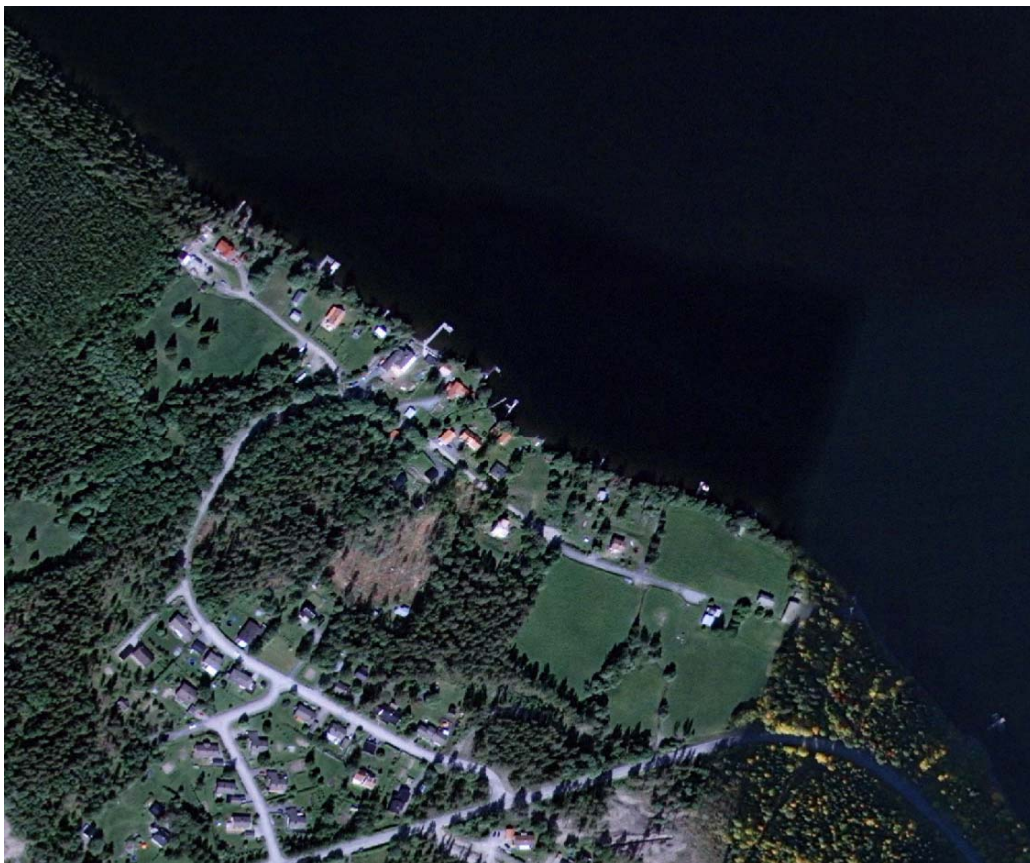


Detaljplan för Frösö-Berge 21:1 m fl
HJÄLMTORPET
Kompletterande småhusbebyggelse
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 4 april 2013

Reviderad 18 juni 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 augusti 2013

Laga kraft den 3 februari 2015

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Bilaga A, karta fastighetsrättsliga frågor

PLANPROCESSEN

Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms.

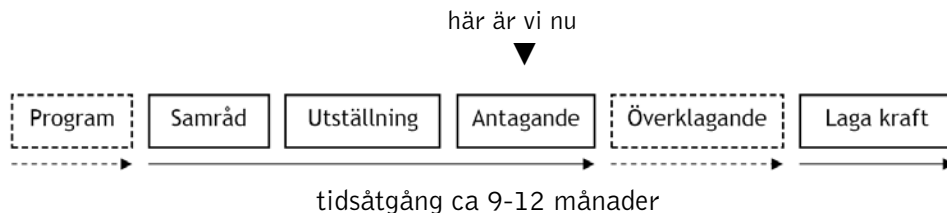
Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

Utställning, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning.....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	9
Friytor.....	11
Rekreation	11
Vattenområden	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Avtal.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	19

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägare inom nedre delen av Hjälmtorpet på Frösön har framfört önskemål om avstyckningar för småhusbebyggelse.

Bebyggelsen i nedre delen av Hjälmtorpet utgör så kallad samlad bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska därför, och på grund av närheten till staden samt rådande bebyggelsetryck, föregås av detaljplaneläggning (5 kap 1 § plan- och bygglagen).

Detaljplanens syfte är att förtäta och komplettera de nedre delarna av Hjälmtorpet med tomter för småhusbebyggelse. Området omfattar idag ett 15-tal bebyggda fastigheter varav de flesta används för permanentboende. I planen redovisas ett tillskott på 6 nya tomter.

Nedre Hjälmtorpet har via Hjälmtorpsvägen anslutning till Bergsgatan. Den nedre delen av Hjälmtorpsvägen har enskild väghållning. Planen föreslår att vägen blir allmän plats, det vill säga att kommunen blir huvudman för vägen. I gatukostnadsutredningen som utgör bilaga till planbeskrivningen redovisas vägstandard och kostnadsfördelning för berörda fastigheter.

För att öka tillgängligheten föreslås i planen att möjlighet till en gångförbindelse säkerställs mellan nedre Hjälmtorpet och Bergsgatan.

Detaljplanen sätter som villkor för bygglov att tillkommande bostadsbebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Fastigheterna i området har, med något undantag, enskilda anläggningar för vatten och avlopp. VA-lösningarna är av varierande standard. Planen anger att nytillkommande bostadsyta ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Därmed kan vissa idag förekommande problem med enskilda dricksvattentäkter lösas samt att en långsiktigt hållbar lösning skapas.

Särskilda frågor för bygglovet

Nybyggnad av bostadshus förutsätter anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planavgift ska tas ut för nybyggnad av bostadshus samt större tillbyggnader.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 3,5 km från Östersunds centrum, på Frösön nedanför Östbergets norra sluttning. Det omfattar Hjälmtorpets nedre bebyggelse med omgivande naturmark och strandavsnitt. Planområdet gränsar i norr mot Storsjön, i sydöst mot Bergsgatan, i söder mot Hjälmtorpets villabebyggelse och i väst mot ett större sammanhängande naturområde.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 15 ha

Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller ”Program för Bebyggelseutveckling Frösö-Berge, Underlag vid bygglovprövning och upprättande av detaljplaner”, godkänt av miljö- och samhällsnämnden 2006-03-22. Enligt intentionerna i programmet framgår komplettering/förtätning i de nedre, strandnära delarna av Hjälmtorpet som en möjlig utveckling. Utdrag ur programmet Hjälmtorpet – Per Magnérs väg med omgivning:

- Kompletteringar och förtätning ska genomföras med hänsyn till befintlig bebyggelse, pågående verksamheter och det omgivande natur- och kulturlandskapet.
- Grönstråk som sträcker sig mellan Östberget, Frösö Sportstuga och Storsjön säkerställs.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar eller berör ingen detaljplan men gränsar till gällande detaljplan dp F38, stadsplan för del av Frösö Köping, Bergeområdet, laga kraft 1964-09-02.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2008 12 17, § 421, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Frösö-Berge 21:1 m fl. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2009-06-24, att samrådsbehandla ett planförslag. Förslaget har omarbetats och miljö- och samhällsnämnden beslutade 2012-11-07 att samrådsbehandla omarbetat förslag. Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2013-03-19 att

verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utökas till att omfatta hela planområdet samt att godkänna det bearbetade planförslaget och ställa ut det.

Området gränsar till fastigheten Frösö-Berge 21:21 mfl, väster om Hjälmtorpet. Miljö- och samhällsnämnden lämnade 2012-05-30 § 52, planbesked för exploatering av ca 25 småhustomter och strandområde tillgängligt för närboende och allmänhet. Detta hanteras i en separat planprocess.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet är beläget inom område av riksintresse (3 kap 6§ MB) för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25). Hela Storsjöbygden är av riksintresse (4 kap 1§ MB) för friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Ett genomförande av planen har begränsad betydelse för kulturmiljön. I planen befästs den öppna betesmarken i området som är av betydelse för upplevelsen av landskapet. Betesmarken bevaras och kan fortsättningsvis hävdas genom att den reserveras för jordbruksändamål/odling/bete.

På fastigheten Frösö-Berge 21:1, Hjälmtorpet, ligger en sommarvilla från tidigt 1900-tal med lusthus vid stranden. Byggnaden som har ett kulturhistoriskt värde omfattas i planen av skyddsbestämmelser vars syfte är att bevara byggnaden och dess karaktär.

Ett genomförande av planen har begränsad betydelse för friluftslivet. Möjligheten att ströva fritt i området och utmed stranden påverkas inte negativt då stranden redan i dag är ianspråktagen och privatiserad.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Mätningarna av utomhusluften har gjorts i stadskärnan. Det är endast under vintermånaderna som luftkvaliteten stundtals överskrider normen. Planområdet ligger utanför stadskärnan med ett öppet läge vid Storsjön. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds

kommun berörs Storsjön. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenkvaliteten på Storsjön. Planen innebär att bygglov för ny- och tillbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt vatten och avlopp. En förtätning kan innebära att fastighetsägare med enskilda va-anläggningar successivt väljer anslutning till det kommunala va-nätet. Därmed kan vissa idag förekommande problem med enskilda dricksvattentäkter/avloppsanläggningar lösas.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Vatten

För Storsjön gäller miljökvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljökvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015.

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området där flertalet bostadshus idag har enskilda avloppsanläggningar. Förslaget innebär alltså att de risker för utläckage av förorenat vatten från enskilda anläggningar som finns idag i sjön minskar. När det gäller dagvatten innebär planförslaget att sju nya enbostadshus kan byggas i området, med ökade hårdgjorda ytor som följd. Dagvattnet ska dock tas omhand inom respektive fastighet och planen bedöms inte medföra att vattenkvaliteten påverkas negativt. Planförslaget bedöms heller inte påverka grundvattnet negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet ligger på Östbergets nordvästsluttning och omfattar nedre delen av Hjälmatorpet vid Storsjöns strand. Terrängen sluttar relativt brant och jämnt ned mot Storsjön. De delar av området som inte är exploaterade och ianspråktagna som tomtmark består av skogbevuxen eller nyligen avverkad naturmark och öppen jordbruks-/betesmark. Vissa avsnitt bjuder på vida utblickar ut över Storsjön, mot Lugnvik och Ås. På den öppna jordbruksmarken förekommer inslag av trädgångar och enstaka solitärer som är viktiga för upplevelsen av landskapet.

De småhustomter som planeras ligger i anslutning till befintliga bostadshus, på nyligen avverkad mark, i kanten av skogbevuxen naturmark eller öppen mark. Övriga delar inom planområdet bevaras som område för odling, skog och ängsmark. Ingen mark som idag används för jordbruksändamål föreslås tas i anspråk för bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Någon översiktlig geoteknisk utredning har inte utförts. Området som skall bebyggas består till övervägande del av skogbevuxen naturmark. Markområdet klassas som normalradonmark, vilket innebär krav på s.k.

radonskyddat byggande. I samband med bygglov måste grundundersökning utföras.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddet för Storsjön. Stranden nedanför Hjälmtorpet är med undantag för mark som utgör odlings- skogs- och ängsmark, sedan länge avstyckad, bebyggd och privatiserad. Detta innebär att de redan ianspråktaga strandavsnitten saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv och att strandskyddet inom dessa delar kan upphävas.

I den del av planen som utgör Odling, skog och ängsmark samt inom vattenområdet ska strandskyddet bevaras. För de delar av planen som utgör kvartersmark för bostadsändamål föreslås strandskyddet upphävas. Längs stranden finns idag ett antal mindre, privata bryggor. Planen föreslår att mindre bryggor får uppföras inom vattenområdet. En prövning av strandskyddsdispens måste dock göras i varje enskilt fall. Anläggningar i vatten kan också kräva tillstånd för vattenverksamhet från länsstyrelsen. Kontakt bör därför tas innan arbete påbörjas.

Det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som är motivet till upphävandet av strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet upphävs av länsstyrelsen efter begäran av miljö- och samhällsnämnden.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Hjälmtorpet uppges ha anor från 1700-talet och är uppkallat efter Johan Hjelm (1832-1911), hästjägare vid Livskvadronen. Hjelm ärvde torplägenheten som då låg under Långåker. Under 30-40 talet serverades fika på Hjälmtorpet till skidåkare och besökare i samband med tävlingar i Alpbacken.

Jämtlands Läns Museum, har på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen kartlagt de kulturhistoriska värden som finns inom de stadsnära strandområdena i Östersund och på Frösön. I rapporten, ”Stadsnära strandområden i Östersunds kommun – kulturhistorisk utredning”, 2007, presenteras de kulturhistoriska miljöer, fornlämningar, kulturhistoriska lämningar, bebyggelseområden och enskilda byggnader som bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. I rapporten redovisas sommarvillan på fastigheten Frösö-Berge 21:1 som en byggnad med kulturhistoriskt värde.

Skyddsbestämmelse på plankartan reglerar att byggnaden ska underhållas med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.



Frösö-Berge 21:1 Trävillan med lusthus vid stranden är ett fint exempel på sommarhus från förra sekelskiftet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Området ligger i sluttning ned mot Storsjön vilket ger goda förutsättningar till vidsträckta utblickar ut över Storsjön mot Lugnvik och Ås. Inom området finns idag 14 bebyggda fastigheter varav några nyttjas som fritidsbostäder.

Av administrativa skäl omfattar planen även två villor på södra sidan av Hjelmtorpsvägen, fastigheterna Frösö-Berge 21:13 och 21:14, som ej omfattas av någon detaljplan sedan tidigare.

Bostäder

Planen innebär att 6 helt nya tomter/byggrätter för småhusbebyggelse skapas. Två tomter som är bebyggda med mindre fritidshus blir möjliga att avstycka. En obebyggd tomt får en byggrätt. Planens reglering ger även möjlighet att omvandla befintliga fritidshus till åretruntbostäder.

- På fastigheten Frösö-Berge 21:7 ges möjlighet till två nya bostadstomter, varav en idag är bebyggd med ett litet fritidshus. Fastighetens mittersta och nedre del planläggs som skog och ängsmark.
- Fastigheten Frösö-Berge 21:1 som idag är bebyggd med villan på bilden ovan får delas i 4 bostadstomter. Fastighetens övre del planläggs som skog och ängsmark.
- Fastigheten Frösö-Berge 21:5 är idag obebyggd. Den har en storlek av villatomt och planläggs för bostadsändamål.

- På fastigheten Frösö-Berge 20:1 tillskapas en bostadstomt i anslutning till Hjelmatorpsvägen. Befintligt bostadshus med gårdsmiljö planläggs för bostadsändamål. Övrig mark planläggs för odling, skog och ängsmark.

Två av de nya tomterna som bildas har en minsta tomtstorlek på ca 1600 m². Övriga nya tomter har en storlek omkring 2000 m².

Bebyggelsen ska utgöras av fristående enfamiljshus i högst två våningar, med möjlighet till suterrängvåning där terrängen så medger/fordrar. För de två nya tomterna i övre delen av Frösö-Berge 21:7 samt 21:5 får enbostadshus uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas till 180 m² och för uthus till 70 m².

Byggnadsarean för båthus/bastu begränsas till max 30 m². Byggnadshöjden begränsas för huvudbyggnad till 7 meter och för garage/uthus till 3 meter. Ny bebyggelse ska ha fasader i trä.

Byggnadernas terränganpassning ska ske med stor omsorg. Omfattande utfyllnader eller schaktningar ska inte utföras. Vid mindre lutningar ska nivåskillnader tas upp med förhöjd sockel. Vid större lutningar ska suterrängvåning byggas.

Vid anläggning av byggnader nära stranden bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor och båthus kan drabbas på ett negativt sätt. Byggnad för permanentboende samt pumpanläggning för avlopp ska med hänsyn till Storsjöns högsta vattennivå placeras/grundläggas ovanför nivån +297,05 m.ö.h. (Höjdsystem RH 2000).

Offentlig och kommersiell service

Till Östersunds centrum är det ca 3,5 km. Närmaste förskola och skola ligger inom 3,5 km. Till Frösöns Hälsocentral är det ca 5 km och till närmaste livsmedelsbutik är det ca 3 km.

Tillgänglighet

Lokaliseringen av ny bebyggelse med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och kommer att prövas i bygglovskedet. Trots terrängen bör tillgängligheten till fastigheterna inom området kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt.

Gestaltning

Kompletteringarna innebär ingen större påverkan på landskapsbilden. Terrängen sluttar ned mot Storsjön. Effekten av en exponering mot Lugnvik eller Ås är på grund av det stora avståndet försumbar. Flertalet av de nya tomtplatserna har dessutom lägen där de är omgivna av skog, i kanten av eller innanför skogsbryn. Från området och de nya tomtplatserna är det viktigt att skapa utblickar ut över Storsjön.

Friytor

Lek och utemiljö

I området finns inga anlagda lekplatser, men det har god tillgång till naturområden att vistas i.

Rekreation

Hjälmtorpets läge med närhet till Östberget, Storsjön och stora sammanhängande naturområden erbjuder goda möjligheter till rekreation, lek och friluftsliv. Lövsta idrottsplats ligger ca 4 km från Hjälmtorpet. Östberget har ett väl utvecklat stig/spårsystem som ger goda möjligheter till terränglöpning, klättring, skidåkning eller att ströva fritt. Frösö OK har sin klubbstuga på södra sidan Bergsgatan. Två större ridanläggningar finns i Tanne.

Vattenområden

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämningssgräns, betecknas som vattenområde (W1). Utanför fastigheter för bostadsändamål är vattenområdet ianspråktaget och privatiserat. Stradnskyddsdispens måste dock ändå sökas vid exempelvis önskemål om nybyggnation av brygga. Anläggningar som bryggor, vågbrytare, muddring kan utgöra tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalkens bestämmelser.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Hjelmatorpsvägen

Idag är Hjelmatorpsvägen en enskild väg. Det finns ingen aktiv vägförening som sköter vägen utan skötseln har utförts av kommunen under senare år. Enligt planförslaget ska vägen utgöra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Hjelmatorpsvägen har idag en körbanebredd på ca 5,5 meter. Gatans läge befästs i planen inom ett vägområde med 10 meters bredd. I vägområdet ingår utrymme för diken och snöupplag på bägge sidor om vägen. Hjelmatorpsvägen har idag grusad köryta.

När kommunen tar över vägen planeras att höja standarden, vägen asfalteras och förses med gatubelysning.

Gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning utgör bilaga till planbeskrivningen. I den redovisas kostnaderna vägen samt hur fördelningen ska ske mellan fastighetsägarna.

Infart till fastigheterna Frösö-Berge 21:208, 2:15 och 21:209

Infarten till fastigheterna Frösö-Berge 21:208, 2:15 och 21:209 föreslås förbli enskild väg. Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för denna och anger att den ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Infart till fastigheterna Frösö-Berge 21:6, 21:5 och två nya tomter på 21:7

Fastigheten Frösö-Berge 21:6 kör idag in från Hjelmtorpsvägen på en infart som hör till Frösö-Berge 21:7. Denna infart försörjer även den befintliga, obebyggda fastigheten Frösö-Berge 21:5 samt de två planerade tomterna som kan regleras från Frösö-Berge 21:7. Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för denna och anger att den ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. För att uppnå en förbättrad lutning måste krönet på infarten sänkas.

Infart till fastigheterna Frösö-Berge 20:1 och 20:2

Infarten till fastigheterna Frösö-Berge 21:1 och 20:2 föreslås förbli enskild väg. Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för denna och anger att den ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gångstig mellan Hjelmtorpsvägens nedre del och Bergsgatan, mellan Frösö-Berge 20:1 och Frösö-Berge 21:1 och Sparvhöken 3 ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Den minskar avståndet till centrum och innebär en förbättrad tillgänglighet för de boende i området. Genvägen är dock inte cykelvänlig på grund av den branta stigningen. Längs Bergsgatan finns en bredare trottoar för gångtrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje finns på Bergsgatan, busslinje 5. Avstånd till hållplats är ca 350-400 meter. Målet om god kollektivtrafikförsörjning, vilket definierats som ett avstånd om max 300 meter till hållplats, kan därmed inte uppfyllas för majoriteten av de nytillkomna tomterna.

Parkering

All parkering ska ordnas inom fastigheterna.

Hälsa och Säkerhet***Skyddsrum***

Anmälningsskyldighet för skyddsrum föreligger inte.

Räddningstjänst

Insattiden till området är mindre än tio minuter.

Översvämningar

296,55 möh (i RH 2000) är dimensionerande flöde eller även kallat 10 000-års flöde, vilket gäller Storsjön. Vid bygglovet kommer 297,05 möh (i RH 2000) att tillämpas för färdigt golv inomhus. Detta för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningssnivån. Eftersom höga vattenflöden inte enbart ger skador på egendom utan även kan medföra stora miljöproblem (vattnet tar med sig oönskade ämnen) bör också uthus och garage placeras ovan översvämningssgränsen.

Störningar

Planområdet ligger utanför de kritiska flyg bullernivåerna (FBN 55 dBA respektive 70 dBA max) i dagsläget och även i prognos för år 2025.

Trygghet

Planerad gatubelysning längs Hjelmtorpsvägen medför en ökad trygghet under dygnets mörka timmar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp är idag utbyggt i Hjelmtorpsgatans övre del. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 19 mars 2013 att det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utökas så att det omfattar hela planområdet. Det innebär att alla fastigheter inom området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. På plankartan regleras också att villkor vid nybyggnad eller och tillbyggnad av bostadsyta är att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten ska omhändertas och infiltreras på respektive fastighet.

Generellt gäller att avlopp från de tomter som ligger lägre än befintlig ledning pumpas upp till den kommunala VA-ledningen.

Ny infiltrationsanläggning för avloppsvatten får inte utföras inom området.

En vatten- och avloppsledning som går över fastigheten Frösö-Berge 20:1 mfl är markerad på plankartan som ett u-område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Värme och kyla

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt. I samband med planprogrammet för Frösö Bergeområdet bedömde Jämtkraft AB att området är för glest för att försörjas med fjärrvärme.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. SGU rekommenderar att avståndet från tomtgräns till borrhälsbrunn för värmepumpanläggning bör vara minst 10 meter. Borrplan bör upprättas om bergvärme planeras i större omfattning.

Byggnaders utformning och orientering ur energisynpunkt bör beaktas med tanke på solinstrålning för eventuell uppvärmning genom solvärmesystem. Värmeutbytet hos en solfångare varierar med takets lutning och väderstreck. Lämpligast är ett tak i söderläge med 45 graders lutning.

El, tele

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. En ny nätstation kan behövas i området enligt Jämtkraft. Inom område med beteckningen L, odling, skog och ängsmark får tekniska anläggningar såsom exempelvis nätstationer uppföras.

Scanova har teleanläggningar inom området. Luftledningen över Frösö-Berge 20:1 har säkerställts med ett l-område där marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning.

Avfall

Hämtning av avfall sker efter renhållningens anvisningar. Närmaste återvinningsstation, uppsamling av sorterat avfall, ligger vid Frösöbrons fäste.

Administrativa frågor

Inga förändringar av den generella bygglovplikten föreslås. Planavgift ska tas ut vid nybyggnation och tillbyggnader av bostadsyta inom området.

Nybyggnationer och tillbyggnader av bostadsyta innebär ett krav på anslutning till det kommunala VA-nätet.

Planens genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 18 juni 2013

Maria Boberg
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidplan

Samråd kring detaljplanen skedde i slutet av 2012, den ställdes ut under våren 2013 och planen antogs i augusti 2013.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, det vill säga lokalgatan och diket från vägen ner till vattnet, mellan fastigheterna Frösö-Berge 21:12 och Frösö-Berge 21:209. Planområdets markägare är områdets exploatörer och ansvarar för områdets utbyggnad.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och eventuella fjärrvärmeledningar.

Teknisk förvaltning / Östersund Vatten ansvarar för att VA-ledningar byggs ut till förbindelsepunkt och anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avtal

Planavtal har inte upprättats. Planavgift enligt bygglovtaxan kommer att tas ut i samband med bygglovansökningar grundad på den nya detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen visar hur fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar kan göras. Området får inte indelas i fler fastigheter än vad planen anger. Fastighetsbildning kan inledas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vattenområden

Till de fastigheter/tomter som ligger vid Storsjön kan lämpligen överföras vattenområdet utanför fastighetens strand inom planområdet så som illustrerats.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig lokalgata, Hjelmatorpsvägen utgör en gammal vägsamfällighet (gemensamhetsanläggning). Den är dock vilande, och vägen har länge skötts av kommunen. Den vägen planläggs som allmän plats, Lokalgata. Det

innebär att kommunen ska lösa in marken som ligger i vägområdet genom en fastighetsreglering, som söks och bekostas av kommunen. Det innebär också att en anläggningsförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen måste göras. Förrättningen bör sökas och bekostas av kommunen såsom markägare.

Konsekvenser för respektive fastighet

Texten hänvisar till Bilaga A, karta som visar lotter A- F och fig 1-21. Alla arealuppgifter är ungefärliga. Se även under rubriken ”ekonomiska frågor”.

Frösö-Berge 20:1

- Möjlighet till avstyckning av en tomt kring befintlig bostadsgård, samt en ny tomt (lotten F, 1626 m²) i fastighetens södra del.
- Ett område (fig 17, 36 m²) överförs till en kommunal fastighet för vägområde.

Frösö-Berge: 20:2

- Inga direkta konsekvenser.

Frösö-Berge 20:3

- Ett område (fig 15, 163 m²) överförs till en kommunal fastighet för vägområde.

Frösö-Berge 21:1

- Möjlighet till avstyckning av tre nya tomter (lotterna C, 2141 m², D, 1641 m² land och E, 1606 m² land) från fastigheten. Två områden (fig 13, 107 m² och 14, 323 m²) överförs till en kommunal fastighet.

Samfälligheten Frösö-Berge s:18

- Ett område (fig 12, 287 m²) överförs till en kommunal fastighet.
- Övriga områden av samfälligheten kan lämpligtvis överföras till angränsande fastigheter (Frösö-Berge 21:1, 21:9, 21:11 och 21:12).

Frösö-Berge: 21:9

- Ett område (fig 10, 1 m²) överförs till en kommunal fastighet.
- Ett område (fig 19, 11 m²) kan överföras från Frösö-Berge 21:7.
- Det område som eventuellt överförs från Frösö-Berge s:18 är belastat med servitut för Frösö-Berge 21:10, vilket ska ligga kvar.
- Se även under avsnitt ”Vattenområden” ovan.

Frösö-Berge: 21:10

- Ett område (fig 8, 60 m²) överförs till en kommunal fastighet.
- Om Frösö-Berge 21:7 överförs till 21:10 så kommer denna fastighet att få vattenområdet utanför dess strand och utanför Frösö-Berge 21:9. Ett servitut för 21:7 på 21:10 faller därmed bort.
- Fastighetens servitut på Frösö-Berge s:18 ska ligga kvar även om det aktuella området överförs till Frösö-Berge 21:9.

Frösö-Berge: 21:8

- Ett område (fig 9, 253 m2) överförs till en kommunal fastighet.

Frösö-Berge: 21:11

- Två områden (fig 2, 633 m2 och 7, 789 m2) överförs till en kommunal fastighet. Se även Frösö-Berge s:18 ovan.

Frösö-Berge: 21:12

- Ett område (fig 21, 157 m2) kan överföras från Frösö-Berge s:7 till fastigheten. Se även Frösö-Berge s:18 ovan.

Frösö-Berge: 21:13

- Ett område (fig 1, 299 m2) överförs till en kommunal fastighet.
- Fastigheten omregistreras med kvartersnamnet Fjällvråken.

Frösö-Berge: 21:14

- Fastigheten omregistreras med kvartersnamnet Fjällvråken.

Frösö-Berge: 21:15

- Ett område (fig 5, 1424 m2) överförs till en kommunal fastighet.
- Ett område (fig 18, 49 m2) kan överföras från Frösö-Berge 21:209 till 21:15.

Frösö-Berge: 21:208

- Inga direkta konsekvenser. Se dock under avsnitt "Vattenområden" ovan.

Frösö-Berge: 21:209

- Inga direkta konsekvenser. Ett område (fig 18, 49 m2) kan överföras från Frösö-Berge 21:209 till 21:15.

Frösö-Berge s:7

- Två områden (fig 3, 61 m2 och 6, 82 m2) överförs till en kommunal fastighet. Vidare överförs ett område (fig 16, 202 m2) till en kommunal fastighet för att fungera som dike.

Frösö-Berge 21:5

- Byggrätt för ett småhus inom den idag obebyggda fastigheten.
- En gemensamhetsanläggning avseende utfartsvägen kan bildas för Frösö-Berge 21:5, 21:6, lotterna A och B och ersätter i så fall befintligt servitut.

Frösö-Berge 21:6

- Möjlighet till avstyckning av en ny tomt i fastighetens södra del redan enligt tidigare plan.
En gemensamhetsanläggning avseende utfartsvägen kan bildas för Frösö-Berge 21:5, 21:6, lotterna A och B och ersätter i så fall befintligt servitut.

Frösö-Berge 21:7

- Möjlighet till avstyckning av två nya tomter i fastighetens södra del (lotterna A, 1994 m2 och B, 2150 m2) varav en tomt (B) för redan befintligt fritidshus.
- Ett område (fig 11, 287 m2) överförs till en kommunal fastighet.
- Ett område (fig 19, 11 m2) kan överföras till Frösö-Berge 21:9.
- Utfartsservitut bildas på 21:7 för lotterna A och B. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning avseende utfartsvägen bildas för Frösö-Berge 21:5, 21:6, lotterna A och B och ersätter i så fall befintliga och nya servitut.
- Eventuellt överförs hela fastigheten efter avstyckningarna till Frösö-Berge 21:10.

Frösö-Berge 21:16

- Ett område (fig 4, 47 m2) överförs till en kommunal fastighet.

Frösö-Berge 21:2 eller 21:126

- Områdena fig 1-17 överförs till fastigheten (allmän plats).

Kvarternamn

Bostadsfastigheterna inom planområdet kommer att omregistreras med kvartersnamn (preliminärt Hjälmtorpet). Väster om fig 16 blir det dock ett annat namn.

Ekonomiska frågor

Exploatören, alternativt de blivande tomtägarna ansvarar och bekostar själva de åtgärder som krävs inom sina respektive tomter, dvs. geoteknisk och radonundersökning, markplanering, samt anslutning till kommunalt VA. De ska även själva ansöka om och bekosta avstyckning av nya fastigheter/tomter. Ansvaret omfattar även flyttning av eventuella befintliga el-/teleledningar för att möjliggöra ett utnyttjande av de i planen utlagda byggrätterna.

Exploatörerna/de fastighetsägare som genom planen ges möjlighet till bildandet av nya tomter genom avstyckning bekostar utbyggnad av de infarter som är nödvändiga för att kunna bilda fastigheterna och genomföra planen.

Vatten Östersund ansvarar för att bygga ut VA-ledningar i området. Kostnaden för utbyggnad av vatten och avloppsledningar i vägen samt en pumpstation beräknas till ca 4 500 000 kr.

Anläggningskostnad enligt VA-taxa är inom verksamhetsområde för vatten och avlopp år 2013 ca 71 000 kr inkl moms. För fastighetsägarna nedanför Hjälmtorpsvägen tillkommer en kostnad för att pumpa sitt avlopp till vägen. De som idag har enskilda anläggningar måste ansluta sig till kommunal anläggning när man bygger ut eller bygger nytt. Beroende på ålder på övriga fastigheters enskilda anläggningar görs en bedömning av om kommunal anslutning krävs. Är anläggningen över 10-12 år anses en trekammarbrunn

vara behov av förnyelse vilket innebär krav på anslutning till kommunala ledningar. För de fastigheter som idag redan är anslutna, genom egna bekostade ledningar tar Vatten Östersund över ledningarna fram till fastighetsgräns. Ersättning utgår till fastighetsägare baserat på hur gammal ledningen är. Exploatören alternativt husköparen betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen.

Den mark som läggs ut till allmän plats/gata ersätts enligt reglerna i fastighetsbildningslagen/expropriationslagen. Ersättningen fastställs i lantmäteriförrättningen (fastighetsregleringen).

Exploatörerna upplåter mark för gemensamhetsanläggningarna utan ersättning.

Planavgift enligt bygglovtaxan kommer att tas ut i samband med byggalovansökan grundad på den nya detaljplanen.

Samtliga fastigheter som använder den del av Hjelmtorpsvägen som ligger inom planområdet och föreslås övergå från enskild till kommunal gata kommer att få erlägga en gatukostnad. Hur stor den blir framgår i gatukostnadsutredningen.

Tekniska frågor

Östersund Vatten anvisar anslutningspunkter till kommunens ledningsnät för respektive fastighet.

Bygglov för ny-, om- eller tillbyggnad förutsätter anslutning till det kommunala VA-nätet. Dagvatten ska tas om hand lokalt.

Jämkraft Elnät AB ansvarar för utbyggnad av elnätet och elförsörjningen inom planområdet.

Områdets byggherrar/framtida fastighetsägare ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark och inom sina respektive tomter samt ansvarar för att grundundersökning med markradonmätning utförs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tom Brantheim, Kart- och lantmäteri, har deltagit i arbetet med genomförandebeskrivningen. Detta innebär dock inte att tillämpliga villkor i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen har prövats av Lantmäterimyndigheten.

Östersund den 18 juni 2013

Maria Boberg
Stadsarkitekt