



Detaljplan för
Bostadsbebyggelse, småhus
Söre 5:28, 5:32 m fl
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1294/2005
Dnr planmodul:	P 05/0009

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar samt illustrationskarta. Till förslaget hör under samråds/underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad den 14 december 2005 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av småhus i Södra Söre i Lit. Önskemålet är framfört av ägaren till b la Söre 5:28 och 5:32. Detaljplaneförslaget föreslår möjligheten till att avstycka 6 st tomter med tillhörande byggrätt för enfamiljshus.

Planområdet kommer att tas med i kommunens verksamhetsområde för VA. Två elledningar kommer att behöva flyttas.

Rätt till att uppföra brygga och mindre båthus/förråd i anslutning till Indalsälven medges.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal, Markägförhållanden

Området ligger på södra sidan om Indalsälven längs allmänna vägen nr 796 och 700 m sydost om gamla bron över Indalsälven.

Planområdets totala areal är ca 3,2 ha varav vattenområde ca 0,3 ha.

All mark är i privat ägo.

Fastigheterna Söre 5:28, 5:32, 5:33 och 5:34 är alla taxerade som obebyggd lantbruksenhet.

Marken, Söre 5:28, 5:32 och 5:33, utgöres av öppen åker- och ängsmark. Söre 5:34 är i huvudsak bevuxet med barrträd.

Hela planområdet sluttar åt norr med vacker utsikt över Indalsälven och tätorten Lit. Närmast älven är det en kraftig lutning på ca 1:20.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sökande har under 2004 ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av 7 st enbostadshus. I samråd med den sökanden framkom att det var lämpligare att ansöka om att en detaljplan upprättas för området.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 22 juni 2005 att uppdra till samhällsbyggnad att upprätta ny detaljplan. Handläggningen får ske med enkelt planförfarande.

Planavtal har upprättats den 4 november 2005 mellan samhällsbyggnad och sökanden.

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog den 14 december 2005, till samhällsbyggnad, att genomföra samråd.

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige antog den 27 maj 1982 en områdesplan för Litsområdet. Denna plan ingår även som en del av kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1991. I den planen har nu aktuellt område **beteckningen B5** med texten: *Området lämpligt för kompletteringsbebyggelse i form av småhus. Kompletteringen ges en utformning som ej förhindrar en eventuell framtida större utbyggnad.*

Detaljplaner och förordnanden

Området är tidigare inte detaljplanelagt men under 1970-talet påbörjades en detaljplanering i Södra Söre, koncentrerad till ett område söder om allmänna vägen 796, men slutfördes inte.

Strandskyddet omfattar delar av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av åker-, äng-, skogs- och avverkad ängsmark. Hela planområdet ligger i norrlutning med vacker utsikt mot Indalsälven. För att inte äventyra utblickarna föreslås att på Söre 5:32 skall kommande bebyggelse underordna sig en högsta byggnadshöjd, (nockhöjd), och därmed äventyras inte utsikten från allmänna vägen och t ex från Söre 5:48. För att säkerställa det rörliga friluftslivet och allmänhetens möjligheter att komma ner till stranden föreslås att området närmast Indalsälven utläggs som naturmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för skötseln av naturmarken.

Begäran om upphävande av strandskyddet föreslås gälla delar av området norr om allmänna vägen 796.

Geotekniska förhållanden

Det finns ett flertal utförda översiktliga geotekniska- och radiometrisk undersökningar gjorda inom Södra Söre. Dessa visar att grunden består av finkornig morän. På markytan är den uppmätta gammastrålningen vanligen mellan 5-8 mikroröntgen per timma.

Berggrunden inom planområdet är enligt berggrundskartan alunskiffer. Då det kan finnas risk för att gränsvärdena för radon överskrider rekommenderas att vid nybyggnationen särskilda radonmätningar utförs av byggaren som underlag för valet av konstruktion.

Ytterligare geotekniska undersökningar kan alltså behöva utföras innan exploatering sker av området. Ansvaret för detta åvilar exploitören.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, Gestaltning

Planområdet är i huvudsak fritt från bebyggelse så när som på en förrådsbyggnad på Söre 5:34.

Förslaget innebär att fyra stycken tomtplatser lokaliseras söder och två stycken norr om allmänna vägen 796.

Tomterna är relativt stora minst 2000m².

Byggrätten är 300m² bruttoarea varav garage/förråd får uppgå till 70m².

Det är tillåtet att på **fem tomtplatser, A-E**, bygga i två våningar inklusive vind och ev souterrängvåning där så bedöms lämpligt.

På den **6:e tomplatsen, F**, Söre 5:32 tillåts endast bebyggelse med begränsad höjd (nockhöjd).

Utformningen av byggnaderna ska ske med omsorg och anpassning till naturens och markens beskaffenhet. Byggnaderna bör uppföras i trä.

Service

Från planområdet in till Lit centralort är det ca 1,5 km. Där finns närservice som kassaservice, livsmedelsbutik, hälsocentral, förskola, tidig- och senareskola, bad, hockeybana, servicehus för de äldre, miljöstation, brandstation, två banker, frisör, bensinstation, blomsteraffär mm.

Varje tillskott av nya bostäder hjälper till att utveckla och hålla kvar den service som finns.

Tillgänglighet

Då marken lutar relativt mycket måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller de handikappkrav som gäller.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i ett område där närheten till fria strövområden är mycket bra. I norra delen av samhället Lit finns elljusspår samt idrottsplatsen Hårkmon med tillhörande camping, stugby och badmöjligheter.

Vattenområden, Strandskydd

Del av Indalsälven medtages i detaljplanen i syfte att säkerställa möjligheten att få uppföra brygga och i anslutning, på naturmarken, uppföra mindre båthus. Tillfarten och tillgången till brygga och båthus säkerställs i en gemensamhetsanläggning, g3.

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom delar av planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I öst-västlig riktning, genom planområdet, löper den allmänna vägen 796 som i planen betecknas som huvudgata. Vägverket är väghållare. Vägområdets gränser har anpassats till befintliga förhållanden dvs diken och slänter ingår.

Utfarterna från de nya tomtplatserna samordnas mot väg 796.

För tomtplatserna A-D, enligt illustrationsplanen, sker detta via en gemensamhetsanläggning, g1, för vägutfart.

För tomtplatserna E-F samordnas utfarterna på liknande sätt, g2.

Information om anslutningar (vilplan, siktsträckor, siktområde etc) finns på vägverkets hemsida. www.vv.se/vgu.

Utfartsförbud är utlagt mot väg 796.

Gång –cykel- och mopedtrafiken hänvisas till det befintliga vägnätet.

Kollektivtrafik

Kollektivförsörjningen ombesörjs av Länstrafiken. Närmaste busshållplats ligger ca 100 m öster om planområdet vid korsningen allmänna vägarna 796 och 762.

Parkering

All parkering sker på egen tomtmark.

Buller

Riktvärden som gäller för trafikbuller och nivåer som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikflödet längs väg 796 är uppmätt till ca 700 fordon/dygn varav den tunga trafiken utgör 1%.

Dagens bullernivåer längs väg 796 beräknas ligga på ca 55 dBA vid ett avstånd på 7 meter från vägmitt, vilket är det rekommenderade riktvärdet utomhus vid fasad 55dB(A) för befintlig bebyggelse. Maximalt värde 70 dB(A) vid uteplats beräknas ligga på ca 30 meter från vägmitt.

Ökningen, som detaljplanen föranleder, bedöms innebära försumbara nivåförändringar avseende buller, luftkvalitet eller framkomlighet.

Behov av Miljöbedömning

Bakgrund

Enligt miljöbalken 6 kap 11§ skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

I plan- och bygglagen 5 kap 18§ och bilaga 1 och 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar finns uppräknat vilka detaljplaner och projekt som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan: t ex om planområden tas i anspråk för sammanhållen bebyggelse. Då skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan.

För de planer som kan genomföras med **enkelt planförfarande** behövs inte någon miljöbedömning göras. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att planerna är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Då kan de inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

Teknisk försörjning

Östersunds kommun bygger ut vatten- och avloppssystemet så att det blir möjligt att ansluta de 4 nya tomtplatserna söder om väg 796.

- För ny byggnad på Söre 5:32 sker anslutningen naturligt mot befintlig ledning i norra delen av fastigheten.
- För ny byggnad Söre 5:34 måste avloppet ordnas via pumpning upp till ovanstående beskrivna ledning. Detta åvilar markägaren.

Kommunen åtar sig därmed att utöka verksamhetsområdet för VA för dessa nya tomtplatser. Erforderliga u-områden för underjordiska ledningar har säkertsällts i detaljplanen.

Dagvattenomhändertagandet förutsätts ordnas på egen tomtmark.

Värme

El

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Detaljplaneområdet belastas av **dels av** en 20 KVolts-ledning i öst-västlig riktning över Söre 5:28 sydvästra delar. Ledningen måste flyttas. Lämpligt läge har föreslagits längs södra och västra tomtgränsen på Söre 5:28.

Ledningen kan med fördel bytas ut mot kabel. Särskilt u-område för att möjliggöra flyttningen är utlagd i detaljplanen.

Den **andra ledningen** är mindre 0,4 KVolt och belastar bla Söre 5:32.

Ledningen måste flyttas till ett läge som inte påverkar den tilltänkta byggplatsen. Även här kan det vara lämpligt att ledningen ersätts med kabel. Lämpligt läge överenskommes med Jämtkraft och berörda fastighetsägare.

Diskussioner förs om de blivande tomtplatserna skall erbjudas bergvärme.

Avfall

Avfallshanteringen omfattas av kommunens renhållningsansvar/taxor.

Miljöcentral finns i samhället Lits norra delar dit det är ca 2 km.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Östersund den 14 december 2005. Reviderad den 1 februari 2006.

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör