



Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 28 maj 1997 antagit detaljplan för Mårtensviken, Odensala 8:46 m.fl. Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 11 juni 1997 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då byggnadsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den **23 juni 1997**.

Christina Nilsson
arkitekt

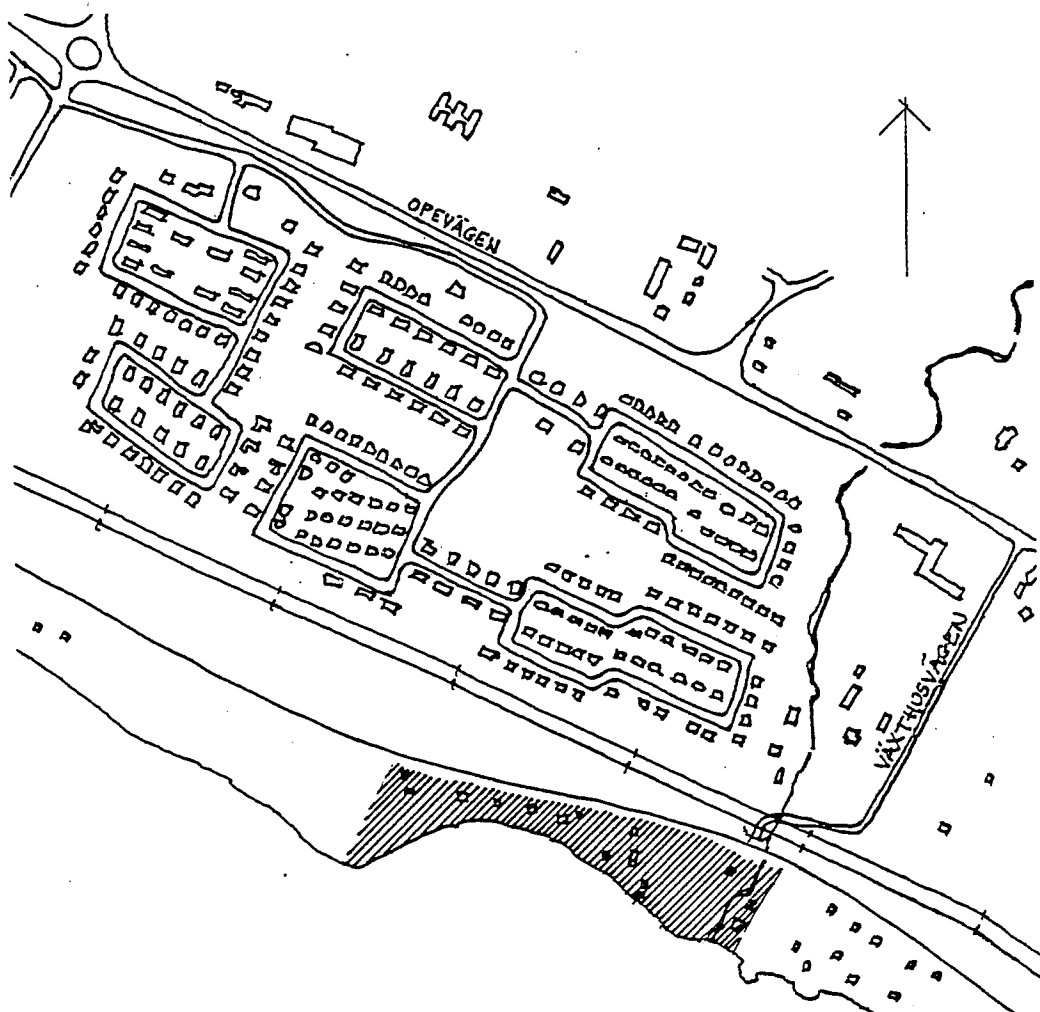
Maria Nilsson
byggnadsingenjör

2380K-P97/17

372

DETALJPLAN för MÅRTENSVIKEN

Odensala 8:46 m fl
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Östersund den 26 mars 1997

Reviderad den 28 maj 1997

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för MÅRTENSVIKEN, Odensala 8:46 m fl
Östersunds kommun

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med planbestämmelser, illustration, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt utlåtande.

BAKGRUND

Bakgrunden till planläggningen är markägarnas önskemål att kunna bygga ut eller ersätta sina fritidshus och bo permanent i området. Gällande Områdesbestämmelser förhindrar detta. Skälen för detta har varit att tillfart till fastigheterna skett via icke reglerade järnvägsöverfarter samt att enskilda infiltrationsanläggningar för avloppsvatten inte har förutsättningar att fungera väl i området. Tillfarter och järnvägspassage har nu lösts och anslutningar till kommunens va-nät kan regleras i en detaljplan. Därmed har möjligheten till en planläggning och "permanentning" öppnats.

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med planen är att möjliggöra en omvandling av fritidshus till permanentus samt tillåta viss nybyggnad.

Planen sätter som villkor att anslutning sker via gemensamma ledningar och pumpstationer till det kommunala va-nätet.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget vid Storsjöns strand, ca 5 km söder om Östersund. Området är beläget nedanför järnvägen och nås via en befintlig nedfart från Opevägen förbi ett kolonistugeområde och under järnvägen genom en vägport.
Areal	Planen omfattar ca 5,0 ha.
Markägförhållanden	Planen inrymmer ett antal fastigheter, som alla är privatägda och bebyggda. Inom området finns två markområden, som ägs av kommunen, det ena är ett naturområde med badplats, det andra utnyttjas på vintern av besökare till stranden och sjön och för parkering av bilar och släpvagnar.

Gällande planer För området gäller Områdesbestämmelser från 1993.02-04. Detaljplan från 1981-08-11 gränsar till planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Mark och vegetation Planområdet består av uppvuxna fritids- och villatomter, med öppna grasmattor och mestadels lövträd.

Geotekniska
Örhållanden Någon särskild geotekniska undersökning har inte gjorts.

Då planområdet enligt utförda radonmätningar ligger inom så kallat normal-riskområde, rekommenderas att bostadsbyggnader utförs radonskyddade.

Fornlämningar och
värdefull bebyggelse Nära strandkanten inom fastigheten 8:1 förekommer en fornlämning bestående av en härd/eldstad. Utefter Odensalabäcken kan spår av kvarn- och sågverkslämningar också förekomma. Läns museet kontaktas före eventuella ingrepp som kan påverka lämningarna.

Ett gammalt härbre på Odensala 8:46 bedöms av Jämtlands läns museum som värdefullt. Det är från 1700-talet. Banvaktstugan på Odensala 8:4 tillsammans med tillhörande uthus har kulturhistoriskt värde och ger karaktär åt området. Om- och tillbyggnader bör ske varsamt och anpassas till husets ursprungliga karaktär. Förändringen skall ske i samråd med läns museet.

Riksintressen Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvärden.

Järnvägen är av riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd För planområdet gäller strandskydd enligt NVL §15. Innan planen antas kommer kommunen hos länsstyrelsen ansöka att strandskyddet upphävs inom planområdet med undantag av naturområdena.

Bostäder Planområdet inrymmer idag sju tomter med fritidsboende och två tomter med permanent boende. Avsikten med planen är att alla tomter på sikt ska kunna nyttjas för permanent boende. Planen tillåter viss utbyggnad av bostadshusen, byggande av uthus och garage. Vid stranden får båthus och strandbastu byggas. Bryggor får anläggas.

Planområdets strandnära läge samt närheten till järnvägen motiverar att kravet på bygglov inte begränsas.

Naturmiljö På de två friluftsområdena tillåts begränsad bebyggelse i form av vindskydd.

Odensalabäcken som rinner ut i östra delen av planområdet utgör ett viktigt reproduktionsvatten för bland annat harr och inga åtgärder i anslutning till bäcken får vidtas som kan försämra dess villkor. Befintlig vegetation utmed bäcken är viktig för nedfallande föda och skugga och skall bevaras.

Vattenområde Bryggor får anordnas där bestämmelsen så tillåter.

Parkering

Biluppställning får ske framför garagen.

På den del av fastigheten Odensala 8:1 som ligger direkt väster om Odensalabäcken anläggs en enklare parkering för besökare. Utbyggnad av parkeringen kan ske etappvis.

Störningar

Planområdet ligger nära järnvägen. Huvuddelen av bostäderna ligger på ett avstånd av 40 meter från järnvägen.

Störningarna från tågen reduceras till viss del av den gamla banvallen samt nivåskillnaden mellan nya banvallen och bebyggelsen.

Tågbullermätning 1996-10-24 är genomförd

Bullerskyddande åtgärder kan komma att behövas vid ändring av byggnad och nybyggnad för permanentboende. Detsamma gäller för vibrationer.

Trafik

Trafik till fastigheterna sker via en nyanlagd parallellväg med järnvägen med anslutning via vägport under spåren till Växthusvägen och Opevägen (gamla E14).

Vägen har anlagts av Banverket och överlämnats till fastighetsägarna. Anläggningsförrättning för bestämmande av andelstal i väghållningen pågår. I samband med att den avslutas kommer också en samfällighetsförening att bildas, vilken kommer att ansvara för vägen. Förrättningskostnaderna för dessa åtgärder betalas av Banverket.

Genom att den nyanlagda vägen tidvis har störande fritidstrafik till bad, park m m nordväst om området kan farthinder komma att anläggas.

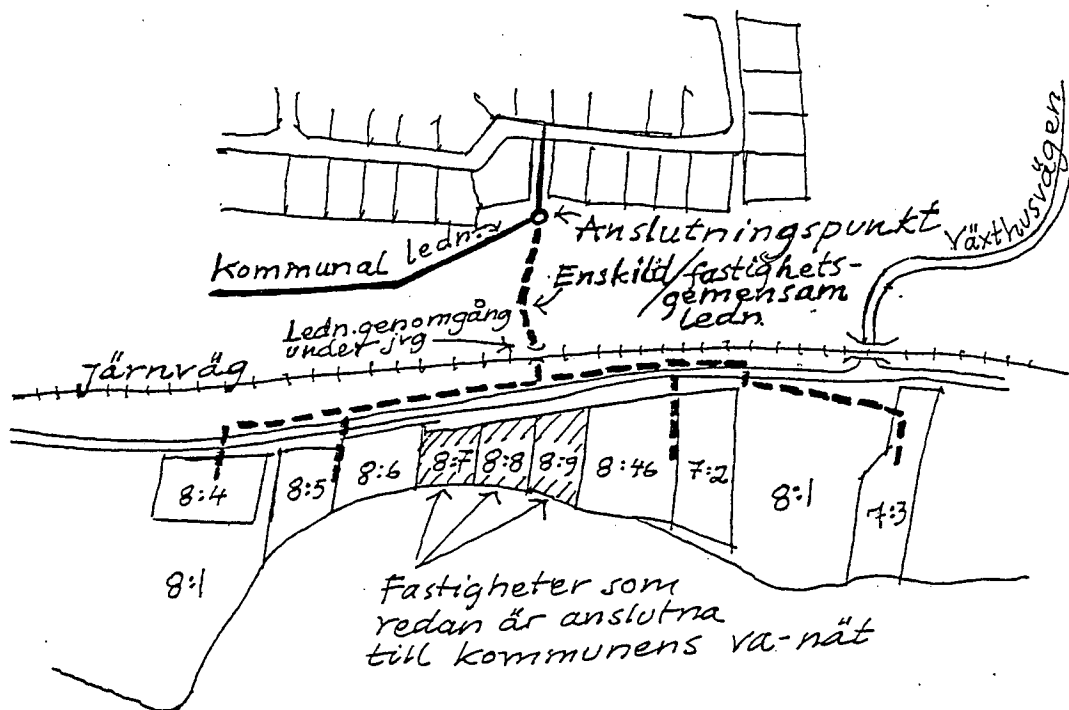
En skoterled sanktionerad genom beslut i trafiknämnden 87-12-17 har sin sträckning från Storsjön över fastigheten Odensala 8:1 utefter den befintliga vägen väster om Odensalabäcken, genom vägporten och vidare uppöver. Lokaltrafikföreskrift i Jämtlands läns författningssamling finns som anger maximal hastighet till 30 km/tim utefter leden.

Vatten och avlopp

Planen förutsätter som villkor för bygglov att anslutning ordnas till kommunens va-ledningar som passerar ovanför järnvägen.

Fastigheterna Odensala 87, 8:8 och 8:9 är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Spillvattnet pumpas via ledning under järnvägen till en anslutningspunkt enligt bild. Ledningsdragning för ytterligare anslutningar föreslås ske i princip enligt skissen. För eventualiteten att gemensam pumpning behövs upp till anslutningspunkten har ett område för pumpstation reserverats. Utrymme för ytterligare ledningsdragningar under spåren finns redan förberedda.

Närmare detaljer om genomförande och ansvarsfördelning finns i genomförandebeskrivningen.



--- Rekommenderad va-dragning för de idag inte anslutna fastigheterna.

Medverkande
tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i Östersunds kommun efter begäran från markägarna som erhållit planläggningstillstånd. Markägarna har anlitat K-Konsult Jämtland AB genom ark SAR Carina Westermarck Nordlander att bistå i upprättandet av planen.

Östersund 1997-03-26

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Lars Tiderman

Lars Tiderman
Arkitekt

REVIDERING

- Byggrätten för huvudbyggnad inom Odensala 7:2 utökas ytterligare något i riktning mot strandlinjen
- Illustrationen förtydligas beträffande parkeringen inom N₂-området med följande text: *Enkel besöksparkering*

Östersund 1997-05-28

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Lars Tiderman

Lars Tiderman
Arkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för MÅRTENSVIKEN, Odensala 8:46 m fl
Östersunds kommun**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Målsättningen är att planen skall ha vunnit laga kraft under våren 1997.
- Genomförande sker därefter i takt med markägarnas önskemål och bygglovhantering.
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är tio år från det planen vunnit laga kraft.
- Ansvarsfördelning** De enskilda fastighetsägarna står för all utbyggnad av va-nätet inom planområdet och upp till kommunens va-ledning.
- Delaktigheten i kostnaderna för utbyggnaden regleras lämpligen i en anläggningsförrättning. I denna förrättning bestäms också ersättningar till de fastighetsägare som har byggt den nuvarande anläggningen. Övriga fastighetsägare kommer således att få lösa in sig i denna. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att förvalta va-anläggningen. Alternativt kan den tas in som en sektion i samfällighetsföreningen för vägarna. Förrättningskostnaden bärs av fastighetsägarna.
- Huvudman för allmän plats** Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För flera av fastigheterna gäller att en markremsa intill vägen respektive intill stranden inte ingår i fastigheten. Sådan mark kan genom fastighetsreglering överföras till respektive fastighet. Ersättning för marken regleras i förrättningen. Förrättningskostnaden bärs av fastighetsägarna.

Tre av fastigheterna är så pass stora att de kan delas. Om sådan delning blir aktuell i framtiden, så kan överenskommelser träffas angående de nya fastigheternas delaktighet i va-anläggningen och vägarna. Därvid regleras också ersättningen för inträde i t ex va-anläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alla exploateringskostnader bärs av de enskilda fastighetsägarna. Dessa bekostar också gemensamt kommunens planläggning enligt planavtal och erforderliga konsultkostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen anvisar var och hur anslutningen till kommunens va-nät får ske.

Östersund 1997-03-26

Siv Reuterswärd
Siv Reuterswärd
Planchef

Lars Tiderman
Lars Tiderman
Arkitekt

Detaljplan för
MÅRTENSVIKEN
Odensala 8:46 m fl
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 14 april t o m. 15 maj 1997. Kungörelse om utställandet var införd i Östersunds-Posten den 14 april 1997 och Länstidningen den 15 april 1997.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med illustration samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Utställningshandlingarna har, för kännedom, sänts till Östersunds Snöskoterklubb som noterade planinnehållet vid klubbens möte 970505. Under utställningstiden har fem skriftliga samt ett muntligt yttrande kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter och bolag

Länsstyrelsen: Inga erinringar.

Kommentar: Utlåtandet bifogas.

SJ Fastighetsdivision: Inga erinringar.

Banverket;

Framhåller att det med tanke på att markägarna inte tagit emot vägen utan skjutit upp detta vore bra om anläggningsförrättningen var klar innan planen antas. Risker kan finnas att överlämnandet av vägen fördröjs ytterligare om vägsamfälligheten står som ansvarig och inte kommunen. Banverket hade hoppats att det även skulle ligga i kommunens intresse att vägfrågan var avklarad innan ett antagande.

Kommentar:

Planprocess resp anläggningsförrättning kan utan hinder bedrivas oberoende av varandra. Vägen är överlämnad till fastighetsägarna. Anläggningsförrättningen är dock ännu inte avslutad men beräknas kunna slutföras inom de närmaste månaderna.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft: Inget att erinra.

Företag, organisationer och enskilda**Koloniträdgårdsföreningen Oden:**

Inga invändningar mot en utökning av antalet permanentboende inom planområdet.

Konstaterar att trafiken på Växthusvägen blivit omfattande och våra tidigare farhågor om kraftigt damm från grusvägen besannats.

Den utveckling som vi upplevt sedan vägen anlades och de planer som finns betr parkering mm innebär att trafiken kommer att öka ytterligare.

I planen anges att en farthinder kan komma att anläggas samt att en enklare parkering för besökare ordnas nedanför vägporten.

Med hänvisning till ovanstående hemställas att:

- kommunen tar över ansvaret av Växthusvägen förbi vägporten.
- vägen asfalteras på motsvarande sträcka. En investering som är klokare än anläggning av farthinder.

Kommentar:

Frågan om enskild /allmän gata har diskuterats i gatu-och trafiknämnden.

Några nya motiv har dock inte framkommit som ger nämnden anledning att ändra sitt tidigare ställningstagande.

Beträffande ökade kostnader för underhåll etc av vägen till följd av en ökad trafikbelastning, ändrad markanvändning etc kommer kommunens ekonomiska ansvar regleras genom nya andelstal som fastställs i en sk vägförrättning.

Oberoende av huvudman för vägen, kommunen eller vägföreningen kan vägen asfalteras, förses med väghinder etc.

Syftet med den parkering som föreslås inom N₂-området är främst att förhindra att bilburna besökare parkerar utmed den smala entrevägen vilket försvårar framkomlighet och tillfart till fastigheterna. Att parkeringen i sig skulle medföra en väsentlig ökning av trafiken till området är inte troligt.

Ägare till Odensala 7:2, Eva Pellving:

Framför (muntligt samt skiss via fax) önskemål om att byggrätten förskjuts ytterligare något mot strandlinjen så att en tillbyggnad av strandbyggnaden kan genomföras.

Kommentar:

För att underlätta möjligheterna att söka finna en arkitektonisk och teknisk lämplig lösning föreslås att gränsen för byggrätten, sydöst om strandbyggnaden, utvidgas ytterligare ca 2-3 meter mot strandlinjen

1987 2/2

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Arbetsgruppen för vägsamfällighetsföreningen samt Koloniträdgårdsföreningen Oden har framfört krav att Växthusvägen resp. en del av vägsträckan nedanför järnvägen ska överföras till kommunal väg. Banverket har framfört att anläggningsförrättningen för vägen bör vara avslutad och vägen överlämnad till vägföreningen innan detaljplanen antas.

STÄLLNINGSTAGANDE

De synpunkter som inte blivit tillgodosedda i planen rör uteslutande ansvaret för vägarna till resp inom planområdet.

Inom ett planområde kan det enl PBL enbart finnas en huvudman. En förutsättning för planläggningen var att kommunen inte skulle vara huvudman för allmän plats, dvs ansvaret för va samt väg skulle bäras av en särskild samfällighetsförening resp vägföreningen. Beträffande Växthusvägen ligger den utanför planområdet och omfattas inte av planändringen, Trädgårdsföreningen Oden har dock möjlighet att framföra sina krav till gatu-och trafiknämnden att vägen bör vara kommunal.

REVIDERING

- Byggrätten för huvudbyggnad inom Odensala 7:2 föreslås utökad ytterligare något i riktning mot strandlinjen.
- Illustrationen förtydligas betr parkeringen inom N₂ området med följande text; *Enkel parkeringsyta för besökande.*

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för MÅRTENSVIKEN, Odensala 8:46 m fl., upprättad den 26 mars 1997 och reviderad den 28 maj 1997. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

Koloniträdgårdsföreningen Oden samt Arbetsgruppen för vägsamfällighetsföreningen.

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till: Länsstyrelsen samt Banverket.

Östersund den

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Lars Tiderman

Lars Tiderman
Arkitekt



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten
Kent Johansson
14 63 84

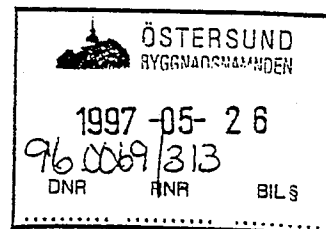
Utställningsyttrande

Datum
1997-05-23

Dnr (anges vid skriftväxling)
202-3229-997

Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret

831 82 ÖSTERSUND



Detaljplan för Mårtensviken, Odensala 8:46 m.fl. i Östersunds kommun

Länsstyrelsen har fått detaljplanen för synpunkter under utställning.

Prövning enligt PBL

Länsstyrelsen finner ingen anledning att varsla om prövning enligt 12 kap PBL.

Kent Johansson
Kent Johansson
Arkitekt SAR

Maria Nilsson
Maria Nilsson
Ingenjör