



ÖSTERSUNDS
KOMMUN

Datum
2011-08-09

Dnr Ädh 1792/2009
Dnr planmodul: P 09/0022

Detaljplan för
TORVALLA 6:18 m fl
Torvollsvägen 4-60, Norra delen
Östersunds kommun

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har den 2011-06-21, § 194, antagit detaljplan för TORVALLA 6:18 m fl., Torvollsvägen 4-60, Norra delen i Östersunds kommun.

Då miljö- och samhällsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit **laga kraft den 19 juli 2011.**

Lars Tideman
Lars Tideman
Planarkitekt

Helen Eriksdotter
Helen Eriksdotter
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering & Boende, 831 86 Östersund
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Trafikverket, Box 417, 801 05 Gävle
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret, Lena Näslund
Anita Brattgrå, Torvollsvägen 48, 831 92 Östersund
Mats Mattiasson, Tångvägen 32, 831 61 Östersund
Dag Berenskiöld, Optand 310, 831 92 Östersund
Göran Widell, Tallåsvägen 6B, 831 42 Östersund
Gertrud Nilsson, Kyrkgatan 55, 831 34 Östersund

Aktbeteckning: 2380K-P2011/15

Detaljplanenr: B151

Detaljplan för
TORVALLA 6:18 m fl
Torvollsvägen 4-60, Norra delen
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Planärendet har handlagts med normalt planförfarande. Detaljplanen har varit utsänd för samråd-/underrättelse under tiden 6 maj – 30 maj 2011. Samråds-/underrättelsehandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning samt miljöbedömning. Under samrådet 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. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 14 maj 2011. Tre yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen (2011-05-30): Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över samrådsförslaget. Kommunen har i stort tagit hänsyn till länsstyrelsens synpunkter.

Prövning enl. 12 kap plan-och bygglagen, PBL 1987:10).

Länsstyrelsen ser inte anledning att ta upp frågan om prövning enligt 12kap 1 § plan- och bygglagen.

Trafikverket (2011-06-13):

Trafikverket anser att bullerutredningen påvisar höga bullervärden, och att man i planen inte tillräckligt tydligt påvisar hur man ska klara en god boendemiljö, vilket kan vara till skada för riksintresset. (Samtidigt som området till stora delar redan är bebyggt.) Därför anser Trafikverket att:

- *Planbestämmelserna under rubriken "störningsskydd" kompletteras: "55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats får inte överskridas".*
- *Vid bygglov för nybyggnad samt vid väsentlig om eller tillbyggnad ska en bullerutredning, med förslag på åtgärder för att klara god boendemiljö, enligt Trafikverkets krav upprättas.*
- *Trafikverket ska ha möjlighet att delta som remissinstans vid bygglov inom planområdet, rörande alla bygglov som avser nybyggnad samt vid väsentlig om eller tillbyggnad. Text om detta ska föras in i planbestämmelserna.*

Kommentar: Planbestämmelserna resp. planbeskrivning kompletteras.

Övriga organisationer, företag och enskilda

Ägaren av Torvalla 5:21 (2011-05-19): Påpekar att fastighetsförteckningen inte redovisar att Torvalla 5:21 har servitut på stamfastighetens strandområde vid Storsjön.

Kommentar: Avd. Kart och Lantmäteri har konstaterat att uppgiften skulle ha redovisats och har i sin kommunikation med ägaren av Torvalla 5:21 bekräftat servitutet. Någon ny fastighetsförteckning kommer dock inte att upprättas eftersom fastighetsförteckning endast upprättas i samband med utskick inför samråd och utställning.

KOMPLETTERINGAR

Med anledning av Trafikverkets synpunkter föreslår samhällsbyggnad att detaljplanen kompletteras/förtydligas avseende buller:

Planbestämmelserna kompletteras under rubriken "Störningsskydd:

- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.
- Vid bygglov för nybyggnad samt vid väsentlig om eller tillbyggnad ska en bullerutredning, med förslag på åtgärder för att klara god boendemiljö, upprättas.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Särskilda frågor för bygglovet":

- Inför bygglov för nybyggnad samt vid väsentlig om eller tillbyggnad bör samråd avseende bullerdämpande åtgärder ske i tidigt skede med Trafikverket som remissinstans.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnads bedömning är att de synpunkter som framförts under utställningen inte föranleder ändringar av sådan omfattning att planen måste revideras. Trafikverkets synpunkter, främst avseende buller, är behandlade i planen men dessa avsnitt kan förtydligas och i viss utsträckning kompletteras.

Samhällsbyggnad anser att detaljplanen, med ovan föreslagna kompletteringar, kan antas.

SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för TORVALLA 6:18, Torvollsvägen 4-60, Norra delen i Östersunds kommun, upprättad den 5 maj 2011.

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

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

Trafikverket, Box 417, 801 05 Gävle

För kännedom bör information om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Samhällsbyggnad

Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende, 831 86 Östersund

Polismyndigheten i Jämtlands län, Box 707, 831 28 Östersund

Jämtli, Box 709, 831 28 Östersund

Jämtkraft Elnät AB, Box 394, 831 25 Östersund

Kultur och fritidsnämnden

Vatten Östersund

Anita Brattgrå, Torvollsvägen 48, 831 92 Östersund


Mats Mattiasson, Tångvägen 32, 831 61 Östersund

Dag Berenskiöld, Optand 310, 831 92 Östersund

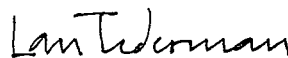
Göran Widell, Tallåsvägen 6B, 831 42 Östersund

Gertrud Nilsson, Kyrkgatan 55, 831 34 Östersund

Östersund den 13 juni 2011



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Lars Tiderman
Planarkitekt

Detaljplan för
TORVALLA 6:18 m fl
Torvollsvägen 4-60, Norra delen
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Behov av miljöbedömning
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2011-05-05

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 2011-06-21, § 194

Laga kraft den 2011-07-19

Aktbeteckning 2380K-P2011/15

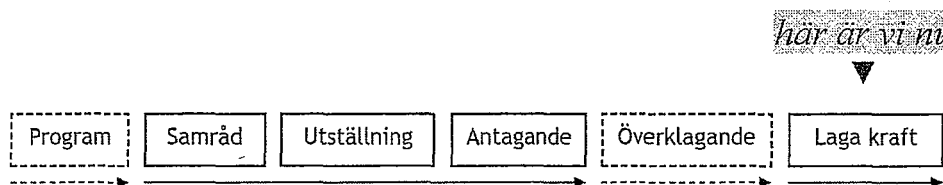
B151

Planbeskrivning

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

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Planprocessen



Program: *start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. En aktuell översiktsplan kan utgöra program.*

Samråd: *planförslaget sänds ut till myndigheter, sakägare och andra berörda som ges möjlighet att lämna sina synpunkter.*

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

Antagande: *kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.*

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



Detaljplan för TORVALLA 6:18 m fl Torvollsvägen 4-60, Norra delen Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägare utmed Torvollsvägen har begärt att en detaljplan upprättas som ersätter gällande områdesbestämmelser.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2009-11-18, § 343, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att planlägga området nedanför Ope station.

Planens syfte är att skapa ökade byggrätter som ger möjlighet att ersätta eller omvandla befintliga fritidshus till större bostadshus. Även den permanentbebyggelse som inte omfattas av områdesbestämmelserna inordnas i planen och får därigenom en garanterad byggrätt.

Detaljplanen utformas bl. a. med utgångspunkt från Trafikverkets rekommendationer avseende bebyggelse i järnvägens närhet.

Planens intentioner är att områdets karaktär av gles strandnära villa- och fritidsbebyggelse ska bevaras. Planen reglerar bebyggelsen med hänsyn till höga flöden i Storsjön samt buller och vibrationer från järnvägstrafiken.

Strandskyddet upphävs inom mark reserverad för **lokalgata** samt inom kvartersmark för bostadsändamål (**B**).

Planläggningen bekostas och sker på initiativ av markägarna inom planområdet.

Särskilda frågor för bygglovet

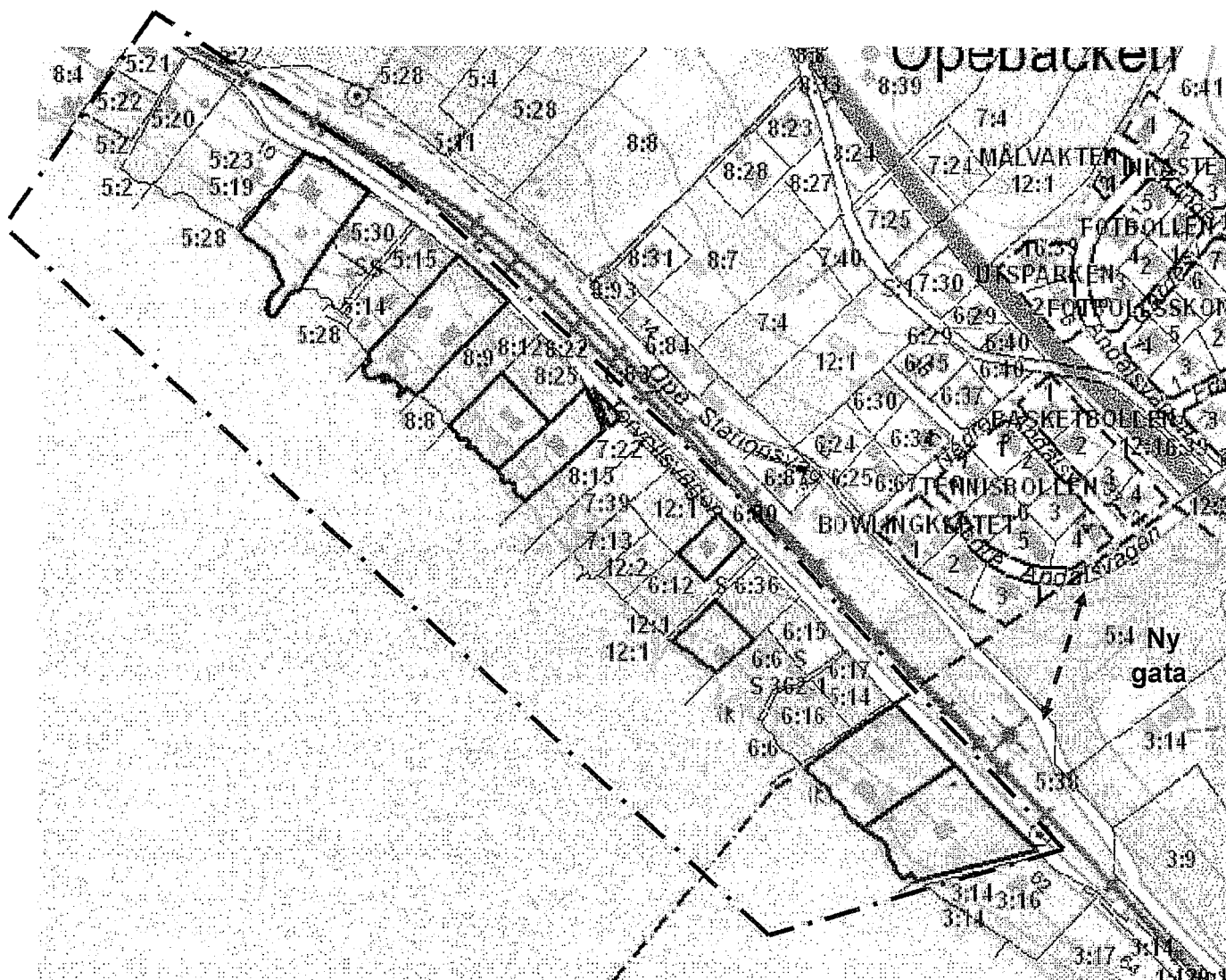
Vatten och avlopp

I planen ställs som villkor för bygglov att fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp vid nybyggnad samt väsentlig om- eller tillbyggnad.

Åtgärder mot buller

För att begränsa störningarna från järnvägen ställs i planen krav på bullerdämpande åtgärder vid nybyggnad eller väsentlig om-/tillbyggnad. Tomtens disposition, placering och utformning av bostadens planlösning, garage/uthus samt ev. buller/skyddsplank ska ske med stor omsorg. För att få ett korrekt underlag för dimensionering av tak och fasader samt val av fönster avseende buller ska inför bygglov en bullerutredning/-beräkning redovisas som utgår från bostadshusets placering. Samråd avseende bullerdämpande åtgärder bör ske i tidigt skede med Trafikverket.

Dp Torvalla 6:18 m fl., Torvollsvägen 4-60, Norra delen.



Permanentbebyggelse inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget ca 8 km söder om Östersund och omfattar en dryg kilometer lång, i huvudsak redan bebyggd, strandremsa mellan järnvägen och Storsjön. Planområdet omfattar ca 17 ha, varav mark för bostadsändamål ca 7,2 ha, naturmark ca 4,7 ha, gatumark ca 6,7ha och vattenområde ca 8,7ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda med undantag av Torvalla 6:12 och 6:36 som ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De översiktliga förutsättningarna för planområdet redovisas i Östersunds kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanens riktlinjer överensstämmer med de riktlinjer som senare har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, antagen av kommunfullmäktige 1994. ”Inom strandområdet ska den pågående markanvändningen, i huvudsak fritidsboende och jordbruk fortsätta. För att underlätta allmänhetens nyttjande av området föreslås ett sammanhängande cykel/promenadstråk och iordningställda rastplatser”.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För strandområdet Östersund – Brunflo gäller de områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-02-04. Områdesbestämmelserna upprättades för att hindra att fritidshusen omvandlas till permanentbostäder så länge vatten, avlopp, vägar och service inte ordnats på ett godtagbart sätt. Där vatten och avlopp, gator etc. kan ordnas samt förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (alternativt upphävas). Områdesbestämmelserna i övrigt innebär att på varje tomt får en huvudbyggnad med högst 60 m² bruksarea samt gäststugor och andra uthus med sammanlagt högst 40 m² finnas. Därutöver får, där miljö- och samhällsnämnden prövar lämpligt, båthus uppföras för fastighetens enskilda behov.

Program för planområdet

Något särskilt program för denna plan har inte upprättats. Översiktsplanen, resp. den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by - Ope - Optand samt områdesbestämmelserna för strandområdet Östersund – Brunflo ger tillräckligt tydliga förutsättningar.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Mot bakgrund av att detaljplanen endast befäster pågående markanvändning har samhällsbyggnad bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnad anser därför att det inte behöver upprättas någon särskild miljökonsekvensbeskrivning.

- *Fastigheterna inom området är, med några få undantag, redan bebyggda.*
- *Planen omfattar ingen känslig naturmiljö*
- *Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas*

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. *Se bilaga.*

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2009-11-18, § 343 att:

- *kostnaderna för planen ska belasta sökanden*
- *kommunen är inte ansvarig/huvudman för utbyggnaden av vatten och avlopp, eller gatenätet inom planområdet.*
- *ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av planen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.*
- *samhällsbyggnad får i uppdrag att genomföra samråd.*

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-03-23, § 86:

- *Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för utställning*
- *Planförslaget ska ställas ut*

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom område som omfattas av två riksintressen enligt 3 kap miljöbalken (MB), kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) resp. det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden).

Samhällsbyggnad har bedömt att de värden riksintressena representerar inte kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen som i princip endast befäster pågående markanvändning.

Föreslagen markanvändning bedöms därför inte påtagligt skada riksintressena.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Fastigheterna inom planområdet är med några få undantag redan exploaterade. Tillgången på obebyggd mark eller naturmark är ytterst begränsad inom planområdet och består av några icke bebyggda tomter samt tre mindre områden taxerade som jordbruksfastigheter.

Terrängen sluttar ned mot Storsjön. Nivåskillnaden mellan järnvägen, ca. +308,5 och lokalgatan ca. +305,5 är ca ~ 3 meter. Storsjöns övre dämmningsgräns ligger på +293,3 (RH 00). Nivåskillnaden mellan järnvägen +308,5 och lokalgatan ~ +305,5 är ca 3 meter (Nivåerna är angivna i höjdsystem RH00; Vid användning av det nya höjdsystemet RH2000 ska nivåerna adderas med 0,85m).

Vegetation

Den rikliga strandvegetationen i området har stor betydelse för landskapsbilden. Avverkning/gallring måste därför ske varsamt. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och placeras så att den högre vegetationen kan sparas. Utmed vissa avsnitt av Torvollsvägen bildar vegetationen en relativt tät skyddande ridå mot bebyggelse vilket ger området ett lummigt intryck. Ett genomförande av planen, dvs. avseende fortsatt omvandling av fritidshus till åretruntbostäder bedöms inte innebära någon större inverkan på naturmiljön och landskapet. Däremot kommer de ökade byggrätterna tillsammans med de kompletteringar planen ger, totalt 8 nya tomter genom delning/avstyckning, innebära en utglesning av befintlig högre vegetation vilket i viss mån förändrar områdets karaktär.

Jordbruksmark

Inom området finns ingen brukad jordbruksmark men Torvalla 12:1, 6:12 resp. 6:36 är taxerade som jordbruksfastigheter. Fastigheterna är dock inte lämpliga för jordbruksverksamhet. Inom den del av Torvalla 12:1, ca 2000m², som är belägen nedanför järnvägen/inom planområdet skapas en byggrätt för småhus.

Torvalla 6:12 resp. 6:36 är obebyggda och skogbevuxna. Fastigheterna uppfattas som allmänningar och är av stor betydelse för tillgängligheten till stranden. Torvalla 6:12 resp. 6:36 reserveras därför som "Naturmark" i planen.

Strandbebyggelse

Strandområdet, i princip nedanför högsta dämmningsgräns, +294,15 (RH2000) (tidigare +293,3möh i höjdsystem RH00), betecknas som vattenområde. Inom detta område får enskilda bryggor anläggas. Större bryggor och mer omfattande markarbeten kräver bygglov. *Se administrativa bestämmelser.*

Om så krävs får gemensamma VA-ledningar läggas inom detta område.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planläggningen. Erfarenheter från tidigare byggnation/befintlig bebyggelse i området samt ombyggnad av järnvägen resp. Torvollsvägen visar att markens byggbarhet är god.

- Byggherren ansvarar för att grundundersökning med markradonmätning utförs.
- Grundläggning redovisas vid bygglov.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddet för Storsjön. Strandområdet omfattar i huvudsak mark som sedan länge är avstyckad, bebyggd och privatiserad. Detta innebär att de redan ianspråktagna strandavsnitten saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Samhällsbyggnad bedömer det inte möjligt att, i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken, skapa en passagemöjlighet utmed stranden.

Det finns dock två i området centralt belägna och obebyggda fastigheter som utgör en obebyggd lucka och skapar en viktig korridor mellan Torvollsvägen och stranden. De bägge fastigheterna, Torvalla 6:12 resp. Torvalla 6:36 uppfattas som en s.k. "allmänning" och används främst av närboende. Vattnet utanför Torvalla 6:12 används för bad och fiske. På senare år har en gemensam brygga anlagts på resterna av en gammal vågbrytare/pir/brygga.

Förslag:

Mot bakgrund av att stranden inom planområdet sedan lång tid tillbaka är privatiserad föreslås att:

- Strandskyddet upphävs inom gatumark samt inom strandtomter med bostadsbebyggelse.
- Strandskyddet bevaras inom mark utlagd som Natur/skog samt vattenområden, W_1 resp. W_2 .

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom planområdet finns ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Samhällsbyggnad kan konstatera att fyra lämningar finns registrerade inom planområdet: Brunflo 354, 150:1, 151:1 samt 9:1.

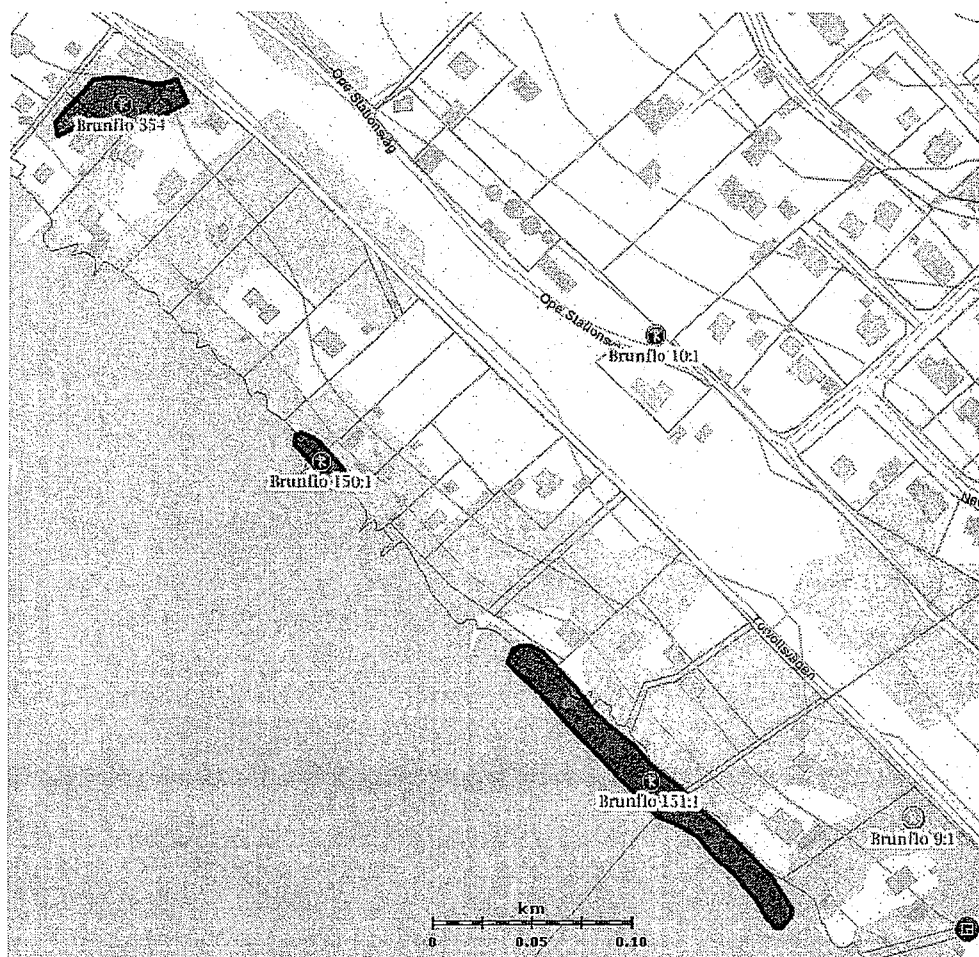
Beteckning	Utbredning enligt karta	Lämning
RAÄ 354	Torvalla 5:14, -5:15 resp. -8:9	Kalkbrott
RAÄ 150:1	Torvalla 7:22, - 7:39	Skärersten
RAÄ 151:1	Torvalla 6:8, -6:6, -6:16; Ope 5:14, -6:1	Järnframställning
RAÄ 9:1	Ope 6:1	Källa

* Fornlämning RAÄ 354 (stenbrott) resp. 9:1 (källa) är inte skyddade enligt Kulturminneslagen och utgör därmed inga begränsningar/hinder vid nyttjandet av fastigheterna. Fastighetsägarna rekommenderas dock att informera Länsstyrelsen om planerade mark- och byggnadsarbeten.

Restriktioner

Fornlämningar är lagskyddade enligt Kulturminneslagen.

Åtgärder inom nämnda områden ska föregås av samråd med Länsstyrelsen/ kulturmiljö som avgör om åtgärden kräver tillstånd enligt kulturminneslagen. Observera att om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete skall arbete omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.



Se förnsök <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

Bebyggelse

Bostäder

Strandbebyggelsen nedanför järnvägen/Torvollsvägen omfattar ett 30-tal fastigheter. Bland ägarna av fritidshusen finns ett intresse av att omvandla/ersätta sina fritidshus med åretruntbostäder med större bostadsyta och som ger högre komfort. En förutsättning för denna omvandling är att gällande områdesbestämmelser ersätts med detaljplan som ger ökade byggrätter.

Inom planområdet ligger 22 bebyggda fastigheter varav 8 utgör åretruntbostäder. Vidare finns 4 obebyggda, redan bildade fastigheter samt möjlighet att dela eller avstycka ytterligare 4 tomter/fastigheter.

Ett genomförande av planen kan innebära att bebyggelsen inom området utökas till totalt 30 bebyggda tomter/fastigheter för permanentbostäder. Befintlig bebyggelse är av varierande ålder, storlek och standard. Gemensamt för bebyggelsen är att den i de flesta fall är väl inpassad i terrängen. Bebyggelsen bör utformas så att "fritidshusområdets" karaktär av gles och naturnära bebyggelse bevaras. För att i möjligaste mån bevara den luftiga karaktären i området bör nytillkommande bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar, genom både placering, inpassning i terrängen, volym, proportioner och utformning. För att skapa en viss skärmeffekt och därmed begränsa störningarna har byggrätterna för garage/uthus lagts ut mellan järnväg och huvudbyggnad. Denna "skyddszon" är på plankartan korsmarkerad och betecknad a.

Tillgänglighet

Trots terrängen bör tillgängligheten till fastigheterna inom området kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt då de flesta huvudbyggnaderna/bostadshusen befintliga resp. planerade har ett läge ovanför den branta strandbrinken. Fastigheterna bör ha möjlighet att angöra huvudbyggnaden Tillgängligheten nedanför brinken kan dock, i vissa fall, bli svår att tillgodose.

- *Tomten och byggnadens tillgänglighet ur handikapssynpunkt prövas i bygglovet*

Offentlig och kommersiell service

Till närmaste förskola och skola är det ca 1,5 km. Närmaste hälsocentral ligger i Torvalla centrum. Avståndet dit är ca 5 km. Där finns även en livsmedelsbutik.

Gestaltning / Byggnadsutformning

Planområdet är i huvudsak redan utbyggt och inom de flesta tomterna finns en rik vegetation med högre skog. De tillskott som planen medger i form av nya tomter och större bygggrätter bedöms inte innebära någon större inverkan på områdets helhetsverkan eller landskapsbilden. Från tomterna är det viktigt med utblickar mot Storsjön.

Bostadsplanering - Byggnadsteknik

Bostadshus skall utformas så att gällande riktlinjer för buller och vibrationer inte överskrids. Ex vis bör planlösningen utformas så att sekundärutrymmen som t ex föråld, hygienutrymmen, entréparti etc. orienteras mot järnvägen. Rum med krav på ostördhet, t ex sovrum, arbetsrum och vardagsrum samt uteplats ska förläggas mot sydväst/sjösidan d.v.s. den sida till den del av byggnaden som inte är exponerad för buller. För att ytterligare begränsa järnvägsbullrets inverkan ska komplementbyggnader förläggas mellan huvudbyggnad/bostadshus och järnväg. Vid nybyggnad eller väsentlig om-/tillbyggnad av bostadshus på tomt som gränsar mot Torvollsvägen ska även skyddsstaket-/bullerplank utföras. Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovskedet. Dimensionerande bullernivåer är på avståndet 40 m från spårmit, oskärmat, ~60dB(A) ekvivalentnivå och ~ 89 dB(A) maximalnivå. Vid beräkning för prognos 2020-2040 är bullernivåerna ~60 dB(A) ekvivalentnivå och ~ 89 dB(A) maximalnivå.

Lek och Rekreation

Nedanför Torvollsvägen ligger de (kommunägda) strandnära fastigheterna Torvala 6:12 resp. 6:36. Fastigheterna bildar en viktig korridor mellan Torvollsvägen och Storsjön. Fastigheterna är skogbevuxna och kan erbjuda möjlighet till lek och rekreation. Utanför 6:12, på strandremsan Torvalla 12:1 ligger sedan lång tid tillbaka två stenpirar/vågbrytare varav den södra rustats och kompletterats med ett trädäck. Sommartid ges möjligheter till bad, fiske etc. Vintertid ger korridoren från Torvollsvägen en möjlighet att komma ut på Storsjöns is för skridsko-/skidåkning. Närheten till angränsande tomter kräver att besökare visar hänsyn till närboende.

Fastighetsbildning

Utöver redan befintliga tomter/bildade och obebyggda fastigheter ges i planen även möjlighet att genom delning av ett antal större fastigheter bilda nya fastigheter/tomter för bostadsändamål.

Följande fastigheter har en areal som överstiger 5000m² och har i övrigt bedömts lämpliga att kunna dela om ägaren så begär: Torvalla 5:23, 12:1, Ope 5:14, 6:1. Torvalla 12:1 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Den del av fastigheten som är belägen nedanför järnvägen, ca 2000m², har bedömts lämplig att bebygga.

Exploatering

Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 250 m². Inom strandtomt tillåts dock en största sammanlagda byggnadsarea på 290 m².

En huvudbyggnad/ett bostadshus med en bostadslägenhet får uppföras på varje tomt. Bostadshuset får ha en maximal byggnadsarea på 180 m² och högst en våning. Därutöver får vind eller, där terrängen så medger, suterrängvåning utföras. Inom skyddszonen mot järnvägen, "korsmarkerat område a" får uthus t ex garage, förråd uppföras i en våning och med en sammanlagd byggnadsarea på max 70 m². Inom strandzonen, "korsmarkerat område b", får båthus, bastu etc. uppföras i en våning och med en sammanlagd byggnadsarea på max 40 m².

- Byggnad får inte placeras närmare gräns mot gata än 4 meter.
- Byggnad placerad närmare än 4,5 meter mot angränsande tomtgräns kräver berörd grannes skriftliga medgivande.
- Garage skall placeras så att en minst 6 meter lång uppställningsplats för bil kan ordnas mellan garageport och gräns mot gata. Där terrängen medger får garage utföras med suterränglösning.

Båthus, strandbastu, brygga

Utmed stranden mellan Östersund och Brunflo finns ett stort antal båthus och andra mindre byggnader vid strandkanten. Denna strandnära småskaliga bebyggelse utgör ett karaktäristiskt inslag i detta avsnitt av Storsjöns strand.

De bebyggda delarna av strandområdet är ianspråktaga och privatiserade. Nya båthus och bastubyggnader bör därför kunna medges under förutsättning att den sammanlagda byggnadsarean inte överstiger 40 m² och endast är avsedda för fastighetens enskilda behov. I detta sammanhang är det viktigt att klargöra vem som äger strandremsan. Tillhör strandremsan stamfastighetens ägare rekommenderar samhällsbyggnad att "byggherren" begär skriftligt medgivande av markägaren till att marken tas i anspråk, alternativt kan strandremsan förvärvas.

Strandskydd inom område för Natur resp. Vattenområde ($W_1, 2$)

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämningssgräns, betecknas i planen som vattenområde (W_1 resp. W_2).

Strandskyddet inom mark för bostadsändamål tas bort. Strandfastigheterna är redan ianspråktaga, privatiserade och saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv. Inom mark betecknad Natur resp. vattenområdena, W_1 och W_2 ligger strandskyddet kvar. *Se administrativa bestämmelser.*

Höga flöden

Vid anläggning av strandbyggnader etc. bör risken för höga flöden i Storsjön beaktas då bryggor, båthus etc. kan drabbas på ett negativt sätt.

Byggnad för permanentboende samt pumpanläggning för avlopp ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras/grundläggas ovanför nivån +297,05 m.ö.h. (Höjdsystem RH 2000).

Grundläggning – Markbehandling

Byggnadernas terränganpassning ska ske med stor omsorg. Hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Vid grundläggning ska bergets skiktning beaktas. Omfattande terrasseringsar samt höga stödmurar bör av estetiska skäl inte utföras.

Bygglovpliktens omfattning

Strandläget, den branta terrängen och närheten till järnvägen motiverar att byggrätten regleras relativt detaljerat och att bygglovplikten kvarstår i normal omfattning.

Inglasningar

Utöver angivna byggrätter tillåts dock och bygglovbefrias inglasningar av balkong/uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt max 20 m²/tomt.

- Åtgärden är dock anmälningspliktig

Bryggor - information

- Anläggande av bryggor kräver strandskyddsdispens.

Gator och Trafik**Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Planområdet har anslutning från Torvollsvägen till Opevägen.

Under hösten 2010 anlades en ny gata mellan järnvägsövergången vid Torvollsvägen och Nedre Andalsvägen. Denna "länk" som ligger utanför bostadsområdet Nedre Andalen innebär en väsentligt förbättrad tillgänglighet och dessutom mindre olägenheter och ökad säkerhet för boende utmed Andalsvägen.

Torvollsvägen utgör en gemensamhetsanläggning (ga:4) som ligger mellan tomterna och banvallen, på Trafikverkets fastigheter Torvalla 6:83, Ope 5:38.

Torvollsvägen har tidigare byggts om i samband med arbeten på järnvägen. Den är smal och enkel men bedöms ha tillräcklig standard för den begränsade trafik den ska betjäna. Inom vägområdet finns mötesplatser och vändplaner.

I detaljplanen har ett vägområde på 8 meter reserverats mellan fastighetsgräns och område för järnväg i enlighet med den vägförrättning som tidigare genomförts.

Vägområdets västra gräns följer fastighetsgränserna och mot järnvägen följer gränslinjen i princip dikesbotten mellan banvallen och vägen. Vägen ligger i nivå med tomternas övre del. Innanför tomterna skapas ett 4 meter brett område som inte får bebyggas och som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Inom planområdet nås några av tomterna via smala enkla skaftgator, dessa är i allmänhet säkerställda genom servitut.

Parkering

Alla fastigheter inom planområdet har anslutning mot Torvollsvägen.

Parkeringsplatser ska ordnas inom resp. tomt. I anslutning mot Torvollsvägen finns en "allmän parkering" anlagd på Torvalla 6:36.

Gång- och cykelväg

Ett genomförande av kommunens planer att på sikt skapa en sammanhängande cykelled nedanför järnvägen mellan Östersund och Brunflo innebär att Torvollsvägen får viss genomgående gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafik med god turtäthet, bl a linje 110, finns vid Nedre Andalsvägens anslutning mot Opevägen. Avståndet till hållplatserna från planområdets södra del/vid järnvägsövergången är ca 400meter och från norra delen, vid gångfällan, ca 900meter.

Hälsa och Säkerhet

Trygghet

Torvollsvägen saknar idag belysning. För en ökad säkerhet och trygghet bör samfällighetsföreningen verka för att ordna gatubelysning. Detta gäller även utmed den nyanlagda anslutningen från järnvägen mot Nedre Andalsvägen/Opevägen. För att ökad säkerhet och trygghet bör även ett skyddsstängsel sättas upp för att hindra s.k. spårspring över järnvägsområdet. Stängslet sätts, förslagsvis, utmed järnvägens östra sida, från gångfällan i norr till järnvägsövergången i söder.

Barnens perspektiv

Samhällsbyggnads bedömning är att förutsättningarna är relativt goda att i området och dess närmiljö tillgodose barn och ungdomars behov av möjlighet till lek och äventyr. För de allra minsta barnen är det främst inom den egna tomten, eller i sällskap med någon förälder, på den skogbevuxna "allmänningen" som möjligheter till lek bjuds. För större barn och ungdomar erbjuder områdets läge vid Storsjöns strand rika möjligheter till lek, sommartid med bad, båtliv, fiske och vintertid skridsko- och skidåkning. Framförallt kontakten med vatten kan vara utvecklande. Ovanför Opevägen ligger Torvallen Idrottsplats för de större barnen. Riskerna i detta sammanhang är passager över järnvägen och Opevägen. Samhällsbyggnad och Trafikverket bör därför utreda, var och hur ordnande av stängsel mot järnvägen kan ordnas.

Avståndet till skola, barnomsorg och kollektivtrafik bedöms mindre bra ur ett barns perspektiv.

Samhällsbyggnads helhetsbedömning är att området kan erbjuda en bra boende- och uppväxtmiljö.

Räddningstjänst

Enligt "Handlingsprogram Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund" är insatstiden till Torvollsvägen/Ope-området ca tio minuter. Närmaste brandpost ligger vid f.d. Ope järnvägsstation. Inget brandvatten finns nedanför järnvägen.

Skyddsrum

Anmälningsskyddsrum föreligger inte.

Översvämningar

Dimensionerande flöde eller även kallat 10 000 – års flöde, för Storsjön är +296,55 möh. i höjdsystemet RH2000 (tidigare +295,7 möh i RH00). I planen är detta reglerat genom att byggrätt för bostadshus ligger ovanför nivån +296,55. Vid bygglovprövning kommer +297,05 möh att tillämpas för färdigt golv inomhus för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningensnivån. Eftersom höga vattenflöden inte enbart ger skador på egendom utan även kan medföra stora miljöproblem (vattnet tar med sig oönskade ämnen) vilket bör beaktas vid utformning av också uthusbyggnader i strandområdet.

Skred

Risk för skred bör bedömas vid geoteknisk undersökning i samband med bygglovprövning för nybyggnad. Planförslaget kommer att kompletteras med en översiktlig geoteknisk undersökning till utställningsskedet.

Föroreningar

Strax nordost om den aktuella detaljplanen, på fastigheten Torvalla 6:84 låg Opedepån. Oljedepån finns med på länsstyrelsens prioriteringslista över förorenade områden i länet. Diesel, bensen, eldningsolja, fotogen och lacknafta har lagrats vid depån. 1964 förorenades dricksvattnet nedströms anläggningen och berörda fastigheter fick anslutning till kommunalt vatten. Under 2009-2010 har de stora cisterner ovan jord samt lagerbyggnad och kontorsbyggnad rivits. Hittills har endast en mindre markundersökning med ett fåtal provtagningspunkter genomförts. Analyserna visade på höga halter alifater. En mer omfattande undersökning m a p petroleumprodukter bör göras för att få en bättre bild av den eventuella förorenings-situationen. Området för detaljplanen ligger nedströms depån och det finns en risk att föroreningar har spridits/sprids till dessa fastigheter. Petroleumföroreningar bedöms ha hög farlighet och kan påverka människors hälsa och miljön negativt. Länsstyrelsen har vid möte med verksamhetsutövaren och ägaren av Torvalla 6:84/f.d. Opedepån diskuterat behovet av en utredning omfattande bl a förslag på provtagning, utredning om föroreningar och ev. behov av saneringar utanför fastigheten. Samhällsbyggnad förutsätter att denna utredning och ev. behov av efterföljande åtgärder omfattar berörda fastigheter inom planområdet.

Förslag

- Ägaren av Torvalla 6:84 tillika verksamhetsutövare ansvarar för och bekostar nödvändig provtagning, analys och ev. efterföljande saneringsåtgärder. Länsstyrelsen/avd. Miljöskydd är tillsynsmyndighet.

Elsäkerhet

Enligt Trafikverkets (f.d. Banverket*) riktlinjer gäller följande säkerhetsavstånd mellan väg och järnvägens kontaktledningar:

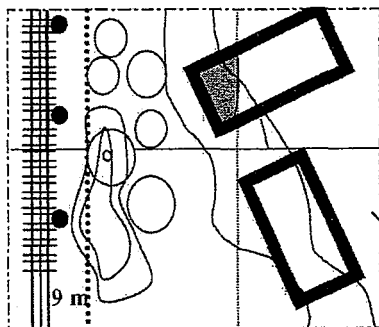
- Kontaktledningsstolparna står mellan spår och väg: > 9m;
- Kontaktledningsstolparna står på motsatt sida järnvägen: > 6m

Utmed detta avsnitt är det kontaktledningar på bägge sidor av spåren.

Avståndet mellan spårmittpunkt och vägområde för Torvollsvägen är > 13 meter.

Avståndet spårmittpunkt - väggkant Torvollsvägen är ~15-18 meter med undantag för vägvagnsnittet vid Torvalla 5:20, 5:21 o 5:23 där avståndet till väggkant är ~5, 5 m.

Bebyggelse i järnvägens närhet



Trafikverket tidigare Banverket) anger i Järnvägen i samhällsplaneringen, juni 2009: Underlag för tillämpning av miljöbalken och plan- och bygglagen;

"På 30-50 meters avstånd från järnvägen är det på grund av bland annat buller mycket svårt att uppnå en god boendemiljö, trots skyddsåtgärder"

Se vidare www.trafikverket.se

I detaljplanen är avståndet spårmittpunkt järnväg och byggrätt för bostadshus 40 meter.

* Banverket utvecklades 1 april 2010 och ersattes av Trafikverket (www.trafikverket.se)

Risker

Farligt gods

Utifrån rapporten "Riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen, avseende transporter av farligt gods på väg och järnväg" upprättad av Øresund Safety Advisers AB samt en utredning gjord på järnvägstrafiken i Östersund görs bedömning- en att transporter av farligt gods förekommer i relativt små mängder.

Urspårning

Planområdet ligger väst om spårområdet vid f.d. Ope station där det förutom huvudspåret även ligger sidospår. Växlarna till sidospåren ligger norr resp. söder om planområdet. Dessa växlar och sidospår innebär teoretiskt en något högre risk. En urspårning kan innebära att människor skadas och kan bl. a. bero på spårkvalitet, hastighet, antal vagnaxlar och antal växlar. Ett tåg som spårar ur hamnar sällan mer än en vagnslängd (ca 25 m) från rälsen beroende på att vagnen sitter fast i minst en annan vagn. Urspårning av tåg är framförallt ett hot mot passagerare på det aktuella tåget. Risken finns dock att tåget spårar ur och hamnar tillräckligt långt ifrån banvallen för att kunna skada tredje man eller egendom. Sannolikheten för detta är liten. Detta innebär att det med stor tillförlitlighet kan konstateras att det nästan uteslutande är vid en urspårning i en skarp kurva som tåget kommer att röra sig en längre sträcka ifrån spårområdet.

Plankorsningar

Strax söder om planområdet ligger en bevakad plankorsning och norr om planområdet en gångfälla. Bägge dessa passager innebär risker. För att förebygga dessa risker krävs planskilda lösningar, något som inte bedöms som ekonomiskt rimligt. De s. k. spårspång över järnvägen är ytterligare en risk som kan åtgärdas genom att sätta upp stängsel/säkerhetsstaket utmed järnvägen.

Bebyggelse

Generellt ska det normalt inte finnas någon bebyggelse inom 30 meter från järnvägen på grund av att detta utrymme krävs för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger också en eventuell komplettering av riskreducerande åtgärder vid förändrad risksituation, ger bättre bullerreduktion och möjliggör framtida spårkompletteringar.

Skadeförebyggande åtgärder

För att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka ska möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder beaktas. Vid nybyggnad ska luftbehandlingsinstallationer utformas så att de kan stängas i händelse av en olycka med spridning av rök/gas.

- *Bostadshus får inte uppföras inom ett avstånd på 40 meter från spårmit*
- *Skyddstaket/stängsel ska utföras i gräns mot järnvägsområde*
- *Marken får inte bebyggas inom ett avstånd på 20 meter från spårmit.*
- *Ventilation - friskluftsintag placeras på den sida som inte vänder sig mot järnvägen. En åtgärd som även kan ge en viss bullerreducerande effekt. Ventilationssystemet bör enkelt kunna stängas av per automatik/manuellt från central plats.*
- *Utrymningsvägar planeras noga.*

Råd och skyddsanvisningar

Byggherren ska, m h t de risker som är förenade med närheten till järnvägen, elanläggningar etc., i tidigt skede kontakta Trafikverket för samråd kring behovet av skyddsåtgärder i samband med de anläggningsarbeten som krävs för anslutning till det kommunala va-nätet.

För arbete inom Trafikverkets spårområde se vidare; www.trafikverket.se

Störningar

Närheten till järnvägen innebär att området är exponerat för buller och vibrationer.

Mål och riktvärden för trafikbuller

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Buller i planeringen

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (rum för sömn o vila)
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (uteplats i anslutning till bostad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Vid ny- eller ombyggnad av järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt. Vid nybyggnad av bostäder se Boverkets allmänna råd.

Buller och Vibrationer

En buller- och vibrationsmätning har utförts av konsultföretaget Nitro Consult på fastigheten Torvalla 6:80. Mätningen utfördes under en tidsperiod av sju dygn, 2011-04-13 – 2011-04-19. Av mätningen framgår att ekvivalentnivå utomhus vid fasad ligger under 46 - 60 dBA och maximalnivån på ~89 dBA.

Vibrationsmätningen gav ett resultat på ~ 0,0015-0,380 mm/s, dvs. under rekommenderade riktvärden, 0,4mm/s rms.

Resultatet av bullermätningen stämmer väl med de beräkningar samhällsbyggnad genomfört med utgångspunkt från, avstånd 40 meter spårmit - mottagare/fasad och det underlag Trafikverket lämnat för dagens trafik resp. prognos för 2020:

Beräkning Tågbuller enl Naturvårdverkets rapport 4935. Buller Tåg version 5.0. Trivector AB

Nuläge	Frifältsvärde	Ekvivalentnivå	60dBA
	Frifältsvärde, LmaxF	Maxnivå	89dBA
Prognos	Frifältsvärde	Ekvivalentnivå	63dBA
	Frifältsvärde, LmaxF	Maxnivå	89dBA

En sammanvägning av uppmätta och beräknade bullervärden visar att ekvivalent- resp. maximala ljudnivåer överskrider de angivna riktvärdena för utomhusbuller som Trafikverket, Boverket och Naturvårdsverket tagit fram.

Förebyggande åtgärder i planförslaget

Detaljplanen ger en byggrätt som för bostadshus ligger \geq 40 meter från spårmit.

För att begränsa olägenheter i form av buller uttrycker planbestämmelser krav på att:

- *bostadshus skall utformas så att gällande riktlinjer för buller och vibrationer inte överskrids.*
- *skydds-/bullerplank ska uppföras vid nybyggnation på tomter som gränsar Torvollsvägen*
- *uteplats och rum med krav på ostördhet, sovrum, arbetsrum och vardagsrum ska orienteras till bostadens "tysta" sida som inte är exponerad för buller, dvs. mot sydväst och sjösidan*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Östersunds kommun/Vatten Östersund anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Spillvattnet måste pumpas. En förutsättning för bygglov för tillkommande boarea eller väsentlig ombyggnad av bostadshus är att fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Tillstånd för enskilda anläggningar kommer inte att beviljas.

Den kommunala vattenledning som anlades p.g.a. förorenade brunnar och som idag försörjer några av fastigheterna i området saknar tekniska förutsättningar för ytterligare anslutningar.

Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund, utreder och ordnar vid behov brandposter. Närmaste brandpost ligger vid f.d. Ope järnvägsstation. I samband med framtida va-anslutningar till fastigheter nedanför järnvägen bör möjligheterna utredas att finna en lösning mellan fastighetsägare och kommunen som även innefattar ordnande av brandposter

EI

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

Enligt Jämtkraft är det inte aktuellt med någon ytterligare nätstation däremot kommer ev. elnätet (elkablar) att behöva förstärkas.

För att underlätta detta så har ett 4 meter brett u-område reserverats innanför fastighetsgränserna på nedsidan av Torvollsvägen.

Värme

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt. Bebyggelsen bör orienteras och utformas så att användningen av förnyelsebara energiresurser som t ex solenergi, kan tillvaratas. Vindutsatta lägen bör undvikas.

För utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten krävs anmälan till miljö- och samhällsnämnden. Borrhål ska inte placeras närmare fastighetsgräns än 10 meter utan berörd grannes skriftliga medgivande.

Fjärrvärme

Jämtkraft ser idag "Opebacken" (bl a Nedre Andalsbacken) som ett område att närmare utreda för möjlig anslutning till fjärrvärmenätet. Området är "tätbebyggt" Det är dock inte känt om det finns tillräckligt intresse för fjärrvärme i det området. Torvollsvägen finns däremot inte med i Jämtkrafts utbyggnadsplaner fjärrvärme . p. g. a. för höga anläggningskostnader i förhållande till antalet fastigheter

Renhållning - Avfall

Sophämtning av hushållsavfall sker idag vid resp. fastighet utmed Torvollsvägen. Torvollsvägen har en relativt låg standard med begränsad framkomlighet för tunga fordon. Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening bör därför ta initiativ till att finna en lämplig plats, ca 100-150m², ovanför järnvägen för uppställning av sopkärl/containrar. En praktisk lösning som innebär mindre vägslitage och därmed lägre kostnad för vägunderhåll, lägre kostnad för sophämtning för fastighetsägarna samt underlätta arbetet för renhållningens personal. Markområdet bör kunna upplåtas med arrende. Ev. förändringar planeras i samråd med berörda markägare, Andals Vägsamfällighet samt Renhållningen.

Administrativa frågor

Plankostnad

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med representanter för fastighetsägare inom planområdet.

Planavgift enligt bygglovtaxan kommer inte att tas ut i samband med bygglov grundad på den nya detaljplanen för de fastigheter tecknat planavtal.

Övriga fastigheter inom planområdet ska i samband med åtgärder som kräver bygglov erlägga planavgift:

Av administrativa skäl omfattar planen även de fastigheter som redan är bebyggda med permanentbostäder. *Se planens genomförandebeskrivning*

VA

Bygglov för ny eller utökad boarea förutsätter kommunal va-anlutning.


Övrigt

Stängsel – Risker vid passage över järnvägen


Det förekommer att främst ungdomar/barn väljer att gena över stationstomten och järnvägen för att nå Torvollsvägen/strandområdet. För att hindra passage och öka säkerheten anser samhällsbyggnad att stängsel ska sättas upp, förslagsvis på ovasidan järnvägen (d. v. s. utanför planområdet).

Samhällsbyggnad och Trafikverket kommer att utreda var och hur ordnande av stängsel utmed utsatta avsnitt av järnvägen ska ordnas. Miljö- och samhällsnämnden tar beslut om stängsel ska ordnas.

Östersund den 2011-05-05



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Lars Tiderman
Planarkitekt



Dnr Ädh 1792/2009
Dnr planmodul: P 09/0022

Detaljplan för Torvalla 6:18 m fl Torvollsvägen 4-60, Norra delen Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med så kallat normalt planförfarande. Målsättningen är att planprocessen ska vara genomförd så att en detaljplan kan ligga till grund för bygglovprövning och beslut under våren 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Östersund Vatten ansvarar för att anvisa lämplig anslutningspunkt för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Huvudledningarna för kommunalt vatten resp. avlopp ligger ovanför järnvägen.

Dagvatten kan tas om hand om lokalt.

Östersund Vatten utreder behovet av och anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avlopp inom planområdet och fram till kommunens anslutningspunkter för VA-belägna ovanför järnvägen.

Fastighetsägarna inom planområdet skapar själva erforderlig huvudman för gemensamma VA-anläggningarna, ev. pumpstationer etc.

Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening är som väghållare ansvarig för den del av lokalgatan som betecknats "Lokalgata".

Torvollsvägen, i detaljplanen betecknad Lokalgata, utgör s.k. "allmän platsmark".

Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening ansvarar för gatans underhåll.

Östersunds kommuns intresse och ansvar sträcker sig endast till att skapa förutsättningar för att på sikt kunna anlägga en sammanhängande gång- och cykelväg utmed strandområdet Östersund – Brunflo

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Samhällsbyggnad har bedömt att följande, redan befintliga bildade men obebyggda fastigheter, är lämpliga att bebygga: Torvalla 8:22, 7:22, 6:15, 6:17.

Utöver redan befintliga tomter/bildade och obebyggda fastigheter ges i planen även möjlighet att genom delning av ett antal större fastigheter bilda nya fastigheter/tomter för bostadsändamål.

Följande fastigheter har en areal som överstiger 5000m² och har i övrigt bedömts lämpliga att kunna dela om ägaren så begär: Torvalla 5:23, 12:1, Ope 5:14, 6:1. Torvalla 12:1 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Den del av fastigheten som är belägen nedanför järnvägen, ca 2000m², har bedömts lämplig att bebygga. Vidare har samhällsbyggnad bedömt att en ändrad fastighetsbild/gränsdragning mellan Torvalla 7:22 och 7:39 är möjlig. Ändringen innebär, fortsättningsvis endast två tomter, att den nya gränsen mellan fastigheterna kommer att ligga parallellt med Torvollsvägen.

Naturmark - Parkmark

Torvalla 6:12 resp. 6:36 ägs av Östersunds kommun och är i planen reserverade som "Naturmark". Fastigheterna är genom sitt läge mellan Torvollsvägen och Storsjön av stor betydelse för tillgängligheten till Storsjön. Fastigheterna är obebyggda och skogbevuxna och uppfattas av närboende och besökare som en "allmänning" Fastigheterna förutsätts bli iordningsställda och underhållas/städas genom kommunens försorg. På den övre fastigheten, Torvalla 6:36 har kommunen i direkt anslutning till Torvollsvägen anlagt en mindre parkeringsplats för ca fem bilar. Vid stranden utanför Torvalla 6:12 har den södra av de två vågbrytarna byggts om till brygga för att underlätta bad och fiske. Bryggans ägare ansvarar för dess underhåll.

Allmän gång- och cykeltrafik mm

Kommunens andelstal i gemensamhetsanläggningen Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening bör utökas med anledning av tillkommande gång- och cykeltrafik samt ev. även för bilburna besökare till "allmänningen" på Torvalla 6:12 resp. 6:36.

Lokalgata – Torvollsvägen

Torvollsvägen försörjer Torvalla 8:4 i väster (utanför planområdet) till Ope 5:20 i öster. Torvollsvägen samt befintliga vändplaner ingår i en särskild gemensamhetsanläggning (Torvalla ga:4).

Torvollsvägen förvaltas av Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Alla exploateringskostnader vid såväl ny- som ombyggnad, även kostnader för skydd mot störningar i form av buller och/eller vibrationer från järnvägen, bekostas av respektive fastighetsägare.

Skyddsåtgärder mot buller och vibrationer bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende.

Ägare till fastigheter som gränsar mot Torvollsvägen ska uppföra och bekosta bullerplank i samband med nybyggnation.

De enskilda fastighetsägarna bekostar även eventuellt framtida kostnader för skydd mot buller från tågtrafik.

Konsultkostnader för exempelvis geoteknisk undersökning, buller- och vibrationsmätningar, VA-utredning/lösning, ev. lokal VA-lösning, ev. gemensam värmeförsörjning, kostnader för ledningsdragning genom banvall etc. erläggs av berörda fastighetsägare inom planområdet.

Anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet, elnätet mm bekostas av varje enskild fastighetsägare.

Planläggning, kostnader, avtal

Detaljplanen ersätter gällande områdesbestämmelser.

Planen upprättas på initiativ av fritidshusägare inom planområdet.

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med representanter för fastighetsägare inom planområdet.

Torvalla 5:14, 5:15, 5:20, 5:22, 5:23, 6:6, 6:15, 6:16, 6:17, 6:18, 7:13, 7:22, 7:39, 12:1, 12:2, Ope 6:1, 5:14.

Övriga fastigheter inom planområdet ska i samband med åtgärder som kräver bygglov erlägga planavgift:

Torvalla 5:18, 5:19, 5:21, 5:30, 6:12, 6:36, 6:80, 8:9, 8:12, 8:15, 8:22, 8:25.

Av administrativa skäl omfattar planen även de fastigheter som redan är bebyggda med permanentbostäder.

Kostnader Torvollsvägen – GC-förbindelse

Torvalla – Ope vägsamfällighetsförening ansvarar för drift av Torvollsvägen (Torvalla ga:4). Kostnaderna fördelas enligt fastställda andelstal.

De nya fastigheterna/tomterna som bildas får andelstal i gemensamhetsanläggningen för lokalgatan, Torvalla ga:4.

Planen ger förutsättningar att skapa en allmän gång- och cykelförbindelse genom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse vid järnväg

Behovet av ev. kompletterande bullermätning resp. vibrationsmätning för att fastställa särskilda tekniska krav på tillkommande bostäder får avgöras i bygglovskedet. Vid bygglovsprövning skall det vidare kontrolleras att uteplats kan ordnas på den sida av bostaden som inte är exponerad för tågbuller, dvs. mot sydväst och Storsjön.

Bullerplank mot järnvägen skall i samband med nybyggnad eller väsentlig ombyggnad sättas upp på tomter som gränsar mot Torvollsvägen/järnvägen. Planket skall utformas så att bullret från järnvägen kan reduceras. Byggherren ansvarar för att Trafikverkets riktlinjer för buller och vibrationer efterföljs. Byggherren bekostar och ansvarar för att plank uppförs och underhålls.

- *Det är byggherrens ansvar att genom tomtens disposition, byggnadernas placering, bostadens planlösning, avskärmning eller annan byggnadsteknisk åtgärd säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.*
- *Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovskedet.*

Plankorsningar

Planområdet är idag försett med två passager för att korsa järnvägen. I områdets norra del en gångfälla för gående och söder om planområdet en bevakad plankorsning för bil- och gång- och cykeltrafik.

Banverket har i samband med tidigare planläggning utmed stranden framfört att befintlig plankorsning är byggd enligt rådande förhållanden. Banverket kommer inte att bekosta en ombyggnad av plankorsningen.

Gångfälla -

Banverket, Anläggningsområde Nord utredde under våren 2010 möjligheterna att anlägga en ny gångfälla vid f.d. Ope station. Banverket konstaterade dock att en gångfälla över två spår medför stora säkerhetsproblem och därför inte kan rekommenderas. Ska ytterligare passagemöjligheter ordnas bör dessa utföras planskilt med bro eller tunnel – ett alternativ som inte bedöms ekonomiskt möjligt.

Stängsel – Risker vid passage över järnvägen

Det förekommer att främst ungdomar/barn väljer att gena över stationstomten och järnvägen för att nå Torvollsvägen/strandområdet. För att hindra passage och öka säkerheten anser samhällsbyggnad att stängsel ska sättas upp, förslagsvis på ovasidan järnvägen (d. v. s. utanför planområdet).

Trafikverket (*Banverket*) har tidigare bedömt att den aktuella sträckan definieras som stationsområde. Kostnadsfördelningen för ordnande av stängsel vid stationsområde är 50 % Trafikverket resp. 50 % kommunen.

Samhällsbyggnad och Trafikverket kommer under den fortsatta planprocessen utreda var och hur ordnande av stängsel utmed utsatta avsnitt av järnvägen ska ordnas. Miljö- och samhällsnämnden tar beslut om stängsel ska ordnas.

* Banverket avvecklades 1 april 2010 och ersattes av Trafikverket (www.trafikverket.se)

Trafik - Torvollsvägen

Ett genomförande av detaljplanen innebär en fortsatt omvandling från fritidshusboende till permanentboende samt ett tillskott med ~8 nya tomter/bostadsfastigheter.

Ett ökat antal fastigheter/boende leder till en ökad trafik. De olägenheter som trafikökningen innebär avseende störningar i form av buller och luftföroreningar är dock marginella.

En ny väganlutning mellan Torvollsvägen och Opevägen färdigställdes under december 2010. Gatan anlades i enlighet med detaljplanen för "Ny vägsträcka Ope 5:4 m. fl.", som vann laga kraft 2007.

Teknisk Försörjning

VA

Östersunds kommun/Vatten Östersund anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Spillvattnet måste pumpas.

Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund, utreder och ordnar vid behov brandposter.

El

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för elförsörjningen inom området.

Värme

För utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten krävs anmälan till miljö- och samhällsnämnden. Borrhål ska inte placeras närmare fastighetsgräns än 10 meter utan berörd grannes skriftliga medgivande.

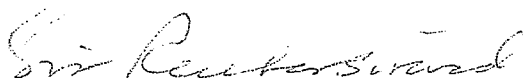
Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid resp. fastighet.

Torvalla-Ope vägsamfällighetsförening bör dock ta initiativ till att, i samråd med berörd markägare, renhållningen samt Andalens Vägsamfällighet, finna en lämplig plats ovanför järnvägen för uppställning av sopkärl.

Ett läge ovanför järnvägen underlättar för renhållningens arbete och minskar belastningen/slitaget på Torvollsvägen.

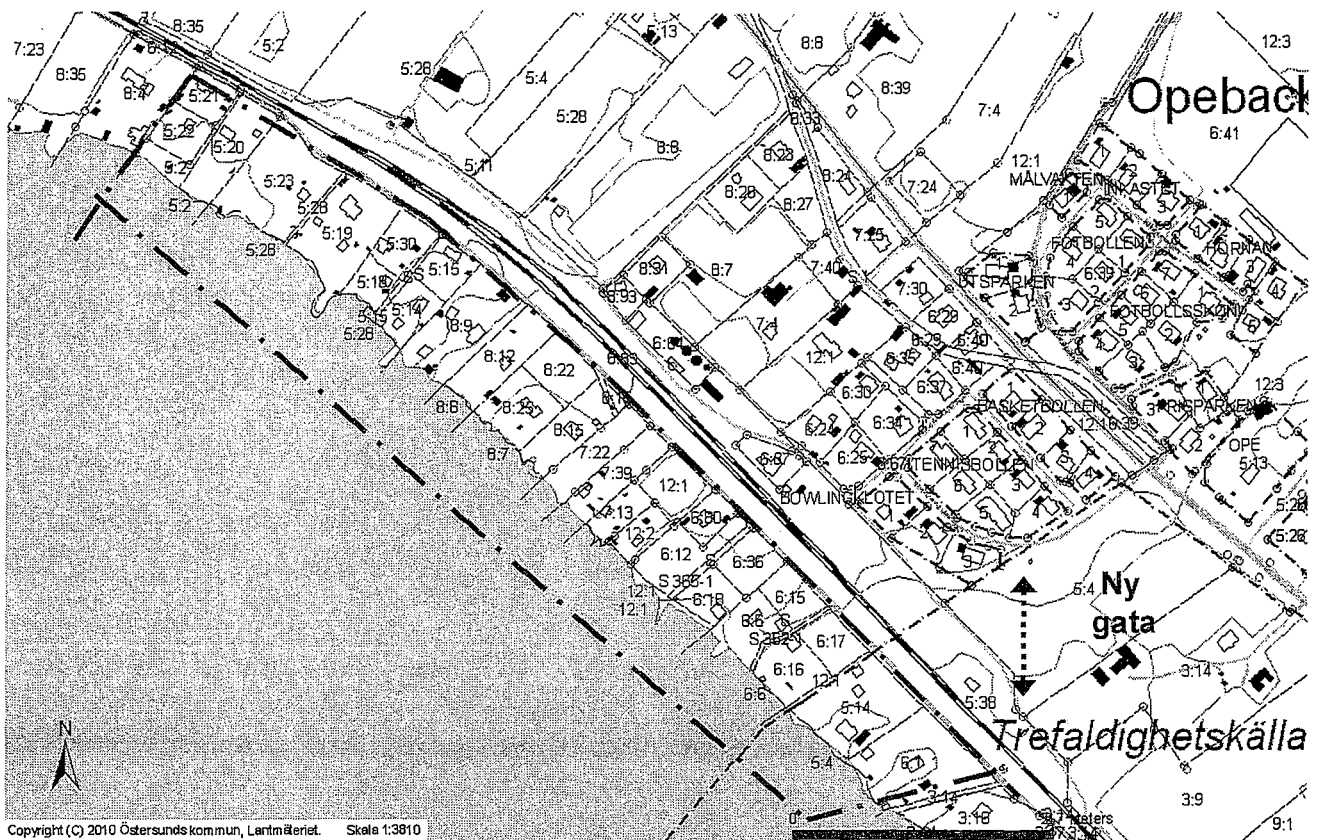
Östersund den 2011-05-05



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Lars Tiderman
Planarkitekt



Planförslaget omfattar det markerade området på kartan

SAMMANFATTNING

Strandbebyggelsen nedanför järnvägen/Torvollsvägen omfattar ett 30-tal fastigheter. Bland ägarna av fritidshusen finns ett intresse av att ersätta gällande områdesbestämmelser med detaljplan som ger ökade byggrätter.

Detaljplan för Torvalla 6:18 m fl. – Torvollsvägen 4-60 – norra delen

Inom området ligger 22 bebyggda fastigheter varav 8 utgör åretruntbostäder. Vidare finns 4 obebyggda, redan bildade fastigheter samt möjlighet att dela eller avstycka ytterligare 4 tomter/fastigheter.

- Detaljplanen ersätter gällande områdesbestämmelser och ger förutsättningar att omvandla/ersätta befintliga fritidshus genom ökade byggrätter.
- Befintlig permanentbostadsbebyggelse befasts
- Byggrätter skapas inom redan bildade men obebyggda fastigheter
- Bygglov för tillkommande boarea kräver anslutning till det kommunala va-nätet
- Nya tomter bildas genom delning/avstyckning av: Torvalla 5:23, 12:1, Ope 5:14, 6:1
- Torvalla 6:12 resp. 6:36 bevaras som naturmark och passage till Storsjöns strand
- Fortsatt omvandling av strandbebyggelsen, Torvollsvägen 4-60, innebär att området utökas till totalt 30 tomter/fastigheter för permanentbostäder.
- Planen ger förutsättningar för en sammanhängande gång- o cykelförbindelse mellan Östersund och Optand.
- Byggherren ansvarar för att genom tomtens disposition, byggnadernas placering, bostadens planlösning, avskärmning eller annan byggnadsteknisk åtgärd säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Bullerdämpande åtgärder ska redovisas i bygglovsbedömningen.