



| | |
|------------|-----------|
| Dnr MSN | 171-2022 |
| Dnr ByggR: | P 2022-31 |

Detaljplan för Fannbyn 6:9 m.fl.

BOSTÄDER

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 6 augusti 2024
Laga kraft den 28 september 2024

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

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

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

Planbeskrivning (detta dokument)

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Utredningar och analyser

- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö 2022-12-07
- Geoteknisk undersökning, Sweco 2023-04-06

Naturvärdesinventering och geoteknisk undersökning har beställts av Östersunds kommun.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

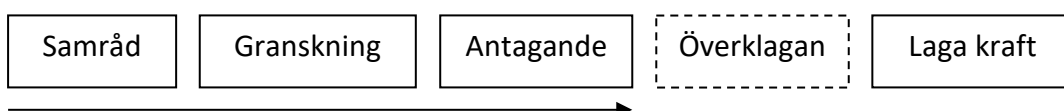
Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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.

här är vi nu



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| Plandata | 5 |
| Läge och areal | 5 |
| Markägoförhållanden | 6 |
| Kommunala beslut | 6 |
| Särskilda frågor för bygglovet | 6 |
| PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER | 6 |
| Planbestämmelser med motiv | 6 |
| Beskrivning av planförslaget | 7 |
| Ny bebyggelse | 7 |
| Befintlig bebyggelse | 9 |
| Kulturmiljö..... | 9 |
| Mark och vegetation | 9 |
| Service | 13 |
| Tillgänglighet | 13 |
| Gator och Trafik | 14 |
| Hälsa och Säkerhet..... | 15 |
| Teknisk försörjning | 19 |
| Administrativa frågor | 20 |
| GENOMFÖRANDE..... | 20 |
| Huvudmannaskap | 21 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser | 21 |
| Fastighetsbildning | 21 |
| Tekniska anläggningar och ledningar..... | 21 |
| Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor | 22 |
| Tidsplan | 23 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 23 |
| Översiktliga planer och program..... | 23 |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden | 26 |
| Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning..... | 26 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB | 26 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 29 |

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två nya bostadsfastigheter inom planområdet. Planens syfte är även att anpassa ny bebyggelse till omgivande landskapsbild och platsens karaktär.

Fastighetsägarna önskar stycka av två tomter för småhus. Den mark som önskas bebyggas är sedan tidigare planlagd och i gällande plan medges inte någon ytterligare bebyggelse.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 2 september 2022.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar ett område på cirka 0,8 hektar. Aktuellt område ligger mellan Storsjön och väg 592.



Översiktlig karta. Planområdet är rödmarkerat.



Streckat område illustrerar planområdet.

Markägoförhållanden

Sökande är fastighetsägare till Fannbyn 6:9. Fannbyn 6:9 är den enda fastigheten som ligger inom planområdet.

Kommunala beslut

Den 15 december 2020 § 232 beslutade kommunfullmäktige att kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten ska byggas ut för att omfatta bostäder mellan Vålbacken och Orrviken. För sträckan Genvalla-Orrviken finns ännu inte något politiskt beslut för vilka områden verksamhetsområdena kommer omfatta. Det är därför inte beslutat om planområdet ska ingå i framtida verksamhetsområde.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Placering och gestaltning s. 8

Radonförekomst s. 16

Vatten och spillvatten s. 19

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

| Planbestämmelse | Motivering |
|----------------------|--|
| B | Avsikten är att stycka av två fastigheter för småhus inom planområdet. Bestämmelsen medger bostäder inom området. |
| g₁ | En markyta reserveras för en förlängning av befintlig anslutningsväg. Vägen ska bilda en gemensamhetsanläggning som lämpligast ägs och förvaltas av en samfällighetsförening. |
| g₂ | En markyta reserveras för befintliga vattenledningar tillhörande en gemensamhetsanläggning. |
| O₁ | Byggnaders minsta takvinkel regleras för att säkerställa en utformning i samspel med omgivningens bebyggelse samt för att högsta nockhöjd ska motsvara höjdbestämmelser i angränsande detaljplan som reglerats med byggnadshöjd. |
| O₂ | Byggnaders största takvinkel regleras för att säkerställa en utformning i samspel med omgivningens bebyggelse. |

| | |
|--------------------------|--|
| h ₁ | Höjder har anpassats efter omgivande bebyggelse. |
| h ₂ | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnader. |
| d ₁ | Minsta storlek på nya fastigheter motsvarar reglerad fastighetsstorlek i angränsande detaljplan. |
| f ₁ | Omgivande bebyggelse består av friliggande småhus, bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inte avviker från omgivande bebyggelsetyp. |
| f ₂ | Färg på bebyggelse ska passa in i landskapet eller förhålla sig till befintlig bebyggelse i närområdet och ska därför inte utformas med ljusa särskiljande färger. |
| f ₃ | Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelse till landskapsbilden, där bebyggelsen i huvudsak är utformad med träfasader. |
| e ₁ | Bestämmelsen ger möjlighet att bygga lika stort som inom angränsande detaljplan samt syftar till att säkerställa tillräcklig friyta inom respektive fastighet. |
| a ₁ | Innan startbesked för bostäder kan ges måste dricksvattenledning ordnas för att säkerställa dricksvattenförsörjning. |
| n ₁ | Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till platsens terräng för att inte påverka omgivande landskapsbild. |
| p ₁ | Genom att reglera ett minsta avstånd till fastighetsgräns begränsas möjligheten att bygga för tätt och på så vis behålla områdets karaktär av luftiga gårdar. |
| u ₁ | Markreservat läggs för att skydda allmänna el- och fiberledningar. |
| Med prickar försedd mark | För att skydda underjordiska ledningar får marken ej förses med byggnader. |

Beskrivning av planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en tillökning av nya bostäder i området. Fastigheterna kan bebyggas med friliggande bostadshus och

komplementbyggnader, vilket innefattar exempelvis garage och förråd. Nya bostadsfastigheter i planområdet bidrar till bostadsförsörjningen inom kommunen, där det finns en särskild efterfrågan på småhustomter.

Förslaget innebär att ny bostadsbebyggelse i form av friliggande en- och tvåbostadshus med komplementbyggnader kan tillföras området. Den nya bebyggelsen placeras på befintlig skogsmark. Inom varje fastighet kan bebyggelsen som mest utgöra totalt 400 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar tillåten exploateringsgrad på angränsande bebyggelse i gällande detaljplan. I bruttoarea räknas den sammanlagda ytan av alla våningsplan in. Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Bostadsbyggnader kan uppföras till en högsta nockhöjd på 9 meter. Komplementbyggnader, som garage och förråd, kan som högst uppföras till en nockhöjd på 5 meter.

Vid fastighetsbildning ska varje fastighet vara minst 2400 kvadratmeter. Detta är samma krav på minsta fastighetsstorlek som finns i gällande detaljplan för angränsande fastigheter.

Placering, utformning och gestaltning

För att den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse där huvuddelen av bebyggelsen utgörs av trävillor med sadeltak har bestämmelser om fasadutformning och takutformning införts.

- | | |
|----------------|---|
| f ₁ | Endast friliggande en- och tvåbostadshus. |
| f ₂ | Fasad ska färgsättas med i huvudsak mörka, naturnära kulörer. |
| f ₃ | Fasader ska målas i dova, ej ljusa kulörer. |
| o ₁ | Minsta takvinkel är 20 grader |
| o ₂ | Största takvinkel är 35 grader |

I det omgivande öppna landskapet finns kulturhistoriska värden och en bevarandevärd landskapsbild. Den nya bebyggelsen kommer troligtvis kunna skymtas ifrån väg 592 och den närmast angränsande åkern. För att den nya bebyggelsen inte ska störa landskapsbilden ska därför fasad och tak färgsättas så att de antingen harmoniserar med den omgivande naturen eller fasadfärger som är typiska för bebyggelse i det omgivande landskapet. Starka, ljusa färger bedöms inte passa in i landskapsbilden och därför ska fasader i huvudsak målas i dova, ej ljusa färger.

Höjd på föreslagen bebyggelse förhåller sig till omgivande hus och är jämförbart med de höjder som medges i gällande detaljplan där höjder har reglerats med högsta byggnadshöjd istället för nockhöjd. Den högsta tillåtna nockhöjden motsvarar två våningar.

Planbestämmelsen n₁ anger krav på terränganpassning för ny bebyggelse. God terränganpassning ska tillämpas och bebyggelse ska utformas med hänsyn till platsens sluttande terräng för att undvika negativ påverkan på landskapsbilden. Mjuka övergångar ska eftersträvas.

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Planområdet angränsar till fem friliggande småhus inom detaljplanelagt område samt en grupp fritidshus utmed Storsjöns strandlinje.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och är del av en utpekad kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram men de värden som beskrivs inom för kulturmiljön återfinns inte inom planområdet. Det öppna landskapet som ligger söder om planområdet uppfyller däremot värdebeskrivningar. Värdet består av ett öppet jordbrukslandskap med stora gårdar och vida vyer med utsikter över Storsjön och fjäll. Mellan planområdet och jordbruksmarken finns en 20 meter bred remsa skogsmark.

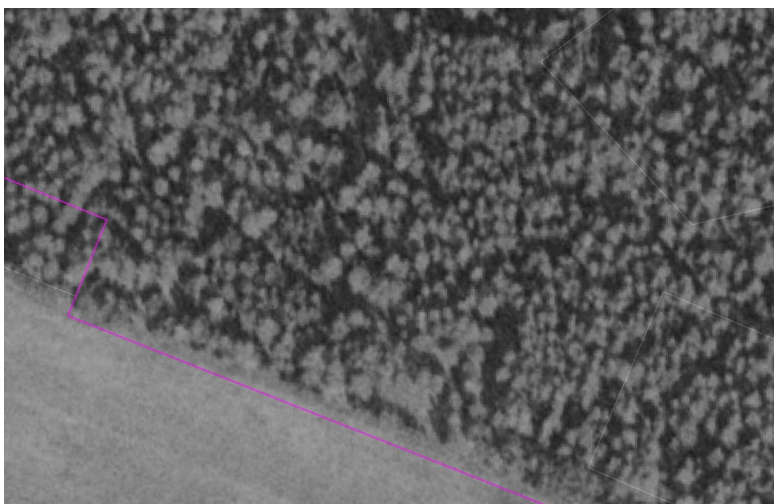
Direkt öster om planområdet har bebyggelse tillkommit på senare år, till viss del i direkt anslutning till jordbruksmark. Med god utformning enligt de föreslagna planbestämmelserna (se *Placering, utformning och gestaltning* s.8) bedöms ny bebyggelse kunna inordnas landskapsbilden och inte medföra negativ påverkan på kulturmiljön.

Mark och vegetation

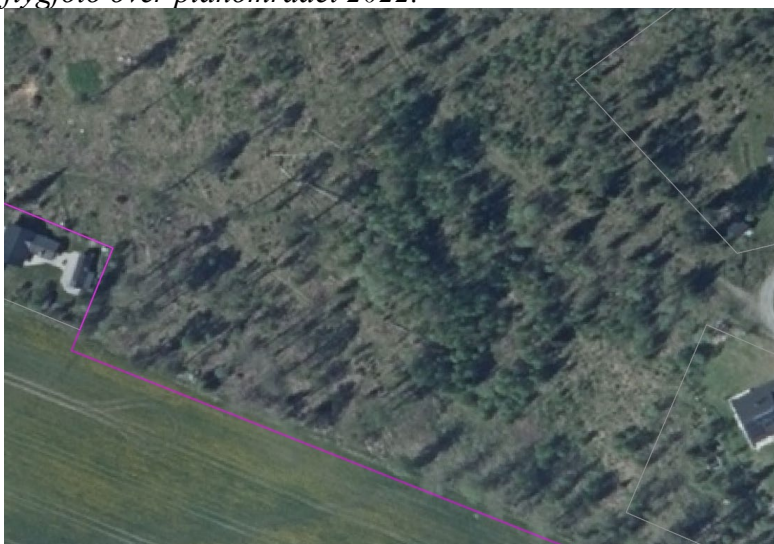
Naturmiljö

Planområdet omfattar en del av ett skogsområde som omger den befintliga bebyggelsen. Skogen sträcker sig från väg 592 ner mot Storsjön, där den bryts upp av friliggande hus närmast sjön. I gällande plan har den aktuella marken för planförslaget användningen *N – Skogsmark*. Marken sluttar från planområdets nordöstra hörn ner mot områdets sydvästra hörn. Markens lutning är i genomsnitt cirka 1:20 (5 %).

Planområdet består av gles blandskog, vars övre trädskikt främst domineras av enstaka tallar. I historiska kartbilder framgår det att skogen tidigare varit mer tätvuxen, området har till stor del avverkats sedan dess.

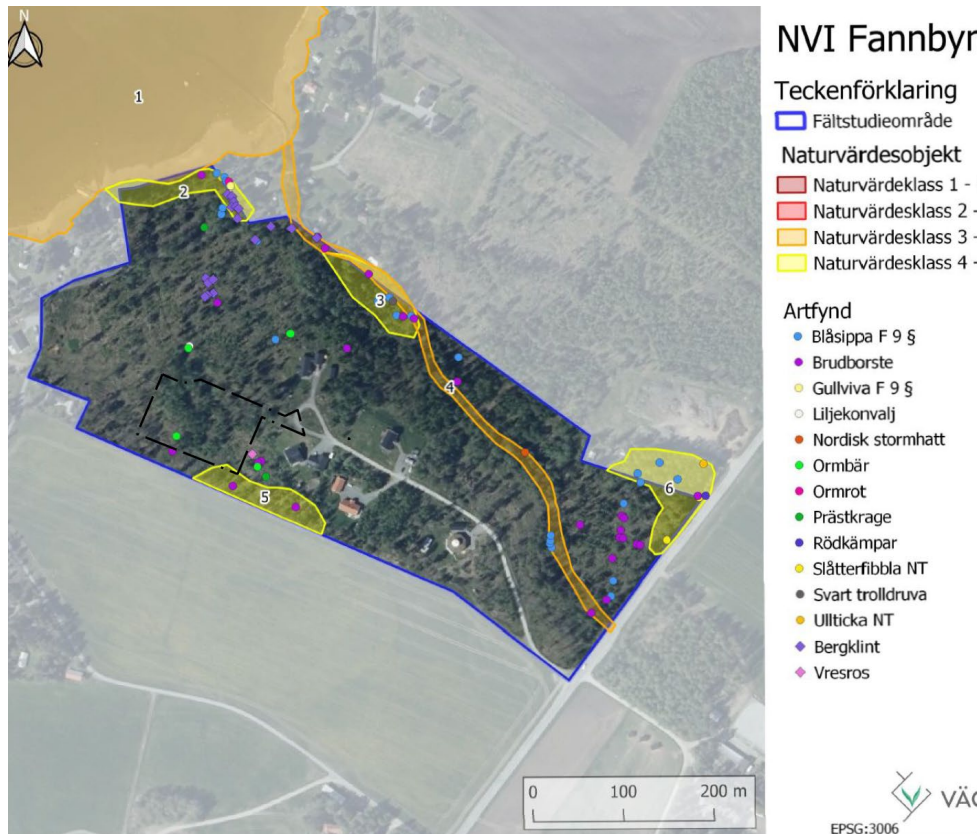


Ovan är ett utdrag över planområdet från ett flygfoto 1975. Nedan visas flygfoto över planområdet 2022.



Inom arbetet med planförslaget har en naturvärdesinventering gjorts för hela skogsområdet, med samma avgränsning som den gällande detaljplanens gränser. Syftet med utredningen var att sammanställa kunskap om områdets naturvärden samt skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter vid arbeten inom området. Inventeringen genomfördes i enlighet med SIS-standard med detaljeringsgrad medel och tilläggen naturvärdesklass 4 samt detaljerad artredovisning. Naturvärdesinventeringen har bestått av en förstudie och en fältstudie. Förstudieområdet omfattar fältstudieområdet samt en buffert på ytterligare 100 meter.

Totalt 12 naturvårdsarter påträffades inom fältstudieområdet i samband med fältstudien. Endast ett av artfynden gjordes inom det aktuella planområdet, en förekomst av ormbär. ormbär benämns som en typisk art men är varken fridlyst eller en signalart. Arten är klassad som livskraftig och förekommer i hela landet. Strax utanför den östra plangränsen påträffades vresros som är en invasiv främmande art. Fastighetsägaren har ett ansvar att avlägsna invasiva arter när de upptäcks. Hela växten (ovan och under mark) ska tas bort från platsen. Växtmaterialet ska förpackas i en försluten förpackning direkt och ska transporteras till en godkänd återvinningscentral.



Utdrag från naturvärdesinventeringen som visar avgränsade naturvärdesobjekt och artfynd. Inventeringsområdet omfattar ett större område än det aktuella planområdet.

Inom inventeringsområdet avgränsades totalt sex naturvärdesobjekt. Inget av objekten ligger inom planområdet. I nära anslutning till planområdet har ett naturvärdesobjekt (5) avgränsats. Objektet beskrivs som en aspdominerad brynmiljö med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Inom objektet bedöms det finnas visst biotopsvärde men obetydligt artvärde. Med hänsyn till planområdets omfattning och placering bedöms planförslaget inte medföra någon betydande påverkan på identifierade naturvärden inom området.

Vid naturvärdesinventeringen påträffades inga betydande fynd som skulle antyda att området har värden med koppling till kalkbarrskog.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, se MB 3 kap 4 §. Planområdet omfattar varken någon aktiv jordbruksmark eller mark som pekats ut för framtida odling. Planområdet ligger som närmast cirka 20 meter från jordbruksmark.

Ingen djurhållning har identifierats i närheten av planområdet. Baserat på Jordbruksverkets öppna geodata ligger det närmaste brukningscentrum med djurproduktion 650 meter från planområdet. Ingen risk för allergi från djurhållning har därför kunnat identifieras.

Utemiljö och rekreation

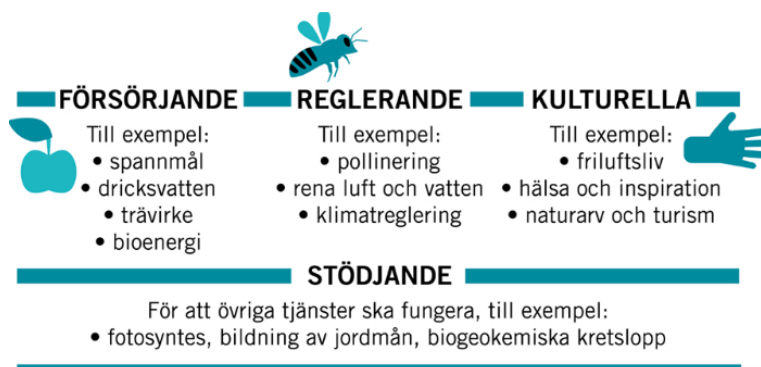
Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid.

Planområdet är omgivet av skogsmark, som kan användas för lek och rekreation. Lek i naturmiljö stimulerar kreativitet och rörelse. Planförslaget skapar inga gemensamma ytor för lek eller lekplatser. Eftersom ny bebyggelse är tänkt att bestå av småhus med stora tomter, förutsätts att friyta för lek och vistelse ordnas inom respektive tomt.

Storsjön ligger nära planområdet och nås enklast till fots. Storsjön möjliggör rekreation i olika former, dels i form av strand- och vattenaktiviteter samt aktiviteter på isen under vintertid.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.



Skogen i området kan användas till trävirke eller bioenergi, vilket utgör *försörjande ekosystemtjänster*.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ekosystemtjänster påverkas negativt men anlagda trädgårdar kan bidra till nya *försörjande, reglerande, kulturella* och *stödjande* ekosystemtjänster.

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 normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

De strandskydd som gäller i närheten av planområdet är kopplade till Storsjön samt Hegledbäcken. Planområdet ligger utanför sjöns och bäckens strandskyddsområden.

Service

Närmaste grundskola är Orrvikens skola, som är en kommunal grundskola för årskurs 1-6 samt med förskoleklass och fritidshem. I Orrviken ligger även den närmaste förskolan, Orrvikens förskola, som är en kommunal förskola. Till Orrvikens skola och förskola är det cirka 5 km, vilket tar 10 minuter med buss. I Böle finns även förskola och en friskola med klasser upp till årskurs 5. För- och grundskola i Böle ligger cirka 7 km från planområdet och kan nås med buss. Barn mellan 6 och 19 år erbjuds gratis busskort inom kommunen, med hänsyn till avståndet mellan planområdet och närmaste förskoleklass/grundskola kan även skolskjuts erbjudas.

Närmaste vårdcentral ligger vid Frösö strand.

En livsmedelsbutik finns i Orrviken, ytterligare kommersiell service finns närmast på Frösön och i Östersund.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Det finns goda förutsättningar att ordna parkeringsplatser inom 25 meter från entréer inom egen fastighet. Bebyggelse ska utföras enligt de regler som gäller för god tillgänglighet, vilket ska redovisas i bygglov. Inom planområdet lutar marken ner mot Storsjön, i genomsnitt cirka 1:20.

Gator och Trafik

Enligt kommunens klimatstrategi ska de fossila koldioxidutsläppen minska med 100 % till 2030 i Östersunds kommun. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter (gång, cykel) år 2030. Det finns förhållandevis goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik till och från planområdet men dåliga förutsättningar för aktiva transporter. Personbilar kommer troligtvis bli det huvudsakliga transportmedlet till och från nya bostäder. Planförslaget bedöms därför inte bidra till kommunens mål för färdmedelsfördelning.

Gatunät

Den huvudsakliga transportleden från planområdet är väg 592, som går mot Östersund i östlig riktning och Orrviken i västlig riktning. Angöring till planområdet sker via en förlängning av befintlig anslutningsväg som är ansluten till väg 592. Förlängningen av anslutningsvägen ska anläggas med en bredd på minst tre meter för att räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram till nya fastigheter. Standarden på vägen föreslås vara grus med bärighetsklass 2.

Brevlådor bör placeras i anslutning till grannskapets brevlådor längs väg 592 för att underlätta postutdelning.

Gång- och cykeltrafik

Viktiga målpunkter, som för- och grundskola, ligger främst i Orrviken och Böle. Det finns inga gång- och cykelvägar från planområdet. Gång- och cykelresor till målpunkter antas i huvudsak ske längs väg 592. Utanför planområdet har väg 592 hastighetsgränsen 80 och saknar fält för gång- och cykeltrafik. Den begränsade säkerhet som finns för gång- och cykeltrafikanter längs väg 692 begränsar möjligheten att på egen hand röra sig utan bil, inte minst för barn. Mellan Målsta och Sandviken finns en trafikseparerad gång- och cykelväg som ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på den aktuella sträckan.

Kollektivtrafik

Enligt kommunens översiktsplan ska utbyggnad av bostäder prioriteras i lägen som ligger inom 1 km från tågstation, 300 meter från busshållplats i tätorter eller 600 meter från busshållplats på landsbygden. Den närmaste busshållplatsen ligger vid lokalgatans utfart till väg 592. Planområdet ligger på landsbygden och inom 600 meter från en busshållplats. Detaljplanen uppfyller därför översiktsplanens mål för hållplatsnära bostäder.

För bebyggelse på landsbygden bedöms boende ha goda förutsättningar att åka kollektivt men turtätheten bör utökas för att göra kollektivtrafiken mer attraktiv. Genom att bygga bostäder i närheten av en hållplats stärks underlag till kollektivtrafik något, vilket kan bidra till fler avgångar i framtiden.

Parkering, varumottag och utfarter

I kommunens parkeringspolicy anges att cykelparkering förutsätts anordnas inom den egna tomten för enbostadshus och det finns därför inget parkeringstal för cykel. Även bilparkering förutsätts vanligtvis anordnas inom den egna tomten men kan även anordnas med gemensamma parkeringsplatser. För enskild parkering vid enbostadshus ska 2 parkeringsplatser finnas för varje bostad.

Inom planområdet anordnas cykel- och bilparkering inom respektive bostadsfastighet. Bilparkeringsplatser kan anordnas inom 25 meter från respektive entré uppfyller därmed Boverkets byggregler gällande tillgängliga parkeringsplatser vid bostäder.

Utfarter från bostadsfastigheterna är vända mot den enskilda lokalgatan, som i sin tur ansluter till väg 592.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har tidigare genomförts för de angränsande fastigheterna, som har visat på goda förutsättning för grundläggning men höga radonhalter. En förenklad geoteknisk undersökning (GK1) har genomförts för planområdet av Sweco (2023) med syfte att bedöma jordens grundläggningsegenskaper och ge översiktliga rekommendationer för grundläggning. Tre provgropar har grävts inom planområdet.



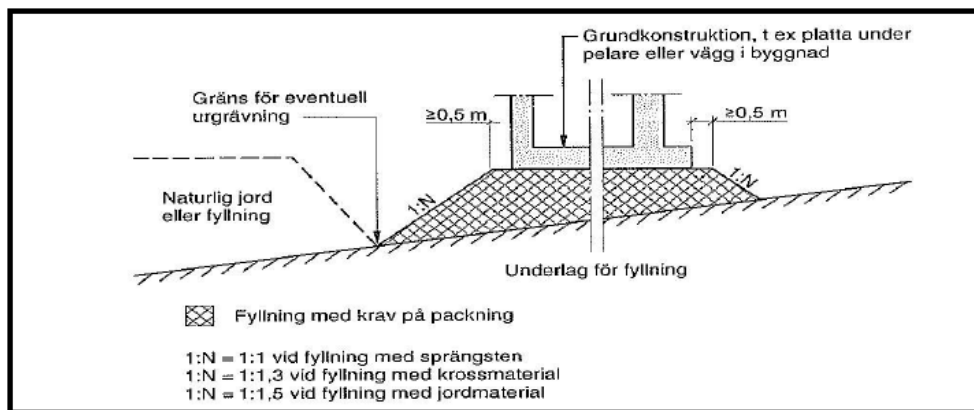
Provgroparnas placering.

Vid samtliga provgropar bestod jorden av sandig lerig siltmorän med ett ytligt mullskikt på 0-0,2 m. Vid PG 2 och 3 påträffades berg vid 1,5 respektive 2,1 meters djup. Vid PG 1 påträffades ingen berggrund ner till grävstopp vid 2,7 meters djup. Inget grundvatten påträffades i provgroparna.

Grundläggning kan ske på packad fyllning ovan ostörd befintlig jord med medelhög relativ fasthet fri från organiskt innehåll och tjäle. Genomsnittligt urskiftningsdjup bedöms till ca 0,5 m. Jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras på ett frostskyddat sätt. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälhedträngning.

Återfyllnadsmaterialet ska vara av materialtyp 1 eller 2 enligt tabell CE/1 i Anläggnings AMA 20. Återfyllning med packad fyllning ska göras med minsta tjocklek 0,3 m ovan schaktbotten. Packning ska ske med packningsutrustning och minsta antal överfarter enligt tabell CE/4 i Anläggnings AMA 20.

Den packade fyllningen ska ha en större bredd och längd än den nya plattan/sulan ska bära. Minsta utsträckning i plan och djup framgår av figur nedan. Fyllningen får inte vara tjälad vara tjälad.



Packad fyllnings minsta utbredning. Illustration från Sweco.

Störning av förekommande silthaltig jord kan uppstå vid ovarsam schaktning, då dessa jordar är starkt flytbenägna vid vattenmättade förhållanden. Detta ska beaktas under utförandet med skydd mot nederbörd och snösmältning etc.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Totalt tre markradonmätningar har genomförts i området, en vid respektive provgrop. Mätningen genomfördes med handhållen mätutrustning Markus-10. Markradonhalterna uppmättes till 55, 92 och 110 kBq/m³ och därmed ligger radonhalterna inom riktvärden för högradonmark (>50 kBq/m³).

Grundläggning av byggnad ska ske radonsäkert enligt BFR R85:1988 rev 1990.

Buller

Vid planering av ny bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostäder (ändrad genom SFS 2017:359). I förordningen finns följande riktvärden för buller från spår- och vägtrafik:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullernivåer varierar beroende på flera olika faktorer, bland annat trafikmängd, hastighet, avstånd till bullerkällan. Väg 592 är den främsta trafikleden genom Fannbyn. Vägen ligger cirka 350 meter från planområdet och har en skyltad hastighetsgräns på 80 km/h. Enligt Trafikverkets senaste trafikmätningar för aktuell vägsträcka, från 2016, har vägen en årsdygnstrafik (ÅDT) på 2850 ($\pm 9\%$) fordon.

En uppskattning av bullernivåer har gjorts för planområdet, baserat på en metod som beskrivs i Boverkets broschyr *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (2023). Bullernivåerna bedöms ligga långt under riktvärdena inom planområdet. Som referens beräknas trafiken behöva öka till 75 000 fordon ÅDT på väg 592 för att uppnå 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid planområdet, eller 7 800 fordon ÅDT för att överstiga 50 dBA ekvivalent.

Detaljplanen kan medföra en mycket marginell trafikökning på väg 592 men bedöms i övrigt inte bidra till några bullerstörningar.

Luft och lukt

Under delar av året kan planområdet påverkas av lukt från gödsling på närliggande jordbruksmark. I kommunens antagna riktlinjer för skyddsavstånd mot jordbruksmark anges inga skyddsavstånd från odlad mark som gödslas, eftersom det betecknas som en tillfällig störning. Den eventuella olägenhet som gödsling medför i området måste kunna tålas vid ett lantligt boende.

Översvämningar

Planområdet ligger ovanför den högsta modellerade översvämningarnivån för Storsjön (Q_{\max}) och platsen bedöms därför vara säker med hänsyn till möjlig översvämning i Storsjön.

Lokala lågpunkter förekommer inom planområdet och kan leda till stående vatten. Vid placering av bebyggelse ska lågpunkter beaktas, för att undvika stående vatten mot byggnader.



Illustration över lågpunkter med risk för stående vatten inom blåa områden. Analys från Scalgo.

Elsäkerhet och strålning

En underjordisk elkabel finns utmed den norra plangränsen. Enligt Elsäkerhetsverket bör ledningar med en driftspänning under 55 kV minst ligga 5 meter (horisontellt) från närmaste byggnad. För ledningar med över 55 kV rekommenderas 10 meter inom detaljplanelagt område. Detaljplanen medger inte några byggnader inom Elsäkerhetsverkets föreslagna säkerhetsavstånd.

Räddningstjänst

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för Räddningstjänsten är 10 - 20 minuter till planområdet och därmed uppfylls kraven för föreslagen bebyggelse.

För att underlätta vid räddnings- och släckningsarbete bör räddningspersonal kunna komma så pass nära entréer att de inte behöver dra slang, stegar och annan materiel längre än 50 meter. Angöringsvägen fram till nya fastigheter bör dimensioneras för Räddningstjänstens fordon.

Brandvatten

Brandvatten är det vatten som används för att släcka bränder, det vill säga det vatten som finns i brandposter och brandbilar. Närmsta brandpost finns i Fannbyn, cirka 1,5 km från planområdet. Det finns även brandposter i Genvalla. Brandposten i Fannbyn kan komma att ge en kapacitet på mellan 5 och 10 l/s när utbyggnad av ledningar har genomförts. Brandposterna i Genvalla har idag en kapacitet på cirka 5 l/s men kapacitet kommer öka till cirka 15 l/s efter ny ledning till Fannbyn har anslutits.

Räddningstjänsten har riktlinjer för minsta vattenflöde i ledningar vid brandposter och hämtningsplatser för brandbilar när nya bostäder ska

byggas. Vid planområdet uppfylls inte Räddningstjänstens riktlinjer för vattenflöde, detsamma gäller för befintliga angränsande fastigheter. Trots pågående arbete med att öka kapaciteten i vattenledningar vid Fannbyn bedöms inte Räddningstjänstens riktlinjer kunna uppfyllas. Om nya vattenledningar skulle dimensioneras enligt riktlinjerna riskerar cirkulationen i ledningarna bli för låg för att säkerställa kvaliteten på dricksvattnet.

Det pågår ett arbete med att ta fram en brandvattenplan för kommunen. I brandvattenplanen avses en strategi tas fram för att förse bostäder på landsbygden med brandvatten.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det pågår ett projekt för utbyggnad av kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten på Annersia. Arbetet beräknas ta 2-3 år när det har fattats beslut om att påbörja etappen. Det finns andra delar av utbyggnaden på Annersia som har högre prioritering i tidsplanen för projektet. På sträckan Genvalla-Orrviken finns det inget politiskt beslut för vilka områden verksamhetsområdena kommer omfatta. Det är därför inte beslutat om planområdet ska ingå i framtida verksamhetsområde.

Innan startbesked kan ges för bostäder ska nya fastigheter förse med dricksvattenledningar, vilket kan ske genom anslutning till gemensamhetsanläggningen Hegledsbäckens samfällighetsförening, förutsatt att föreningen godkänner detta. Gemensamhetsanläggningen är ansluten till kommunala vattenledningar. Enskilda brunnar ska inte anordnas inom planområdet för dricksvattenförsörjning.

Om det i framtiden blir verksamhetsområde för dricksvatten kommer fastigheterna inom verksamhetsområdet få förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Kunder som är anslutna kan då komma att erläggas nya avgifter kopplat till att en allmän anläggning byggs ut, även om de sedan tidigare har vatten via en kommunalt ansluten VA-förening.

Enskilda avloppsanläggningar avses anläggas för de nya fastigheterna. Om planområdet ingår i framtida verksamhetsområde för spillvatten blir fastighetsägarna inom verksamhetsområdet skyldiga att betala anläggningsavgift. Fastigheterna som omfattas av aktuell detaljplan ska också anslutas till kommunalt spillvattennät. I vissa enskilda fall kan fastighetsägare få ersättning för sin enskilda anläggning vid anslutning.

Utifrån markförhållanden som utretts med provgropar och perkolationstest har fastighetsägaren redovisat planer på att anlägga en trekammarbrunn på 2 m³ för respektive ny fastighet. Med hänsyn till höjdskillnaderna på platsen föreslås upplyft traditionell infiltration. Om självlut ej går att genomföra utifrån bebyggelsens slutliga placering avses en pumpbrunn kopplas på efter trekammarbrunnen.

Dagvatten

Marken sluttar mot Storsjön, som är recipient för dagvatten från planområdet. För att dagvatten från planområdet inte ska påverka Storsjöns vattenkvalitet ska dagvattnet renas innan det når recipienten. Dagvatten motsvarande ett 2-årsregn ska fördröjas och renas inom den egna fastigheten. Fastigheternas storlek bedöms ge goda förutsättningar att ordna goda lösningar för hantering av dagvatten. I första hand ska öppna lösningar prioriteras. Nya fastigheter föreslås anläggas med gräsytor och växtbäddar för att omhänderta dagvatten. Med gröna, genomsläppliga ytor inom planområdet bedöms den tillkommande bebyggelsen inte medföra någon påverkan på vattenkvaliteten i Storsjön.

Värme och kyla

Fjärrvärme finns inte i området, fastighetsägaren ansvarar för att anordna uppvärmning av det enskilda huset.

El och IT-struktur

Utmed norra plangränsen ligger en elkabel under mark. En transformatorstation finns cirka 100 meter från planområdet. Nya fastigheter avses anslutas till befintlig transformatorstation.

Det finns fiberstråk utmed norra gränsen av planområdet och ett fiberskåp vid infartsgatan. Nya fastigheter kan ansluta till fibernätet.

Avfall

Hämtning av de nya fastigheternas avfall sker på befintlig vändplan. Boende förväntas dra sina avfallsbehållare till vändplanen. För att en sopbil ska kunna vända utan backning krävs en vändradie på minst 9 meter samt en 1,5 meter hindersfri remsa för soppilens överhäng. Vändplanen är dimensionerad för att kommunens sopbilar ska kunna vända och nyttjas för upphämtning av avfall från de befintliga bostäderna.

Administrativa frågor

Startbesked ska inte beviljas förrän ledningar för dricksvattenförsörjning har anordnats till de nya fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för infartsvägen, vilket säkerställer angöring till nya fastigheter.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Vägen som sträcker sig in i planområdet ska utgöra en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya bostäder, vilket kan ombildas till nya bostadsfastigheter. För att kunna genomföra detaljplanen krävs lantmäteriförrättning för att bilda nya bostadsfastigheter. Den befintliga vägen förlängs och bildar tillsammans med den nya sträckan en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av delägarna gemensamt eller genom en samfällighetsförening.

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

Fastighetsbildning

Vid indelning av fastigheter inom planområdet gäller att fastigheter som minst ska vara 2400 kvadratmeter.

Konsekvenser Fannbyn 6:9

Del av fastigheten Fannbyn 6:9 kommer styckas av till nya fastigheter för bostadsändamål, med minsta fastighetsstorlek på 2400 kvadratmeter. En gemensamhetsanläggning för vägområde kommer bildas inom den aktuella fastighetens nuvarande omfattning.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för den enskilda infartsvägen som möjliggör angör till nya fastigheter från väg 592. Till följd av den nya gemensamhetsanläggningen kan befintliga servitut för vägen komma att ersättas.

Hegledsbäckens samfällighet har en gemensamhetsanläggning för dricksvatten som passerar planområdet. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning läggs i plankartan med prickmark som reglerar att byggnadsverk inte får uppföras på den aktuella marken.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten om detta i framtiden byggs ut för att omfatta planområdet. Vid eventuell anslutning till kommunala ledningar debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksningsavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna elledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Utmed norra plangränsen, utanför planområdet, finns el- och fiberledningar, som båda ligger under en stig. Närmast vändplatsen korsar ledningarna planerad infart. Ledningarna avses ligga kvar vid ett genomförande. Exploatören bör ta kontakt med Jämtkraft och IP-only innan genomförandet för att samordna åtgärder som säkerställer att ledningarna inte skadas.

Investeringskostnaden för eventuella nya brandposter bekostas av exploatören.

Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning.

Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

Markreservatet för gata angränsar el- och fiberledningar och närmast den befintliga vändplanen korsar markreservatet ledningarna. Ledningarna avses ligga kvar vid ett genomförande. Exploatören bör ta kontakt med Jämtkraft och IP Only innan genomförandet för att samordna åtgärder som säkerställer att ledningarna inte skadas.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att kunna genomföra detaljplanen krävs åtgärder som medför kostnader. Avstyckning av nya fastigheter och bildande av gemensamhetsanläggning handläggs av Lantmäterimyndigheten på Östersunds kommun, total handläggningsavgift beror på hur mycket arbetstid som går åt och kan variera mycket mellan olika ärenden. Exploatören ansöker och bekostar avstyckning av nya fastigheter. Kostnadsansvariga för bildande av gemensamhetsanläggning avgörs av lantmäterimyndigheten, vanligtvis blir delägarna av anläggningen kostnadsansvariga.

Kostnadsuppskattningarna nedan är baserade på liknande ärenden och illustrerar ett möjligt kostnadsspann, detta utgör ingen garanti för faktiskt avgift i enskilt fall.

Förlängning av infartsvägen fram till de nya fastigheterna ska bekostas av exploatören. Samhällsbyggnad uppskattar att anläggningskostnaden för vägen kan uppgå till mellan 50 000 och 100 000 kr.

Inom verksamhetsområde bekostar VA-huvudmannen nya ledningar fram till anslutningspunkten. Ledningar mellan bostad och anslutningspunkt bekostas av exploatören. Kostnaden för att lägga ledningar varierar, som ett riktmärke kan det kosta cirka 1000 kr per meter.

Om fastigheterna i framtiden ansluts till kommunalt verksamhetsområde kan kostnader tillkomma i form av anslutningsavgift för respektive fastighetsägare.

Om enskilda avloppsanläggningar ska ordnas innan kommunalt verksamhetsområde är utbyggt bekostas detta av fastighetsägare, kostnad för detta beror på genomförandet men uppskattas kunna kosta cirka 100 000 kr per anläggning.

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift eller gatukostnadsersättning att tas ut. Planavgift tas istället ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Tidsplan

| | |
|------------|-------------|
| Samråd | Vår 2023 |
| Granskning | Vår 2024 |
| Antagande | Sommar 2024 |

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

I den kommunövergripande översiktsplanen finns ingen markanvändning eller utveckling utpekad för planområdet men jordbrukets långsiktiga utveckling benämns som det viktigaste intresset mellan Hara och Sandviken och ska prioriteras framför andra intressen i området, som bebyggelseutveckling.

Planområdet omfattas även av den fördjupade översiktsplanen för del av Storsjöbygden – Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby, Sörviken (2000), där planområdet med omgivning pekas ut för jordbruk och som del av en kulturhistoriskt värdefull miljö. I rekommendationer på utveckling vid jordbruksmark står att enstaka bostadshus kan lokaliseras i direkt anslutning till befintliga gårdsgrupper om det är lämpligt med hänsyn till jordbruk och landskapsbild. Den fördjupade översiktsplanen är i behov av uppdatering.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram, etapp 3, pekas Digernäs ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den aktuella kulturmiljön omfattar marken mellan väg 592 och Storsjön och sträcker sig från Målsta till Fannbyn. Området beskrivs uppfylla värdebeskrivningen till riksintresset för kulturmiljövård, Storsjöbygden. Kulturmiljön beskrivs som ett öppet

odlingslandskap med stora gårdar och vida utblickar över fjäll och Storsjön. Inom kulturmiljön finns ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

För enbostadshus förutsätts att cykelparkering anordnas på tomten eller i/vid garage och carport. Av den anledningen anges därför inga särskilda parkeringstal för cyklar. Bilparkeringen anordnas normalt sett på den egna fastigheten och består oftast av garage eller carport samt en plats framför på garageuppfarten. Avståndet ska enligt Boverkets byggregler vara max 25 meter mellan bilplats och entré. Vid gemensamma parkeringslösningar finns möjlighet till samordning, inte minst av besöksparkeringar. Vid samordning kan parkeringstalet reduceras. Enskild parkering: 2 platser/bostad, varav en besöksparkering. Gemensam parkering: 1,6 platser/bostad, varav minst 0,2 besöksparkeringar per bostad.

Strategi för bostadsförsörjning 2021-2025

Östersund är en kommun med en stabil befolkningsutveckling och förväntas fortsätta växa under kommande år. Kommunen har en god planberedskap, det vill säga att planeringen för nya bostäder överstiger prognosen för befolkningstillväxt. Efterfrågan är störst på småhus, där prisnivån ökar både i Östersund stad och på landsbygden. Östersund har i relation till jämförelsebara kommuner få småhus. De senaste åren har nyproduktionen framför allt varit inriktad på flerbostadshus. För att möta en växande efterfrågan på småhus bör kommunen arbeta mot en ökad planberedskap för småhus.

Lokala föreskrifter om avfall

Reviderade lokala föreskrifter om avfall antogs 2022 av kommunfullmäktige. I föreskrifterna framgår att där hämtning vid enbostadshus sker med sidolastande bil ska fastighetsinnehavaren placera kärlet vid väggkant och vid hämtning med baklastande sopbil får inte avståndet mellan behållare och angöringsplats för sopbil överstiga 5 m.

Fastighetsinnehavaren ska se till att dragvägen är hårdgjord, fri från hinder, snöröjd och halkfri inför hämtning av avfallet så att den som utför hämtningen utan svårighet kan förflytta kärlet. Fastighetsinnehavaren ska även se till att transportväg fram till uppställningsplatsen för hämtning är i farbart skick. Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt, hållas fri från hinder, vara snöröjd och halkfri.

Program för VA

Kommunens program för VA anger ett antal ställningstaganden, varav en del är relevanta vid planläggning och bygglov. I programmet anges sju ställningstaganden, dessa ställningstagande är bland annat aktuella vid arbetet med nya detaljplaner:

- Alla medborgare har tillgång till och bidrar till dricksvatten av god kvalitet och i tillräcklig mängd.
- Allt spillvatten omhändertas så att god rening uppnås och påverkan på miljön minimeras.
- Kommunens politiker, tjänstemän, medborgare, besökare, företag och verksamhetsutövare tar ansvar för och värnar om vårt gemensamma vatten och dess kretslopp
- Kommunens dricksvattenproduktion och avloppshantering sker resurseffektivt
- Kommunen säkerställer att vattenförekomster skyddas mot föroreningar och uppnår god status enligt EU:s vattendirektiv
- Hanteringen av dagvatten är anpassad för att minimera negativ påverkan på miljön
- Dagvatten är en resurs för hållbar samhällsplanering

Riktlinjer för dagvattenhantering

Riktlinjer för dagvattenhantering antogs av kommunfullmäktige 2020. Vid nya detaljplaner gäller följande:

- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna lösningar, för att skapa bättre rening, ökad kapacitet, översvämningutjämning, bättre grundvattenbildning vid ökad infiltration samt bidra till ett grönare samhälle.
- Inom planområdet ska rekommendationer enligt Svenskt Vatten P110 gälla för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas motsvarande 10-årsregn för gles bostadsbebyggelse, 20-årsregn för tät bostadsbebyggelse och 30-årsregn för centrum- och affärsområden.
- Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas.
- Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.
- En klimatfaktor på 1,25 ska användas vid samtliga regnscenarier för att ta hänsyn till framtida regnhändelser.
- Vid genomförande av detaljplaner ska dagvattnet minst renas ner till befintlig situation inom planområdet idag.
- Hänsyn tas till platsspecifika förutsättningar i samtliga riktlinjer ovan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan B145 för del av Fannbyn 6:9 - *komplettering med en småhusfastighet vid Hegledbäcken*, som vann laga kraft den 23 mars 2010. Detaljplanens syfte var att möjliggöra för en småhusfastighet inom strandskyddad natur. I gällande detaljplan finns byggrätter för småhusfastigheter. Varje fastighet ska minst vara 2400 kvadratmeter och medger en bruttoarea på 400 kvadratmeter per tomt och en byggnadshöjd på 6,6 meter för huvudbyggnader. Marken som är aktuell för en ny detaljplan är planlagd som kvartersmark – skogsmark (N), med möjlighet att stycka av mark för transformatorstation.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Planförslaget innebär exploatering på skogsmark i form av bostadsbebyggelse i anslutning till befintliga bostäder. Baserat på en genomförd naturvärdesinventering bedömer Östersunds kommun att inga betydande naturvärden riskerar påverkan. De två nya fastigheterna ska anslutas till kommunens verksamhetsområde för spillvatten om några år när planerad utbyggnad genomförs. Initialt kommer två enskilda avloppsanläggningar anordnas, lämplig utformning och placering av anläggningar kommer utredas för att undvika negativ miljöpåverkan.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade 3 maj 2023 § 171 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Länsstyrelsen *delar* kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

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

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planområdet omfattas av riksintressets område men bedöms inte ha de värden som kopplas till riksintresset. Planområdet ligger inom ett skogsområde som har bebyggts med småhus och fritidshus på senare år.

Strax utanför planområdet finns starka värden i form av öppet jordbrukslandskap och stora gårdar, vilket pekas ut för området i kommunens kulturmiljöprogram. Med hänsyn till att planområdet inte bedöms innehålla riksintressets utpekade värden samt att det ligger 20 meter skogsmark mellan plangräns och jordbruksmark bedömer Samhällsbyggnad att planförslaget inte riskerar påverka på riksintresset.

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, båtspport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

Planområdet omfattas av riksintresset och kan anses bidra till ett varierat och naturskönt kulturlandskap runt Storsjön. Området består av skogsmark och kan räknas som en del av ett skogsområde på cirka 20 ha. Genom en exploatering blir skogsområdet något mindre och det går inte att utesluta att marken i fråga har någon form av värde som närnatur för de boende i närområdet. Samhällsbyggnad bedömer emellertid att planförslaget inte medför någon påverkan på riksintresset med hänsyn till den begränsade omfattningen av exploateringen i förhållande till skogsområdets storlek och goda möjligheter att passera planområdet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Det finns ingen väg i närheten av planområdet där halterna kan tänkas överskridas. Planförslaget innebär ingen direkt påverkan på partikelhalterna i Östersunds stad. Planförslaget bedöms heller inte medföra någon betydande trafikökning i Östersunds stad. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 6 augusti 2024

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Joel Semb

Planarkitekt