östersund och Brunflo innebär att Torvollsvägen får viss genomgående gång- och cykeltrafik. Redan idag finns en upptrampad och etablerad gång- och cykelstig över fastigheterna Ope 5:27, 5:20 och 5:39.

I planen har denna passage för allmän gång- och cykeltrafik över fastigheterna Ope 5:27, 5:20 och 5:39. betecknats ”**x₁**”.

Den standard som dagens upptrampade stig erbjuder kan vid behov och efter markägarens tillstånd i vissa avsnitt förbättras genom breddökning och ytförstärkning. Behovet av upprustning av befintlig ”bro” över Opeån får utredas särskilt.

Samhällsbyggnads bedömning är att intrånget är av begränsad omfattning och att gång- och cykelpassagen inte har någon direkt negativ inverkan för jordbruk eller boende.

Ett genomförande av planen skapar därmed en sammanhängande gång- och cykelförbindelse nedanför järnvägen mellan Minnesgårde och Optand.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för linjebuss 110 mot Brunflo och Östersund finns på båda sidor om väg 605 ovanför Nedre Andalens villaområde.

Stängsel mot järnväg

Samhällsbyggnad får i samråd med Banverket utreda frågan om behov av stängsel utmed utsatta avsnitt av järnvägen.

Miljökonsekvenser

Störningar

Planområdet ligger nära järnvägen och är därmed exponerat för buller och vibrationer.

Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag för "Ope - området" bör ny bebyggelse inte förekomma inom ett avstånd av 50 meter från järnvägen. Den aktuella strandremsan är relativt smal och har en topografi som förutsätter att byggrätterna för huvudbyggnader läggs ut ovanför den relativt branta strandbrinken. Detta innebär att byggrätterna kommer att ligga inom rekommenderat skyddsavstånd, dock inte närmare än 35 meter från spårmit. Störningarna från tågen reduceras något p.g.a. av nivåskillnaden mellan banvallen och den något lägre belägna bebyggelsen.

För att begränsa olägenheterna av buller och vibrationer innehåller planen särskilda skyddsbestämmelser.

Buller och vibrationer från järnvägen - Banverkets riktlinjer

Banverket och Naturvårdsverket har tillsammans tagit fram en buller- och vibrationspolicy för spårbunden trafik "Buller och vibrationer från spår-buren linjetrafik" (BVPO 724.001).

Riktvärdena finns presenterade i skriften "Buller- och vibrationer från spårbunden linjetrafik – riktlinjer och tillämpning" (Dnr SO2-4235/SA6_ se www.Banverket.se/miljo). Riktvärdena har stöd i regeringens proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter".

Buller

Följande bullervärden för bostadshus bör inte överskridas vid nybyggnation:

- 30dB(A) *ekvivalentnivå inomhus*
- 45dB(A) *maximal ljudnivå inomhus nattetid (avser utrymmen för sömn och vila)*
- 55dB(A) *ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad*
- 60dB(A) *ekvivalentnivå utomhus för bostadsområdet i övrigt*
- 70dB(A) *maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad*

Vibrationer

Följande vibrationsvärde för bostadshus bör inte överskridas vid nybyggnation:

- 0,4mm/s (RMS-värde inom frekvensområdet 1-80Hz)

Någon särskild mätning av markvibrationer från järnvägen har inte utförts. Byggherren ansvarar för att behovet av vibrationsdämpande åtgärder utreds.

Utifrån bl a miljölagstiftning, riktvärden etc är Banverket mycket restriktiv till nya bostäder i järnvägens närområde. I järnvägens närhet blir det alltid aktuellt med olika skyddsåtgärder. T ex så bör bostäder planeras så att sovrum, uteplatser, ventiler och boningsrum placeras på den tysta sidan (vänd bort från järnvägen). Bostäder kan även placeras med fönster enbart på den "tysta" sidan. På motsvarande sätt kan garage, friggebodar, servicebyggnader m.m. utgöra bullerskydd. Man bör även tänka på vilken typ av fönster som används.

På aktuell plats finns risk för buller och vibrationsstörningar från järnvägs-
trafiken. För en långsiktigt bra lösning är det mycket viktigt att riktlinjerna
för en god boendemiljö inte överskrids. För att säkerställa detta ska i sam-
band med bygglov/bygganmälan dimensionerande buller och vibrationsni-
våer samt planerade skyddsåtgärder redovisas.

Vidare är det exploatören som ansvarar för eventuella undersökningar och
skyddsåtgärder mot buller och vibrationer.

Banverket har fö under samråd understrukit att befintlig plankorsning är
byggd efter rådande förhållanden. Banverket kommer inte att bekosta en
ombyggnad av plankorsningen.

Samhällsbyggnad har med utgångspunkt från de trafikuppgifter Banverket
Ånge lämnat (*tåglängder, hastighet, loktyp etc.*) beräknat bullret från tågtra-
fiken. Resultatet visar att det krävs ett skyddsavstånd på >35 meter från
spårmit för att inte överstiga rekommenderade riktvärden för buller.

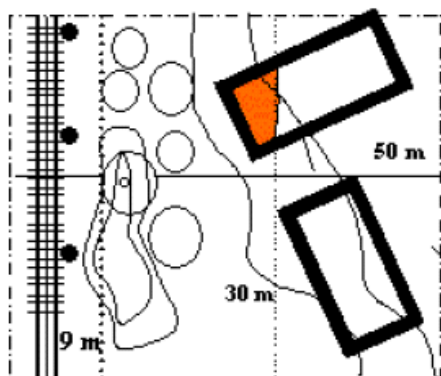
Samhällsbyggnad har vid tidigare tillfällen genomfört ett antal bullermät-
ningar utmed strandområdet.

*Ex bullermätning i okt 2001 på fastigheten Torvalla 4:9, ca 30m fr. spårmit
och ca 3m under ök spår uppmättes följande ljudnivåer;*

- persontåg; eq 73,1dB(A), max 89,2 dB(A)
- timmertåg; eq 83,7dB(A), max 88,9 dB(A)

*Med utgångspunkt från uppmätta värden (max 89,2 dB(A)) innebär det att;
fasader, fönster och tak i huvudbyggnaden, som exponeras mot järnvägen,
ska dämpa minst 44,2 dB(A) vid dimensionerande max ljudnivå 89,2 dB(A).*

Placering



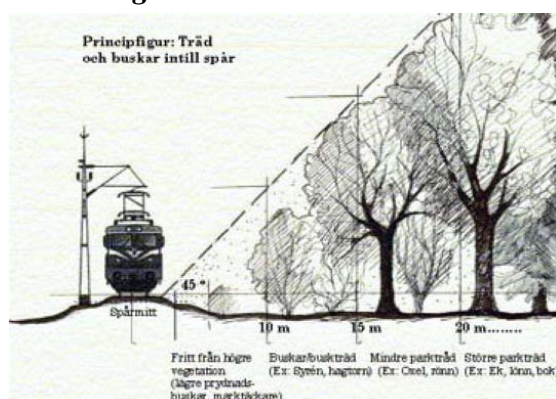
Banverkets planeringsunderlag

"Markanvändning i järnvägens närhet (2004-10-12)",

"Närmare än 30 meter är det svårt att åstadkomma en
god miljö".

Detaljplanen anger att tillkommande bostadshus ska place-
ras minst 35 meter från spårmit.

Plantering



Vid nyplantering av parkträd och större
buskar/buskträd ska man alltid ta hänsyn till växtens
storlek och utbredning som fullt utvecklad individ.

Man bör alltså inte plantera ett stort parkträd så att
det efter 20-30 år vuxit in i kontaktledning. Man kan
då tvingas ta bort trädet eller göra fula ingrepp i kro-
nan.

För att undvika sådana misstag bör man tidigt samrå-
da med Banverket för att kunna välja växter och lägen
som ger en långsiktigt hållbar lösning.

Minsta avstånd mellan väg och järnväg - Banverkets riktlinjer

Avståndet mellan spårmitt järnväg och väggkant Torvollsvägen, varierar mellan 4-10 meter.

Kontaktledningsstolparna är belägna på motsatt sida järnvägen.

Banverkets planeringsunderlag, ”Markanvändning i järnvägens närhet” (2004-10-12), anger säkerhetsavstånd mellan järnväg och väg.

Säkerhetsavstånden är beroende av hastighet, elsäkerhet samt risk för avfallande last, snö och is.

Vissa avsnitt av Torvollsvägen ligger inom rekommenderat säkerhetsavstånd.



Mittbanan – Torvollsvägen

Jordbruksdrift

Område betecknat "L", Ope 4:10, 4:11, 10:1, 2:2, 3:10, 3:13, 5:39 utgör betesmark eller annan jordbruksmark, vilket innebär normal jordbruksdrift som kan innebära lukt-, damm- och bullerstörningar.

När det gäller störningar som kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa gör miljö- och stadsbyggnadskontoret i sin bedömning ingen skillnad mellan permanent eller fritidshusboende.

De eventuella olägenheter som kan uppkomma till följd av damm, gödselspridning etc. är övergående. Boende, liksom presumtiva fastighetsägare förutsätts vara medvetna om och acceptera de konsekvenser som följer med en etablering i området.

Djurhållning och spridning av gödsel

Enligt "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön" krävs inte tillstånd, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjäderfä (2§) inom detaljplanlagt område som avsatts för jordbruksändamål.

Vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (4§) inom detaljplanlagt område som avsatts för jordbruksändamål

Biltrafik

Detaljplanen för Ope 2:11, 5:20 m fl.

Denna detaljplan omfattar 7 fastigheter utmed Torvollsvägen. Av dessa utgör redan idag 4 fastigheter åretruntbostad. Detaljplanen innebär en trafikökning från 3 fastigheter som har sin utfart via Nedre Andalsvägen. Optand 1:22 har utfart österut.

En fortsatt omvandling av strandbebyggelsen kan på sikt innebära att ytterligare ca 15 fritidsbostäder ersätts med permanentbostäder.

Detaljplan "Ny vägsträckning i OPE, Nedre Andalsvägen – Torvollsvägen"

Boende i villaområdet Nedre Andalen upplever trafiken mellan väg 605/Opevägen och Torvollsvägen som störande. De har framfört krav på att en ny anslutningsväg ska ordnas innan de kan acceptera en fortsatt omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbebyggelse.

För att skapa förutsättningar för en ny förbindelse/väg mellan Nedre Andalsvägen och Torvollsvägen har samhällsbyggnad upprättat ett planförslag för en ny väg genom skogspartiet mellan Nedre Andalsvägen och Torvollsvägen. Handläggningen av detaljplanen "Ny vägsträckning i OPE, Nedre Andalsvägen – Torvollsvägen" samordnas med denna plan.

Samhällsbyggnad anser det önskvärt att vägföreningarna verkar för att en ny väg anläggs. Den totala trafikbelastningen som konsekvens av en omvandling bedöms dock inte vara av sådan omfattning att den motiverar att en ny väg ska vara en förutsättning för att tillåta en fortsatt omvandling.

Teknisk försörjning

Lokalgata

Torvalla ga:4, betecknad "Lokalgata", är sedan lång tid anlagd enligt fastighetsbildningsbeslut och försörjer Torvalla 8:4 i väster (utanför planområdet) till Ope 5:20 i öster. Vägen förvaltas av Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening. Optand 1:22 har sin anslutning österut mot väg 605 via den enskilda vägen Optand ga:3 som förvaltas av Optands Norra SJ-vägs samfällighetsförening.

Vatten och avlopp

Planen förutsätter anslutning till kommunens VA-ledningar, som ligger ovanför järnvägen. I princip är det möjligt att ansluta till ledningsnätet utmed hela dess sträckning. Kostnaden för pumpstationer och ledningar genom banvallen är dock så stor att samordning bör eftersträvas.

Alternativ VA-lösning, enligt särskild VA-plan för planområdet, kan dock godkännas av miljö- och samhällsnämnden.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att VA-frågan löses på ett godtagbart sätt. I planen redovisas därför inte hur en VA-lösning kan/bör se ut.

Ope 1:25, 2:8, 2:11 samt Ope 1:29 är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Ansluts ytterligare någon fastighet till befintlig pumpanläggning bör en gemensamhetsanläggning bildas. Oavsett hur VA-ledningarna förläggs bör rätten att behålla ledningarna säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

El, Tele, Värme,

Lokalgator och gång- och cykelväg skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-/ teleledningarna.

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning.

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

För att inrätta en värmepumpanläggning för utvinning av värme ur mark, yt- eller grundvatten ska anmälan lämnas till miljö- och samhällsnämnden (17§ Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 1998:899).

För utläggning av kollektor/slang för värmeupptagning/ krävs tillstånd av ägaren till mark/vattenområdet (*tillståndet bör säkerställas med servitut*).

Behov av miljöbedömning - Ställningstagande

Planen är utformad i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och områdesbestämmelserna. d v s befintlig jordbruksmark/öppen mark konfirmeras och för redan bebyggda fastigheter/tomter regleras byggrätten.

Planen tar även viss hänsyn till de buller- och vibrationsstörningar som järnvägstrafiken alstrar.

Utöver redan befintliga tomter/bildade fastigheter ges i planen inga möjligheter att bilda nya fastigheter/tomter för bostadsändamål.

Ställningstagande

Mot bakgrund av att detaljplanen i princip endast befäster pågående markanvändning har samhällsbyggnad bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Östersund 2007-01-24

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt

Detaljplan för del av
STRANDBEBYGGELSE OPEÅN
Ope 5:20 m fl
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2007-01-24§19 att låta ställa ut detaljplanen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2007-03-21§83 att anta detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

De enskilda fastighetsägarna står för all VA-utbyggnad inom planområdet och fram till kommunens VA-ledning. Fastighetsägarna inom planområdet skapar själva erforderlig huvudman för gemensamma VA-anläggningar.

Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening är som väghållare ansvarig för den del av lokalgatan som betecknats "Lokalgata". Kommunens intresse och ansvar sträcker sig endast till att ordna så att förutsättningarna för en sammanhängande gc-väg på sikt skapas utmed stranden Östersund – Brunflo.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Utöver redan befintliga tomter/bildade fastigheter ges i planen inga möjligheter att bilda nya fastigheter/tomter för bostadsändamål.

Allmän gång- och cykeltrafik

Planen ger förutsättningar att säkerställa befintlig passage/gång- och cykelstig (x₁) över Ope 5:27, 5:20 och 5:39 Därmed skapas en sammanhängande allmän gång- och cykelförbindelse nedanför järnvägen mellan Minnesgårde och Optand. Gång- och cykeförbindelsen bör säkerställas genom servitut för en lämplig kommunägd fastighet.

Kommunen bör få viss ökning av andelstalet i gemensamhetsanläggningarna Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening resp. Optands Norra SJ-vägs samfällighetsförening med anledning av tillkommande gång- och cykeltrafik

GC-förbindelsen över Ope 5:27, 5:20 samt 5:39 förutsätts bli iordningsställd genom kommunens försorg med stöd av servitut för någon kommunal fastighet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

Lokalgata - Torvollsvägen

Torvollsvägen samt befintliga vändplaner på del av fastigheterna Ope 4:10 2:13, 2:11 resp. 5:39 ingår i en särskild gemensamhetsanläggning (Torvalla ga:4).

TEKNISKA FRÅGOR

Torvollsvägen

Detaljplanen innebär en trafikökning från 3 fastigheter som har sin utfart via Nedre Andalsvägen. Optand 1:22 har utfart österut.

Gång- och cykelförbindelse

Den i planen redovisade gång- och cykelstigen över Ope 5:39 m fl ska även fortsättningsvis ha karaktären av "naturstig" dvs inga omfattande förstärkningsåtgärder anses nödvändiga. Behovet av upprustning av befintlig bro över Opeån får detaljstuderas.

Plankorsning järnväg

Banverket har under samrådet framfört att befintlig plankorsning är byggd enligt rådande förhållanden. Banverket kommer inte att bekosta en ombyggnad av plankorsningen.

Stängsel mot järnvägen

Samhällsbyggnad får i samråd med Banverket utreda behovet av ordnande av stängsel utmed utsatta avsnitt av järnvägen.

VA

Kommunen anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Kommunen anger också vilka krav de enskilda VA-anläggningarna ska uppfylla.

Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid resp. fastighet.

Torvalla-Ope vägsamfällighetsförening bör dock ta initiativ till att, i samråd med berörd markägare, renhållningen samt Andalens Vägsamfällighet, finna en lämplig plats ovanför järnvägen för uppställning av sopkärl.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Alla exploateringskostnader vid såväl ny- som ombyggnad, även kostnader för skydd mot störningar i form av buller och/eller vibrationer från järnvägen, bekostas av respektive fastighetsägare. Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende. Erforderliga konsultkostnader för ex vis geoteknisk undersökning, lokal VA-lösning etc. erläggs av berörda fastighetsägare inom planområdet.

Plankostnader - Avtal

Planen upprättas på initiativ av fritidshusägare inom planområdet. Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med ägarna till Ope 2:11 resp. Ope 5:20. Planavgift enligt bygglovtaxan kommer inte att tas ut i samband med bygganmälan grundad på den nya detaljplanen för Ope 5:20 resp. Ope 2:11. Övriga fastigheter inom planområdet erlägger planavgift i samband med åtgärder som kräver bygglov/bygganmälan. Av administrativa skäl omfattar planen även de fastigheter som redan är bebyggda med permanentbostäder.

Kostnader Torvollsvägen – GC-förbindelse

Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening ansvarar för drift av Torvollsvägen. Kostnaderna fördelas enligt fastställda andelstal.

Planen ger förutsättningar att skapa en allmän gång-och cykelförbindelse genom planområdet. Ev åtgärder för att förbättra passagen över Ope 5:39, mellan Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening och Optands Norra SJ-vägs samfällighetsförening, inklusive ev förbättringar av bro/passage över Opeån, bekostas av Östersunds kommun.

Östersund 2007-01-24

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt



Planförslaget omfattar det södra av de två markerade områdena på kartan

SAMMANFATTNING

Strandbebyggelsen nedanför järnvägen / Torvollsvägen omfattar ett 50-tal fastigheter. Av de bebyggda fastigheterna är idag 22 åretruntbostäder, 18 fritidshus.

Bland ägarna av fritidshusen finns ett intresse av att ersätta gällande områdesbestämmelser med detaljplan som ger ökade byggrätter.

Samhällsbyggnad har upprättat ett förslag till detaljplan;

Detaljplan OPE 5:20 m fl. – Torvollsvägen – södra delen

Planen omfattar strandbebyggelsen utmed södra delen av Torvollsvägen samt angränsande jordbruksmark.

Inom området ligger 8 bebyggda fastigheter varav 4 åretruntbostäder och 4 fritidshus..

- Detaljplanen ersätter gällande områdesbestämmelser
- Planen ger förutsättningar att omvandla/ersätta 4 fritidshus genom ökade byggrätter; Ope 2:11, 5:27, 5:20 samt Optand 1:22
- Befintlig permanentusbebyggelse befästs; Ope 1:25, 2:8, 4:7, 1:25
- Inga nya tomter bildas
- Öppen jordbruksmark, naturmark bevaras
- Planen ger förutsättningar för en sammanhängande gång- o cykelförbindelse mellan Östersund och Optand.
- Detaljplanen för Ope 2:11, 5:20 m fl innebär en ökad trafik från 3 fastigheter som har sin utfart via Nedre Andalsvägen. Optand 1:22 har utfart österut
- En fortsatt omvandling av strandbebyggelsen utmed hela Torvollsvägen kan innebära att ytterligare ca 15 fritidsbostäder ersätts med permanentbostäder.

Övrigt

Samhällsbyggnad har även upprättat ett förslag till detaljplan för en ny förbindelse/väg mellan Nedre Andalsvägen och Torvollsvägen.

Handläggningen av planerna samordnas.