

Detaljplan för Härke 1:23 m.fl. Delning av fastighet i Böle Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 juni 2017
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 30 augusti 2017
Laga kraft den 25 september 2017

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Granskningsutlåtande

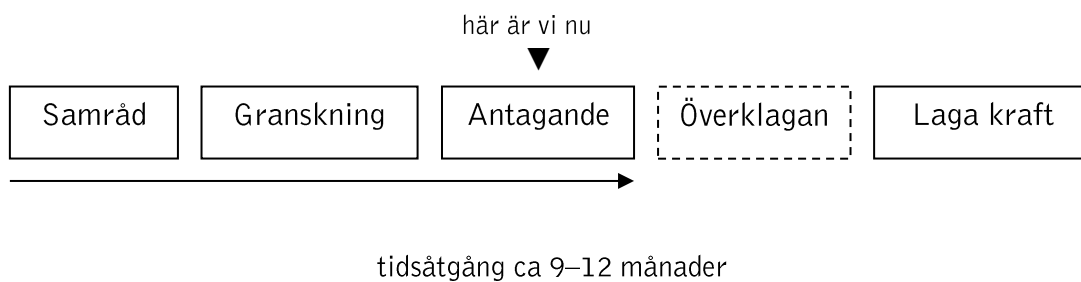
PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014–2020.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	7
Naturmiljö	7
Bebyggelse	8
Service.....	9
Fritid, Rekreation och Idrott.....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning.....	12
GENOMFÖRANDE	13
Tidsplan.....	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Ekonomiska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Härke 1:23 vill dela sin fastighet i två delar för att skapa en ny bostadsfastighet. Enligt gällande detaljplan får fastigheten inte styckas av i fler fastigheter. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning. I samband med det ändras även byggrätten så att det blir möjligt att bygga en till huvudbyggnad inom planområdet.

Boverket rekommenderar att utfartsförbud inte läggs i planområdesgräns. Därför ingår den allmänna vägen, länsväg 592, utanför fastigheten i planområdet. Planförslaget innebär ingen förändring för vägen.

Planen handläggs med 2010:900 uppdaterad genom till och med 2016:537.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Vattenskyddsområde
- Geoteknik
- Bebyggelse
- Buller
- Dagvatten

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Böle utmed länsväg 592. Planområdet omfattar dels Härke 1:23 och dels en del av Härke 1:30 som båda ägs av privatpersoner. Trafikverket är väghållare för länsväg 592.



Bild 1. Karta som visar var planområdet ligger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Planområdet ligger inom ett område som pekas ut som lämpligt läge för en ny stadsdel. Det finns även ett antal andra mål i översiktsplanen som är relevanta för planförslaget.

- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.
- All förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- De nya byggnader som uppförs ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

Östersunds kommun arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för en ny stadsdel söder om Vallsundsbron. Fastigheten Härke 1:23 ligger inom planområdet för den fördjupade översiktsplanen. I den fördjupade översiktsplanen har närområdet pekats ut som möjlig att förtäta. Förutom detta anger den fördjupade översiktsplanen att den nya stadsdelen får en egen identitet. Vid identitetsskapandet är det viktigt att det sker en platsanpassning som stärker och tar vara på områdets kvaliteter samt god arkitektur och en planering som reflekterar hållbara och framåtblickande stadsbyggnadsprinciper. Planförslaget bedöms vara förenligt med samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen.

Tillväxtplan för 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare

Östersund. Planförslaget når de övergripande målen i tillväxtplanen genom att en ny bostadsfastighet kan skapas i ett attraktivt läge.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Böle, Bebyggelseutveckling Knytta 2:7, Vagle 1:3 m.fl.*, lagakraftvunnen den 24 oktober 2007. För fastigheten Härke 1:23 anger detaljplanen bostadsändamål och att fastigheten inte får delas.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen har fastställt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Det innebär till exempel begränsningar för vad som kan göras utan tillstånd inom den primära och sekundära zonen. Planområdet ligger inom den sekundära zonen. Inom zonen måste bland annat större schaktnings- eller grävningsarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten. I bygglovet ska det följas upp om anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten. Samråd bör ske med Miljö- och hälsa.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 21 februari 2017, § 55 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanen genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades 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 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär att en befintlig bostadsfastighet i ett exploaterat område kan delas. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Planområdet ligger inom 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. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Planförslaget innebär att en befintlig bostadsfastighet kan delas. Planförslaget innebär inte att mark som tidigare varit tillgängligt för friluftslivet tas i anspråk för bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget innebär att det kan bildas ytterligare en bostadsfastighet. Planförslaget innebär därför en ytterst marginell ökning av trafiken och påverkar därför inte miljö kvalitetsnormen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget påverkar inte miljö kvalitetsnormen negativt.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget anses inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av en befintlig bostadsfastighet. Fastigheten sluttar något ner mot länsväg 592 som ligger direkt norr om fastigheten. Lutningen är relativt liten. Större delen av fastigheten består av gräsyta. På fastigheten finns även ett antal träd, både löv- och barrträd.

Jordbruksmark

Det finns befintlig bebyggelse mellan planområdet och närmaste hästgård samt brukningscentrum för jordbruk. Avståndet är dessutom i paritet med miljö- och samhällsnämndens riktlinjer för ny bebyggelse intill jordbruksmark. Planområdet är inte jordbruksmark och området har redan konstaterats lämplig för bostadsbebyggelse i gällande detaljplan. Planförslaget bedöms därför inte påverka jordbrukets intressen negativt.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

I samband med att gällande detaljplan togs fram upphävdes strandskyddet. Strandskyddet återinträder när det görs en ny detaljplan. Hela planområdet

ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas således av strandskyddet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Planområdet är redan planlagt för bebyggelse. På fastigheten finns dessutom redan befintlig bebyggelse. Samhällsbyggnad bedömer därför att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planförslaget är dessutom avskilt från strandlinjen genom länsväg 592. Samhällsbyggnad bedömer därför att det finns särskilda skäl som gör det möjligt att upphäva strandskyddet inom planområdet.

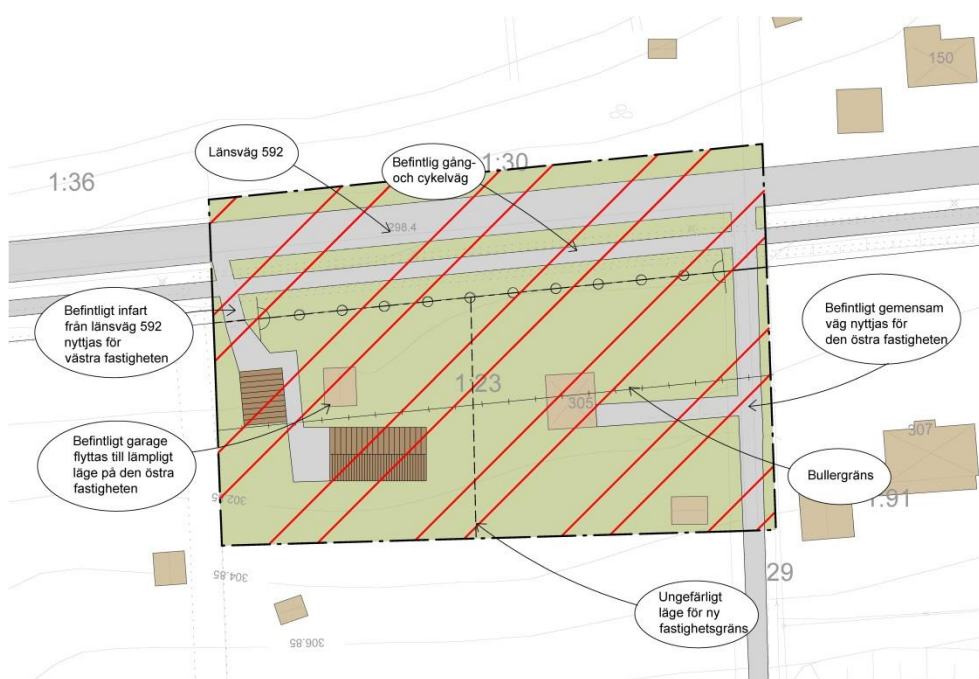


Bild 2. Strandskyddet upphävs inom skafferat område.

Geotekniska förhållanden

I samband med nybyggnation på grannfastigheten Härke 1:93 gjordes en geoteknisk undersökning. Marken var lämplig för bebyggelse och huset kunde grundläggas med plintgrund på naturligt lagrad jord.

Samhällsbyggnad bedömer att även planområdet är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny bostadsfastighet kan tillkomma i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Det betyder att befintlig infrastruktur till stor grad kan utnyttjas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett befintligt enbostadshus i två våningar samt två komplementbyggnader.

Ny bebyggelse

Inom planområdet får det bildas en ny bostadsfastighet. Fastigheten får ha en minsta tomtstorlek på 2000 kvadratmeter. Det motsvarar samma storlek som de nya tomterna som tillkom i samband med den gällande detaljplanen för Böleområdet.

För att knyta an till områdets karaktär får endast en huvudbyggnad per fastighet byggas. Huvudbyggnaden får inte byggas ihop med garaget. Största sammanlagda bruttoarea på fastigheten föreslås vara 260 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Komplementbyggnader begränsas till bruttoarea av 80 kvadratmeter. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar med en högstanockhöjd på 8,5 meter, vind får inte inredas utöver de angivna våningarna. Taklutningen regleras till 25–35 grader. Komplementbyggnader får uppföras med en högstanockhöjd på 4,5 meter. Taklutningen ska vara mellan 20–35 grader. Fasader ska i huvudsak utföras i trä, detta för att harmonisera med omgivande bebyggelse. Takbeklädnad av reflekterande material bör undvikas.

För att undvika för stora ingrepp i landskapsbilden får den slutgiltiga marknivån intill byggnader inte avvika mer än $\pm 1,0$ meter i förhållande till befintlig marknivå samt att markens höjd inte får ändras i den södra delen av fastigheten. Bestämmelserna grundar sig på Översiktsplan 2040 där Östersunds kommun tar ställningstagandet att byggnaders placering ska anpassas till landskapsbilden samt att markbearbetningar som skapar till exempel plåtår i sluttande terräng särskilt ska undvikas. Kommunens ställningstagande bygger på 2 kap 6 § i Plan- och bygglagen, det vill säga att bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Gestaltning

Den nya byggnaden och den nya bostadsfastigheten ska ansluta både placerings- och utformningsmässigt till befintlig bostadsbebyggelse. Idag finns redan en komplementbyggnad på den befintliga delen av den nya bostadstomten. Planförslaget innebär att det på den nya fastigheten blir möjligt att bygga en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget innebär därför endast en mindre påverkan på landskapsbilden förutsatt att byggnaden anpassas till befintliga markförhållanden och boendemönster.

Service

Enligt Östersunds kommuns riktlinjer är längsta avstånd utan att skolskjuts behöver ordnas 2 kilometer för barn upp till årskurs 3. För åk 4–6 gäller max 3 kilometer och för åk 7–9 gäller max 4 kilometer. Orrvikens skola och förskola är anvisad kommunal skola för barn upp till årskurs 5 och Östbergskolan är anvisad kommunal skola för årskurs 6–9. Båda ligger längre bort än kommunens riktlinjer. Det betyder att om boende på de nya

bostadsfastigheterna väljer att placera sina barn i kommunal skola kommer skolskjuts att behöva ordnas.

I närheten av planområdet ligger Böle byskola, vilket är en fristående skola, med undervisning för årskurs F-5. I anslutning ligger även Guldkustens förskola. Kommunen kan inte garantera plats på skolan och förskolan eftersom den har ett eget kösystem.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Det finns därför ingen anledning att göra några avsteg från tillgänglighetskraven.

Friytor, Rekreation och Idrott

Möjligheterna för rekreation för boende inom planområdet är goda. Bland annat finns ett större skogsområde för rekreation cirka 300 meter från fastigheten. I skogsområdet finns även motionsspår.

Gator och Trafik

Genom planområdet går länsväg 592 som är begränsad till 60 kilometer i timmen. Vägen trafikeras av 3400 fordon per dygn.

Närområdet pekas ut som möjligt läge för en ny stadsdel i det pågående arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Den planerade bebyggelsen beräknas innebära att trafiken ökar till 3500 fordon per årsmedeldygn. Kapaciteten på vägen bedöms klara trafikökningen utan att det uppstår trafikproblem.

Söderut från länsväg 592 går en gemensam väg till de närliggande fastigheterna. Vägen används idag för att ta sig till den befintliga huvudbyggnaden. Vägen kommer även i framtiden användas för ändamålet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns utmed länsväg 592. På gång- och cykelvägen är det möjligt att ta sig till Böle byskola och sedan vidare till Frösön och Östersund.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har som mål att minst hälften av alla nya bostäder ska lokaliseras så att de nya bostäderna får god tillgång till kollektivtrafik. Det betyder för landsbygden att busshållplats ska ligga inom 600 meter från den nya bostäder. Den ska också trafikeras med minst femton turer vardagar, åtta turer lördagar och sex turer söndagar. Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter från planområdet. Busshållplatsen har däremot inte tillräckligt bra turtäthet, målet uppnås därför inte.

Parkering och utfarter

Två parkeringsplatser ska ordnas på den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringstal. Minst en av parkeringsplatserna ska vara inom 25 meter från bostadens entré. Lutningen på förflyttningsvägen mellan

bilplatsen och entrén ska inte överstiga 1:50 (två procent). Markbegränsningen på sådana anslutningsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Gällande detaljplan och planförslaget medger inga ytterligare utfarter. Det betyder att den västra fastigheten kommer att ha utfart till den allmänna vägen och den östra till enskild väg, där en överenskommelse mellan fastighetsägarna finns idag angående utfart och skötsel av vägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Det finns inga brandposter i närområdet. Vid brand bedöms det vara möjligt att ta sjövattnet. För att kunna ta vatten ur sjön vid en brandsläckning behöver uppställningsplats för tankfordon ordnas. Förberedelser för att snabba upp tiden för vattenpåfyllning rekommenderas.

Närområdet har pekats ut som möjligt läge för en ny stadsdel. I samband med utbyggnaden av stadsdelen behöver det göras en översyn av lämpliga lägen för brandposter. Det samma gäller för brandposter som ska kunna försörja befintlig bebyggelse.

Insatstiden, som motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats, till området är normalt under tio minuter. Insatstiden är godtagbar för den typ av bebyggelse som planen medger.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Detta bedöms inte bli något problem att ordna. Frågan ska studeras närmare i bygglovet.

Buller

Buller från spårtrafik och vägar bör enligt förordning 2015:216 inte överskrida:

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För att uppnå dessa nivåer har samhällsbyggnad gjort en bullerberäkning för planförslaget. För att klara de bullerkrav om 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad resp. 70 dB(A) ekvivalentnivå maxnivå vid uteplats medges ingen ny bostadsbebyggelse närmare än 35 meter från vägens mitt. Det befintliga bostadshuset ligger för nära vägen för att uppnå ekvivalentnivå. Samhällsbyggnad bedömer att byggnaden kan stå kvar men att den inte får byggas ut mot vägen. Vid nybyggnation ska bostadsbyggnaden klara kraven om ljudnivå inomhus i BBR.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för Vatten Östersund. I befintlig gång- och cykelväg utanför fastigheten finns ändå kommunala vatten- och avloppsledningar. Den befintliga bostadsfastigheten är inkopplad på dessa ledningar. Även den nya bostadsfastigheten kommer att koppla in sig på ledningarna via en ny förbindelsepunkt.

Dagvatten

Östersunds kommun har inget verksamhetsområde för dagvatten. I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas omhand i öppna system och med fördröjande lösningar. Alla nya eller reviderade planer ska säkerställa att det finns tillräckligt med gröna ytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både på kvartersmark och allmän plats.

I planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt inom varje fastighet. Storleken på de föreslagna fastigheterna bör innebära att infiltration av dagvatten inom fastigheten inte blir något problem. Då planområdet ingår i vattenskyddsområdet för Minnesgärdet får inte avrinningen öka.

Värme och kyla

Det finns ingen möjlighet att ansluta befintliga eller planerade byggnader till fjärrvärmenätet. Alternativa uppvärmningsformer måste därför nyttjas.

El, tele och IT-struktur

I samband med att gällande detaljplan togs fram för Böleområdet konstaterades att de föreslagna nya bostadsfastigheterna innebar att elnätet behövde förstärkas. I detaljplanen avsattes därför ett antal områden för transformatorstationer. Planförslaget innebär endast en ytterligare fastighet. Ytterligare områden för transformationer bedöms därför inte behövas.

Längs med cykelvägen i områdets norra del finns en mellanspänningsledning tillhörande Jämtkraft. Elanläggningen omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. Byggnad får inte uppföras närmare än två meter från kabeln utan att kontakta Jämtkraft. Kabeln går att flytta men eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget kan tidigast tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden hösten 2017. 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 fastighetsindelningsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns allmän plats i form av länsväg 592 där staten är väghållare enligt väglagen. Seden på orten förespråkar ett enskilt huvudmannaskap eftersom vägen inom planområdet ingår i en sammanhängande väg som tidigare planlagts för enskilt huvudmannaskap. Vägen planläggs därför som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för enskilda ledningar från hänvisad förbindelsepunkt fram till byggnad.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Ekonomiska frågor

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta möjligheten att förlägga allmänna ledningar.

Kostnaden för lantmäteriförrättningen som krävs för att dela (avstycka) fastigheten betalas av ägaren av Härke 1:23 och/eller av den som köper den nya fastigheten som bildas. Detta bör parterna själva komma överens om i köpekontraktet. Den genomsnittliga kostnaden för en avstyckning är 37 000 kronor år 2017. Utöver detta tillkommer en fastighetsbestämning som bekostas av fastighetsägaren.

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

Delningen av fastigheten innebär att den nya fastigheten måste anslutas till elnätet. Anslutningen ska betalas av den som vill bygga eller nuvarande ägare av Härke 1:23.

Den nya fastigheten som bildas ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Vatten Östersund tar ut en avgift för anslutning till VA-nätet. Anslutningen ska betalas av den som vill bygga eller nuvarande ägare av Härke 1:23.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för respektive fastighet

Härke 1:23

Planförslaget gör det möjligt att dela fastigheten i två fastigheter, minsta storlek på enskild fastighet är 2000 kvadratmeter. I planen redovisas förslag till ny fastighet. Den slutgiltiga och avgörande gränsen för delning görs av den kommunala lantmäterimyndigheten i samråd med fastighetsägaren. Ansvar för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättningen ligger på fastighetsägaren.

Den västra fastigheten på den nuvarande fastigheten Härke 1:23 kommer att nyttja befintlig utfart direkt på allmän väg. Den östra fastigheten kommer enligt befintlig överenskommelse att nyttja befintlig utfart till enskild väg.

Den nya fastigheten ska anslutas till kommunalt VA. Ledningar för vatten och avlopp går genom fastighetens norra delar.

Härke 1:30

Ingen förändring sker för den del av fastigheten Härke 1:30 som ingår i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

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

Stina Andreasson, samhällsbyggnad / plan och bygg, har medverkat i frågor som rör bygglov och byggrätter.

Östersund den 14 juni 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Stina Sahlén
Planarkitekt

David Engström
Planarkitekt