



Detaljplan för
Småhus i Orrviken
Sunne-Gärde 2:20
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1839/2000
Dnr planmodul:	P 03/0021

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har samrådsbehandlats mellan 5 juli – 3 september 2004. Detaljplanen ställs ut under november 2004 och kan därefter antas av miljö och samhällsnämnden tidigast den 15 december 2004. Om inte detaljplanen överklagas vinner den laga kraft i början av januari 2005.

Gatan och gång- och cykelvägen kan därefter börja byggas. Grundläggning för byggnader kan inte påbörjas förrän våren 2005.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att gata och gång- och cykelväg byggs och att belysning uppförs. I samband med att gatan byggs skall exploatören även anordna en yta för uppställning av avfallskärl på anvisad plats.

Exploatören ansvarar också för att träd planteras på naturmarken. Exploatören ansvarar vidare för att ett staket mellan gång- och cykelvägen och Orrviken 6:40 uppförs i den nya fastighetsgränsen.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Orrvikens vägförening ansvarar för framtida underhållet och skötseln av naturområdet, gatan och gång- och cykelvägen.

Exploatören ansvarar för att dagvattnet från Orrviksvägen leds om via nytt dike bredvid gång- och cykelvägen till diket mellan Orrviken 6:40 och Sunne-Gärde 2:20.

Eventuell flytt av befintlig lågspänningskabel bekostas av fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsindelningen skall följa de redovisade gränserna i detaljplanen. Gatan, gång- och cykelvägen och naturmarken skall ingå i gemensamhetsanläggningen Orrviken ga:2 som förvaltas av Orrvikens vägförening.

Sunne-Gärde 2:23 får servitut att nyttja gång- och cykelvägen som in- och utfart till sin fastighet.

Den lantmäteriförättning som erfordras (avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförättning) skall sökas och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet av densamma.

Inlösen, ersättning

Den del av gång- och cykelvägen som ligger på industri- och tomtmark måste lösas in av exploatören för att kunna bygga gång- och cykelvägen. Sunne-Gärde 2:23 skall ersätta exploatören för rättigheten att nyttja gång och cykelvägen som in- och utfart. Dessa ersättningsfrågor behandlas i lantmäteriförättningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonundersökning i samband med grundundersökningen i byggskedet, med anledning av att radonrisken varierar i området.

Östersund den 27 september 2004

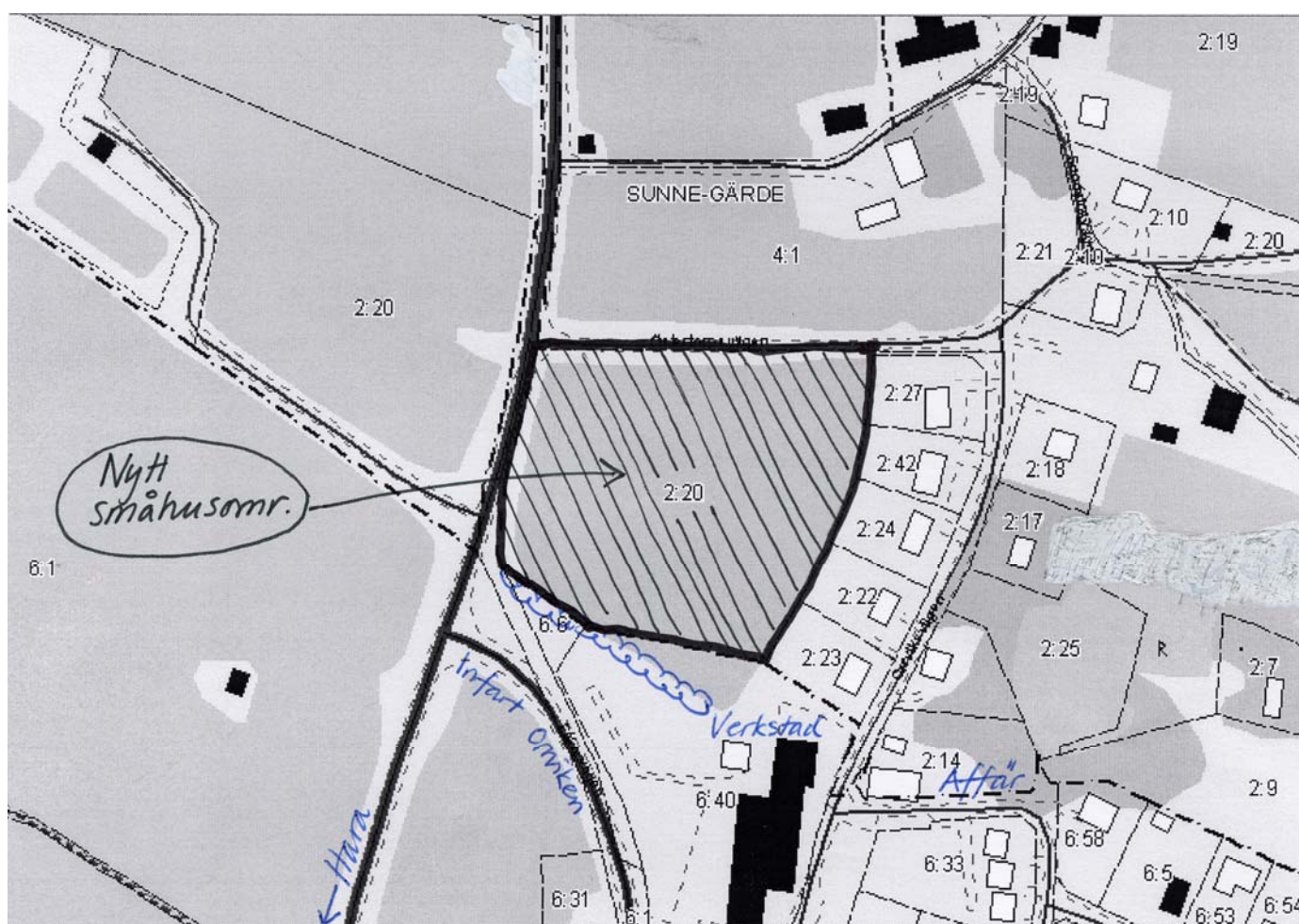
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör



Detaljplan för **Småhus i Orrviken** Sunne-Gärde 2:20 Östersunds kommun

Dnr Ädh 1839/2000
Dnr planmodul: P 03/0021



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Samhällsbyggnad den 27 september 2004

Antagen av miljö- och samhällsnämnden 15 december 2004



Detaljplan för **Småhus i Orrviken** Sunne-Gärde 2:20 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration med sektioner samt plan- och genomförandebeskrivningar och utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Sunne-Gärde 2:20 har begärt planläggning av området för att kunna stycka av området för villatomter. Området består idag av åkermark. I området föreslås 6 nya villatomter med egen tillfartsväg från Östertorpsvägen. En gång- och cykelväg föreslås från området mot affär och busshållplats för att länka ihop området med samhället.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger beläget norr om Orrvikens samhälle, direkt norr om fabriksbyggnaden i Orrviken. Detaljplanen omfattar förutom de 6 nya villatomterna även de 5 befintliga villatomterna i direkt anslutning till området för att kunna justera inaktuella plangränser och ge ungefär samma bestämmelser för hela området.

Areal

Planområdets totala areal är ca 2,7 ha.

Markägoförhållanden

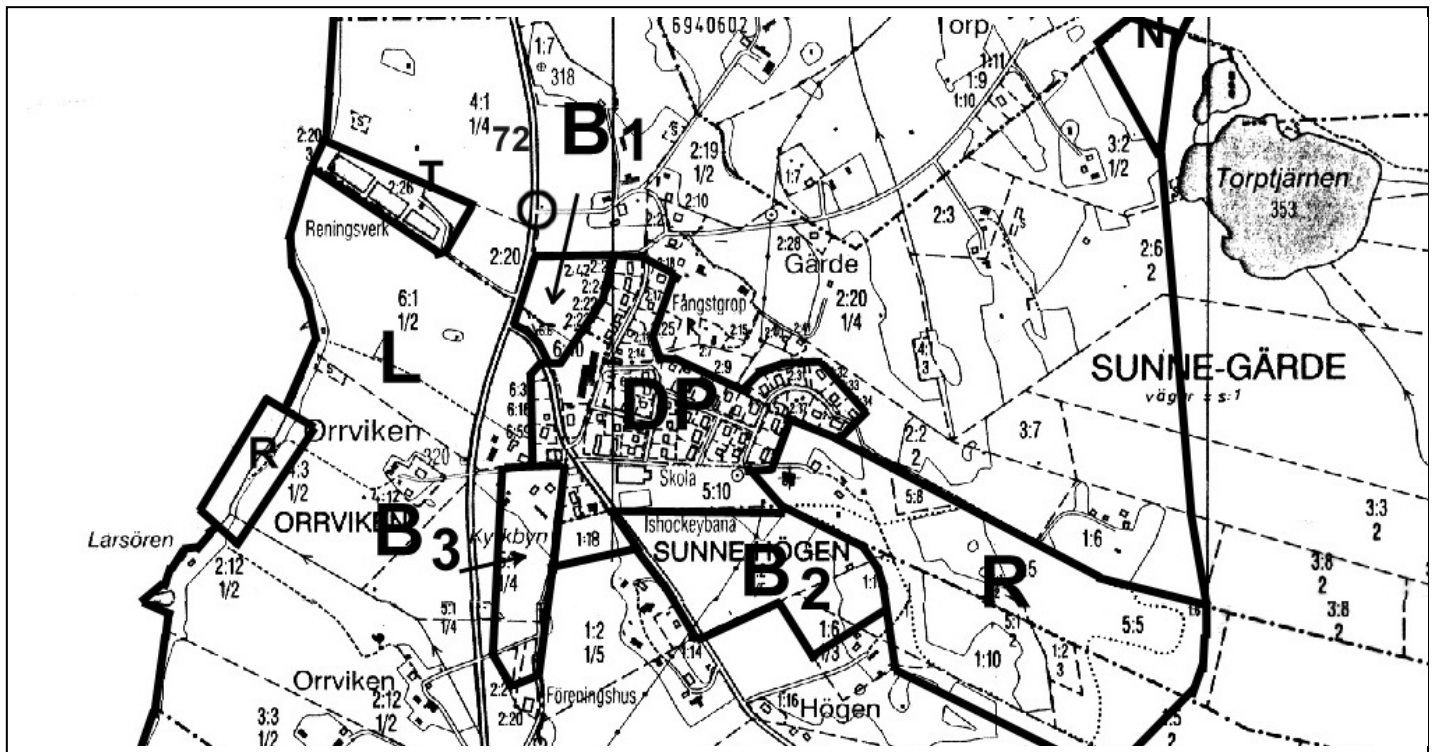
All mark inom området är i enskild ägo förutom den föreslagna naturmarken och den planerade gång- och cykelvägen som ägs av Orrviksportens Handelsbolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården.

Gällande översiktsplan för området är "Del av Storsjöbygden", antagen av kommunfullmäktige den 30 oktober 2000. Den anger att området är tänkbart för bl.a. bostäder. I översiktsplanen redovisas området som ett av flera alternativ till hur samhället kan utökas på sikt (B₁).



Detaljplaner

Åkermarken är inte planlagd. Gällande detaljplan för befintliga villatomter är nr B35, laga kraft den 24 augusti 1962. Den anger friliggande hus i en våning som ej får uppföras till större höjd än 4,4 meter. Huvudbyggnad får ej uppta större yta än 150 kvm och uthus 50 kvm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot väster, mot Storsjön, och har en underbar utsikt mot Oviksfjällen och Åreskutan. Utblickarna över sjö och fjäll är värdefulla i miljön och skall beaktas vid placeringen av ny bebyggelse.

I detaljplanen har därför siktstråk lämnats fria från möjlighet att uppföra hus. För att hindra att inte siktstråken istället växer igen finns en bestämmelse om att vegetation inom planområdet inte får skymma utsikten för ovanliggande bostadshus.



I områdets södra del finns en trädremsa som avgränsar åkermarken mot Orrviksportens Handelsbolag, infarten till samhället och kommande miljöstation. Trädremsan föreslås även fortsättningsvis behållas som avskärmning mot industrimarken och som vind- och bullerskydd. Trädremsan ingår dock inte i detaljplanen varför inget särskilt skydd eller skötsel kan rekommenderas.

Åkermarken som blir över närmast Orrviksportens handelsbolag reserveras som naturmark i den nya detaljplanen och skall planteras med träd för att utöka skyddet mot industriområdet.

Ny vegetation inne i villaområdet får inte bli så hög att den skymmer utsikten för ovanliggande bostadshus (både nya och befintliga byggnader).

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Östersunds kommun har SWECO VBB i Östersund utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området, daterad den 20 april 2004. Utdrag ur utredningen bifogas.

Orrviken är högriskområde för radon. I Orrviken går stråk av alunskiffer som innebär radonrisk. Utförda mätningar i planområdet i den geotekniska undersökningen visar värden på 166 och 220 kBq/m³. 10-50 kBq/m³ räknas som normalradonmark och 50 kBq/m³ och uppåt räknas som högradonmark.

Där radonvärdet i marken överstiger 50 kBq/m³ skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare skall själv göra en egen mätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet, med anledning av att radonrisken varierar i området.

Bebyggelse**Bostäder**

Sex nya villatomter föreslås inom området. Tomternas storlek och utformning varierar av naturliga skäl då de anpassats till gatans läge i terrängen och siktmöjligheterna för både ny och befintlig bebyggelse.

Tomtstorlekar

Lotten A = 1990 kvm	Lotten B = 2110 kvm	Lotten C = 2710 kvm
Lotten D = 1990 kvm	Lotten E = 1900 kvm	Lotten F = 2480 kvm

Byggrätterna på varje tomt är styrda till viss del så att nya byggnader inte skall skymma för mycket av utsikten för befintlig bebyggelse. Största bruttoarea som föreslås är 250 m² (totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida) inklusive uthus och garage.

Högsta byggnadshöjd som tillåts är beräknad i förhållande till den aktuella markhöjden för varje byggrätt. Högsta byggnadshöjd motsvarar nockhöjd och avser takkonstruktionens högsta del. För att hålla ned byggnadshöjden tillåts ej större takvinkel än 22 grader. Högsta antal våningar är en våning. Vind får inte inredas. Souterrängvåning får däremot anordnas.

Högsta byggnadshöjd som tillåts för uthus och andra mindre gårdsbyggnader är 4,0 meter och avser också nockhöjd.

Inför utställningen har fotomontage tagits fram över området med tänkta hussilhuetter. Fotomontagen redovisar den maximala höjden på husen om de placeras och byggs på det sätt som detaljplanen maximalt tillåter. Om husen placeras längre ned på tomterna försvinner mindre av utsikten.



Vy från fotopunkt nr 1: Sunne-Gärde 2:27



Vy från fotopunkt nr 2: Sunne-Gärde 2:42 och 2:27



Vy från fotopunkt nr 3: Sunne-Gärde 2:24



Vy från fotopunkt nr 4: Sunne-Gärde 2:22



Vy från fotopunkt nr 5: Sunne-Gärde 2:23

Offentlig service

I Orrviken finns offentlig service tillgänglig såsom grundskola 1-6, förskola och fritidshem samt ett äldrekooperativ.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns en livsmedelsbutik som kan tillgodose planområdets behov.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet avgränsas i väster av väg nr 592. Sedan Vallsundsbron öppnades 1998 har trafiken på vägen ökat till 1300 fordon/dygn (senaste mätning utförd år 2001).

Det nya villaområdet kommer att försörjas av en lokalgata med anslutning mot Östertorpsvägen. Lokalgatan får ett disponibelt område på 11 meter. Gatans bredd är 5,0 meter med utrymme på vardera sidan om gatan på 1,5 meter för bilburna gäster att parkera längs med gatan.

Gatans höjdläge i terrängen har studerats och gatan har därefter försetts med plushöjder som skall styra dess läge för att anslutningarna till de nya tomterna skall fungera praktiskt. Alla nya tomter skall ha sin utfart mot den nya lokalgatan. Utfartsförbud gäller mot Östertorpsvägen och väg nr 592.

Ny gång och cykelväg skall länka ihop planområdet med övriga samhället. Ett sex meter brett område reserveras för gång- och cykelvägen. Ett nytt staket skall uppföras i fastighetsgränsen mellan gång- och cykelvägen och Orrviken 6:40 för att förhindra passage från gångvägen över fastigheten. Sunne-Gärde 2:23 ges möjlighet att nyttja del av gång- och cykelvägen för utfart från sin fastighet.

För att undvika genomfart av fordon till området via gång- och cykelvägen måste någon form av trafik hinder sättas upp nedanför infarten till Sunne-Gärde 2:23.

Gatan och gång- och cykelvägen bör vara belysta för att inte området skall vara mörkt nattetid.

Kollektivtrafik mm

I anslutning till planområdet, invid affären, finns en busshållplats för kollektivtrafiken.

Lantbrevbärare angör området. Lantbrevbärarens önskemål avseende placering av postlådor redovisas på illustrationskartan.

Miljökonsekvenser

Trafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller från vägtrafik som inte bör överskridas vid nybyggnad för att klara en god miljö kvalitet:

Tabell: Högsta trafikbullernivå enligt Naturvårdsverket

Utrymme	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dB(A)	45 dB(A) nattetid
Vid fasad, utomhus	55 dB(A)	
På uteplats		70 dB(A)

Samhällsbyggnad har beräknat nivån på trafikbullret från väg nr 592 vilket presenteras i nedanstående tabell. Hastigheten på vägen är 70 km/h.

Tabell: Beräknade bullernivåer utomhus från trafiken på väg nr 592

Avstånd från gatumitt	Ekvivalentnivå	Maxnivå
31 meter	55 dB(A)	
46 meter		70 dB(A)

Inga bostadsbyggnader får uppföras närmare väg nr 592 än 31 meter för att kunna uppnå god boendemiljö. Uthus får uppföras närmare.

Nya byggnader måste utformas så att en god inomhusmiljö skapas och att gällande riktvärden inte överskrids. För att minska bullerproblemen skall uteplats kunna anläggas på skyddad plats från vägtrafiken.

Skyddsavstånd till jordbruk, såg- och hyvleri samt bilverkstad

Boverket har arbetat fram rekommenderade skyddsavstånd med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Miljö- och samhällsnämnden har antagit egna rekommenderade skyddsavstånd som en lokal anpassning som skall tillämpas vid kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning.

Det grundar sig på att bosättning inom områden som sedan lång tid domineras av jordbruk, måste, inom rimliga gränser, acceptera att lantlig verksamhet kan förekomma även ganska nära befintliga och planerade bostäder. Olägenheter i form av buller, damm och lukt måste tålas av de boende utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten.

Verksamhet		Skyddsavstånd
Jordbruk	Icke aktivt jordbruk med befintlig bostadsbebyggelse närmare än 200 meter.	100 meter
Såg och hyvleri	I mindre omfattning.	200 meter
Bilverkstad	Plåtslageri i mindre omfattning.	50-100 meter

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det nya villaområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Dagvattnet inom området skall ledas bort via dike bredvid nya lokalgatan mot befintligt dike i planområdets södra del.

I samband med byggandet av gång- och cykelvägen skall dagvattnet från dike bredvid Orrviksvägen ledas om till dike bredvid gång- och cykelvägen ned mot diket i planområdets södra del. (Dagvattnet rinner idag ut vid södra hörnet på fastigheten Sunne-Gärde 2:23 och vidare in på fastigheten).

Vatten- och avloppsledningar skall placeras på minst 2,5 meters djup under gatunivå, förslagsvis i dikets läge.

Lägsta nivå på källargolv rekommenderas vara maximalt 2,0 meter under gatunivå (där ledningar dras ut mot gatan) för att undvika pumpning av avloppsvattnet, samt minska risken för översvämningar.

Närmaste brandposter finns belägna i Orrviksvägen, se illustrationskartan.

Avfallshantering

I anslutning till infarten till området skall en yta anordnas för uppställning av avfallskärl, se illustrationskartan, där renhållningsfordon kan stanna. Dimensionerande längd är 1,2 meter/fastighet = 7,2 meter. Bredden skall vara 1 meter.

Elnät

Bredbandsnät är framdraget till området mellan befintliga och nya tomter. I områdets västra del ligger en lågspänningskabel nedgrävd. Ledningsområdena reserveras som u-områden i detaljplanen (områden som inte får bebyggas pga underjordiska ledningar).

Värme

Enskild uppvärmning.

Östersund den 27 september 2004

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör