

Detaljplan för

B Ö L E

Bebyggelseutveckling Knyttan 2:7, Vagle 1:3 m fl

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING
ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av samhällsbyggnad den 4 maj 2007

Ädh: 2004-2004 Dnr plan: P04/0007

Aktbeteckning: 2380K-P2007/28 Detaljplanenr: **F146**

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Miljökonsekvensbeskrivning	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Natur.....	5
Riksintressen - Fornlämningar	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	17
Skyddsavstånd - lokalisering av ny bostadsbebyggelse	18
Miljökonsekvenser	19
Teknisk försörjning	21
Administrativa frågor	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	24
TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR.....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	25
ÖVERSIKTSPLAN FÖR DEL AV STORSÖBYGDEN	- Utdrag 26
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING - Miljökonsekvenser	27
SAMMANFATTNING	32
PLANOMRÅDE – Avgränsning	33

Detaljplan för
B Ö L E
Bebyggelseutveckling Knytta 2:7 – Vagle 1:3
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Under samrådet bifogas fastighetsförteckning samt grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bebyggelseutveckling Sandviken - Knytta

Planläggningens syfte är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidshusboende till permanentboende.

Ägare till fastigheter mellan Vallsundsbron och Rastenvägen har framfört önskemål om nya tomter för åretruntboende genom delning av större fastigheter resp. möjlighet att omvandla/ersätta fritidshus med hus anpassade för åretruntboende.

Förvaltningens bedömning är att en förtätning är möjlig och att en reglering av bebyggelsemiljön bör ordnas genom att detaljplan upprättas samt att tillkommande bostadsbebyggelse ska anslutas det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vid bedömningen av framförda önskemål har beaktats bl a hänsynen till landskapsbild, natur- och kulturvärden, skyddsavstånd mellan bostäder och brukningscentra för jordbruk, hästgårdar etc.

Planen avgränsades inför samrådet bl a med hänsyn till det förslag till ny sträckning av rv 592 som redovisas i översiktsplanen.

Efter samråd med vägverket har reservatets sträckning inför utställningen av planen justerats i områdets östra del. Det pågår dock fn diskussioner om reservatet ska tas bort för att istället ersättas av bl a trafiksäkerhetshöjande åtgärder etc utmed befintlig sträckning. Möjligheterna/lämpligheten att tillgodose eventuella exploateringsintressen utanför/söder om vägreservatet har inte studerats i denna plan utan får därför prövas i annat sammanhang. *Se vidare "Vägreservat"*

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal, Markägoförhållanden

Planområdet är beläget söder om Vallsundet, ca 7 km sydväst från Östersunds centrum. Planen begränsas av Vallsundsbron i öster, Rastenvägen i väster, Storsjöns strand i norr.

Planen omfattar ca 82 ha, exkl vattenområden. Av detta utgör ca 30ha tomtmark, ca 25ha skogsmark, ca 22ha odlad mark och ca 5ha väg- gatemark.

Valla 1:7 samt Oldbergslägden 1:2 (Böle Byskola) ägs av Östersunds kommun.

Valla 2:35 ägs av Genvalla IF.

Valla 2:97 (Guld kustens Daghem) ägs av Bodlok AB, Tandsubyn.

Knytta 2:5 ägs av HSB Jämtlands län.

Övrig mark är privatägd. *Se bifastighetsförteckning dat 2007-05-04*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö- och samhällsnämnden (msn) beslutade 2005-06-22, § 164, att samrådsbehandla planen. Under samrådet framförde ägarna av Sandvikens Camping resp IOGT-s fastigheter önskemål om att få avstycka tomter inom sina områden.

Msn beslutade 2006-06-27, §180, att låta ställa ut planen. Beslutet innebar bl a att det område som omfattas av Mjälle 1:49/Sandvikens Camping och Mjälle 1:9 mfl/IOGT-s område samt Valla 1:7 /Ösd-s kn undantogs från planläggning. Östersunds kommun har efter överläggningar med IOGT resp Genvalla IF bl a kommit överens om att avvakta med utställningen för att närmare utreda och bedöma en exploatering av området.

Msn beslutade, 2006-08-30§211, att inte göra någon ändring av planområdets avgränsning, dvs området undantas från planläggning.

Översiktliga planer, förordnanden etc

Planområdet omfattas av översiktsplanen "Del av Storsjöbygden", antagen av kommunfullmäktige i oktober 2000. Översiktsplanens inriktning är att området ska behålla sin landsbygdskaraktär och att jord, skog och andra naturtillgångar ska fortsätta att förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Detaljplanen överensstämmer väl med intentioner i översiktsplanen och innebär inga större förändringar av pågående markanvändning.

Förordnande till skydd för landskapsbilden

Länsstyrelsen beslutade 2005-10-31 att upphäva förordnandet till skydd för landskapsbilden. Detaljplanen konfirmerar i stort sett bef förhållanden, inga nya byggrätter för bostäder skapas mellan rv 592 och stranden.

Strandskydd

Länsstyrelsen beslutade 2006-02-16§ att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bebyggelse söder om väg 592.

Riksintressen - Fornlämningar

Storsjöbygden är av riksintresse för både kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Inom planområdet finns följande kända och registrerade fornlämningar;

- Fornlämning RAÄ 130/ödesböle "Torrfinn", del av Mjälle 2:10 och Mjälle 2:18
- Fornlämning RAÄ 249/fossil åker, del av Oldbergslägden 1:1
- Fornlämning RAÄ 250/fornåker, del av Vagle 1:3 och Önet 2:1
- Fornlämning RAÄ 127, gravhög, del av Mjälle 2:10

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskapsbild

Landskapet mellan Vallsundsbron och Rastenvägen växlar mellan skog, odlad mark och tätare bebyggelsegrupper. Från flera av tomterna i sluttningen ned mot Storsjön erbjuds en vidsträckt utsikt ut över Storsjön, Frösön och Östersunds stad. Även från väg 592 som har sin sträckning nära Storsjöns strand erbjuds utblickar.

Naturmark

I Bölebergets norrsluttning breder ett sammanhängande skogsparti ut sig. Mellan Sandvikens Camping och odlingsmarken öst om Oldberglägdén når skogen ned mot väg 592. Även väst om bebyggelsen i Härke når ett skogsparti ned mot bebyggelse och odlad mark.

- *Ägare av skogsfastigheter bör samråda med kommunledningsförvaltningen/ Kultur & Fritid vid planering av eventuella skogsbruksåtgärder som berör värdefulla natur-/rekreationsområden.*
- *Vid Valla 2:5 finns en känd lokal med Brunkulla (rödlistad), i övrigt finns inga rödlistade registrerade. Se illustrationskartan*
- *Det är verksamhetsutövarens ansvar att kunskapen om ev naturvärden är tillräckligt goda för att ett samråd enligt 12 kap 6§ Miljöbalken kan bli aktuellt.*

Odlad mark

Inom planområdet utgör den odlade marken ca 20 % av den totala markarealen. Det är främst vid Böle Skola/Oldberglägdén och vid Grisselnlös, öster om Rastenvägen som åkermarken omfattar och uppfattas som större sammanhängande arealer. Inte minst ur landskapsbildssynpunkt är detta odlingslandskap av stor betydelse. För att hindra bebyggelsen att breda ut sig i och flyta samman har därför möjligheten till exploatering på odlingsmark begränsats.

- *Odlingslandskapet bevaras. Tomtmark endast i begränsad omfattning*



Rastenvägen anslutning mot rv 592.

Natur – Friluftsliv

Rekreation

Förutsättningarna för rekreation och friluftsliv är goda. Närheten till Bölebergets skog, Genvalla IF:s spåranläggning och Storsjöns strand och vatten är en tillgång både sommar och vinter. Ridning är en aktivitet som kan utövas på särskilda ridvägar på Bölebergets sluttningar.

Gång- och cykelvägen innebär att konflikter med trafiken på väg 592 undviks samt underlättar möjligheterna att nå Böleskogen och Genvalla Friluftsområde (Valla 1:7, Mjälle 1:9 – området ovanför rv 592 ingår inte i planen i enlighet med miljö- och samhällsnämndens beslut 2006-08-30).

Bölebergets skogsområde är av central betydelse för Böle Byskola och Guldkustens dagis som driver en verksamhet med inriktning mot ”natur och rörelse”. I Bölebergets sluttning ligger IOGT-s/NSF-s scoutstuga där aktiviteter för ungdomar förekommer. Detta område är viktigt ur rekreationssynpunkt för boende på ”Annersia” samt gäster på Sandvikens Camping och Stugby då det är tillgängligt såväl sommar som vinter.

Stranden

Inom strandområdet prioriteras naturvårdens intresse så ingrepp som kan störa den naturliga miljön får inte förekomma. Strandremsan är i huvudsak skogbevuxen men bl a nedanför Oldbergslägden finns ett öppet avsnitt som utgör en naturlig del av ett sammanhängande odlingslandskap.

Planen medger ny bebyggelse inom de 6 tomter som redan är etablerade men i övrigt tillåts ingen tillkommande bebyggelse. En restriktiv hållning motiveras av att planen förutsätts ”ersätta” gällande förordning till skydd för landskapsbilden. Länsstyrelsen beslutade 2005-10-31 att upphäva förordnandet.

Förslag;

- *Inga nya tomter skapas inom strandområdet.*
- *Strandområdet nedanför och väst om campingen bör kunna utvecklas med ökad tillgänglighet och inriktning mot ökad service för bad- och båtliv.*



Inom strandområdet gäller strandskydd. Strandskyddsdispens krävs bl a för bryggor.

Riksintressen – Fornlämningar

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. Inom planområdet har följande kända registrerade fornlämningar redovisats på plankartan;

- Fornlämning RAÄ 130/ödesböle "Torrfinn", del av Mjälle 2:10 och Mjälle 2:18
- Fornlämning RAÄ 249/fossil åker, del av Oldbergslägden 1:1
- Fornlämning RAÄ 250/fornåker, del av Vagle 1:3 och Önet 2:1
- Fornlämning RAÄ 127/kulturlämning, gravhög samt 2 minnesstenar

Fornlämningarna är skyddade enligt kulturminneslagen och inga ingrepp får göras i dem eller i direkt anslutning till dem. Lagen anger inget generellt skyddsavstånd för fornlämningar men som regel bör man samråda med länsstyrelsen eller länsmuseet om planerade åtgärder ligger inom 250 meter från fornlämningen

Förslag;

- Av hänsyn till områdets kulturvården föreskriver planen utökad bygglovplikt för mark- och byggnadsåtgärder inom Mjälle 2:10 och Mjälle 2:18

Bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. För att värna kulturlandskapets värden är det viktigt att tomter och byggnader utformas med omsorg. Inom planområdet finns en blandad bebyggelse med ett flertal villor, fritidshus varav några är f.d. enklare jordbrukarboställen. Bebyggelsemönstret utmärks av mindre bebyggelsegrupper åtskilda av skogspartier och åkerlappar. Om dessa avsnitt av skog och åker bebyggs uppstår med tiden en randbebyggelse vilket inte sammanfaller med intentionerna i översiktsplanen.

Byggnader inom tomtplatsen bör hållas samman vad avser materialval, taklutning och färg. Vid byggnadernas färgsättning rekommenderas jordfärger, t ex rött eller brunt i en dov färgskala. Takbeklädnad av reflekterande material bör undvikas. Särskilt angeläget är det att bebyggelse i exponerade lägen placeras och utformas med stor omsorg och hänsyn till angränsande bebyggelse och det omgivande landskapet

Ny bostadsbebyggelse (B) - Hästgårdar (B₁)

Vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse, nya brukningscentra/hästgårdar, eller annan störande verksamhet, gäller kommunens policy "rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostäder och verksamheter".

Förslag

- Områdets landsbygdskaraktär bevaras.
- Bebyggelsen anpassas till jordbrukets intressen. Brukad åkermark tas endast i begränsad omfattning i anspråk som tomtmark
- Byggnaders placering, material, form och färgsättning ska ske med omsorg och anpassas väl till landskapsbilden och angränsande bebyggelse.
- För att undvika omfattande ingrepp terrängen genom schakt-/fyllnadsarbeten ska val av hustyp, grundläggning, tomtdisposition och utformning ske med hänsyn till tomtens naturliga topografi samt angränsande tomt/fastighet. Marknivån får inte ändras mer än ±0,5 meter i förhållande till ursprunglig marknivå. Längd- och tvärsektioner genom tomten som visar anslutningen till gata och bebyggelse på angränsande tomter ska redovisas i bygglovsbedömningen.
- Nybyggnad i närheten av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kräver särskild hänsyn. Tidigt samråd med länsmuseet och samhällsbyggnad



Solbacken. Härke 1:11. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från tidigt 1900-tal. Restaurering pågår.

BEBYGGELSEUTVECKLING

Beskrivning delområden

Öster om Rastenvägen, Knyttan 1:7 m fl

Området omfattar 14 fastigheter varav 13 bebyggda. Av dessa nyttjas 9 för permanentboende och 4 för fritidsboende.

Två av fastigheterna, Knyttan 1:6 resp. 1:7, är bebyggda jordbruksfastigheter.

Knyttan 2:5 är obebyggd jordbruksfastighet. Brukningscentra saknas.

Förslag;

- Förtätning med ytterligare 8 tomter genom delning
 - Knyttan 2:7. Två nya tomter
 - Knyttan 1:8. En ny tomt
 - Knyttan 1:7. Tre nya tomter. Gemensam anslutning ordnas via befintlig utfart mot rv 592. De nya tomterna dräneras via nytt dike/kulvert mot befintlig trumma under rv 592. Åtgärden minskar avrinningen mot det dike som skär genom Knyttan 1:17.
- Omvandling/ersättning av fritidsbostad till åretruntbostad.
 - Knyttan 1:23
 - Knyttan 1:17
 - Knyttan 1:24
 - Knyttan 1:21.
- Odlingslandskapet bevaras;
 - Knyttan 2:5.
 - Knyttan 1:7. Tomtmark på kalhygge och i begränsad omfattning på åker.
 - Knyttan 1:6
- Den tomt som bildas inom nordöstra delen av Knyttan 2:7 får anslutning mot 592 via befintlig utfart på Knyttan 1:23.
- Befintlig anslutning mot väg 592, öster om Knyttan 1:4, bör förbättras
- Ett samfällighetsförening för markavvattning bör bildas för att söka gemensamma lösningar för avvattning av bl a Knyttan 1:6, 1:21 m fl.



Böle Bystuga, Härke 1:26 m fl

Området omfattar 17 fastigheter varav 14 bebyggda. Av dessa nyttjas 9 fastigheter för permanentboende, 4 för fritidsboende samt 1, Härke 1:28, för omsorgsverksamhet.

Härke 1:28 resp. 1:29 ägs av Stiftelsen Jämtlands läns Barnhem.

Härke 1:36 och 1:37 samt 1:29 utgör jordbruksfastigheter (eg. fritidsbostäder).

Brukningssentra saknas. Härke 1:26 och 1:29 är obebyggda.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - Härke 1:11 (Solbacken)

Inom fastigheten ligger ett bostadshus samt en mindre ladugård från tidigt 1900-tal som är av särskilt kulturhistoriskt värde. Ladugården byggdes om på 1970-

talet, försågs med fönster och användes under en period som vävstuga. En restaurering av bostadshuset till ursprungligt skick pågår. I detaljplanen föreslås att byggnadernas karaktärsdrag och värden inte får förvanskas. Ågarna avser att uppföra en "ekonomibyggnad" som ska ges karaktären av en ladugård anpassad till sekelskifteshuset. Ekonomibyggnaden planeras få en storlek på ca 8x20 meter och ska inrymma garage, snickarbod och andra bostadskomplement.

Den bygglovbefrielse som föreslås i planen omfattar inte byggnadsåtgärder inom fastigheten Härke 1:11 (k1). I samband med underhållsåtgärder, ny-, om- eller tillbyggnader bör samråd ske i tidigt skede med de kulturvårdande myndigheterna.

Förslag;

- Förtätning med ytterligare 9-10 tomter
 - Härke 1:36 och 1:37. Fastigheterna ses här som en. Totalt två nya tomter kan bildas.
 - Härke 1:26 (Lugnet). Exploateringsmöjligheten begränsas pga närhet till hästgård på Härke 1:90. Tre tomter skapas. .
 - Härke 1:90. Hästgård(B₁). Vid ändrade förhållanden kan möjlighet till ytterligare någon tomt prövas i senare skede med enkelt planförfarande
 - Härke 1:11. Areal 7052 m², bedöms möjlig att dela.
 - Härke 1:81. Möjlighet till en ny tomt.
 - Härke 1:45. Möjlighet till en ny tomt.
 - Härke 1:29. Skogbevuxen obebyggd mark. Möjlighet till en tomt.
 - Härke 1:28. Böle bystuga, används främst för omsorgsverksamhet. Norra delen utgör hagmark. Vid ändrade förhållanden kan två tomtplatser skapas.
- Omvandling/ersättning av fritidsbostad till åretruntbostad.
 - Härke 1:47 och 1:48.
 - Härke 1:81
 - Härke 1:36 och 1:37 jordbruksfastigheter används för fritidsboende.
- Utökad bygglovplikt – Varsamhetskrav
 - Härke 1:11 / Solbacken. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader från förra sekelskiftet. Fastighetsägaren avser att uppföra en mindre "ekonomibyggnad" som i sitt utförande anpassas "tidsmässigt" till bostadshuset
- Inom Härke 1:36 o 1:37 sker utfart via befintlig och gemensam anslutning mot rv 592.
- Renhållning. Inom 1:26 kan gemensamt utrymme för sopkärl ordnas (kan säkerställas med gemensamhetsanläggning)

Oldberglägdan - Böle Byskola m fl.

Området omfattar 8 fastigheter varav 7 bebyggda. Av dessa nyttjas 4 för permanentboende, 2 för skolverksamhet samt 1, Valla 2:35, av Genvalla IF för klubbverksamhet.

Tre fastigheter, Oldberglägdan 1:1 och Valla 2:5 samt Valla 2:7 är jordbruksfastigheter. Valla 2:5 och 2:7 saknar brukscentra.

Böle Byskola - Guldkustens föräldrakooperativ

I Knyttaområdet ligger Böle skola med låg- och mellanstadium samt fritidsverksamhet. Sedan juli 2003 drivs Böle Byskola som friskola med fritidsverksamhet som idag är en 1-5 skola med ca 70 elever samt ett fritidshem med ca 55 elever.

Direkt öster om skolan ligger Guldkustens föräldrakooperativ (daghem) med fn ca 20 barn.

Söder om skolan finns fotbollsplan samt isbana med sarg.

El-ljusspåret vid Genvalla friluftsområde ansluter vid skolan.

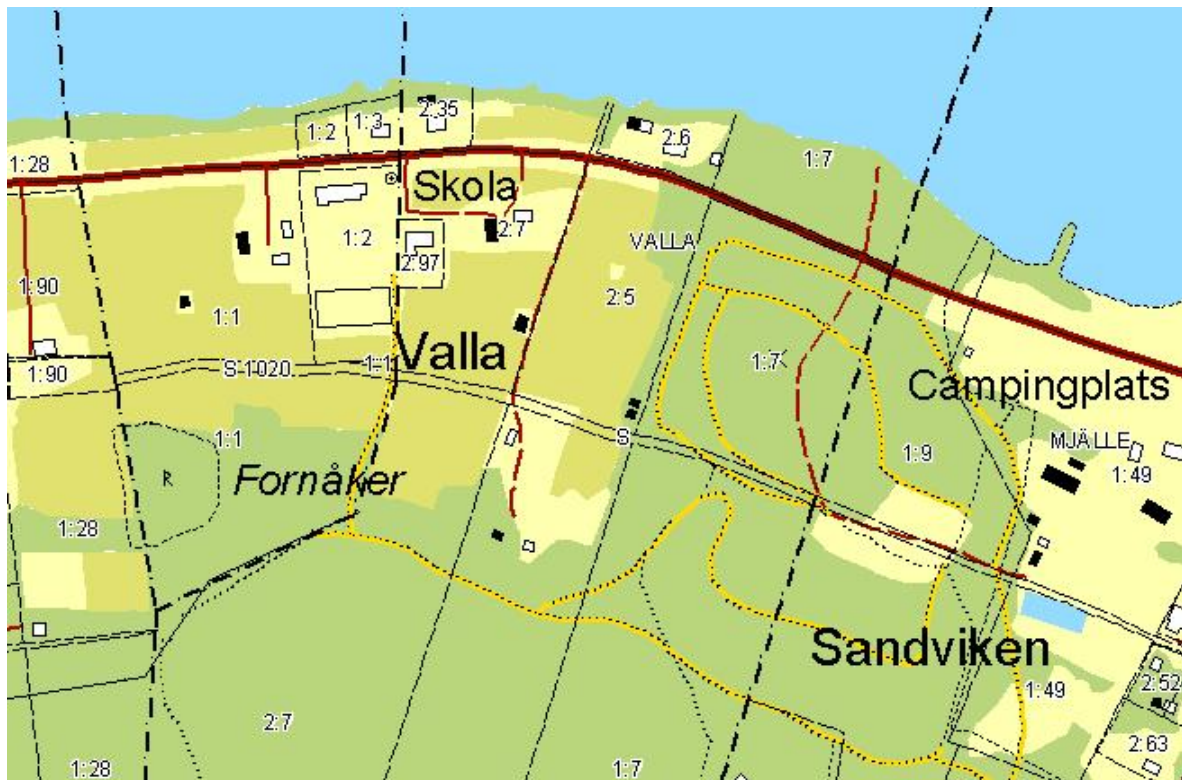
Ovanför skolan, i skogsbrynet på Valla 2:7, har skolan egen skidlek sedan 1994. Skolan har ett skriftligt avtal med Östersunds kommun att nyttja fastigheten Valla 1:7 som "skolskog". Området används dagligen i skolans uteaktiviteter.

För att klara ett ökat elevantal om total 160 elever/barn planeras en utbyggnad av skola och förskola. Utbyggnaden av skola och förskola omfattar totalt ca 600m².

Det ökade markbehovet för parkering, utbyggnad etc tillgodoses genom att fastigheten utökas genom att ca 2500m², överförs från Valla 2:7. För fastigheten Valla 2:7 samt den nya tomt som planeras ordnas anslutning mot rv 592 via skolfastighetens parkering.

Förslag;

- Förtätning med ytterligare 1 tomt genom delning
 - Valla 2:7. Möjlighet till en ny tomt i anslutning till befintlig gård.
- Möjlighet till delning resp. omvandling av fritidsbostad till åretruntbostad;
 - Valla 2:5. Jordbruksfastighet som idag fungerar som fritidsställe. Befintliga tomtplatser befästs. Möjlighet att bilda två tomter.
- Möjlighet till alternativa/kompletterande verksamheter inom fastigheterna;
 - Oldberglägdan 1:2/Böle Byskola; Skola, Kontor, Hantverk
 - Valla 2:97/ Guldkusten; Skola/daghem, Kontor, Hantverk
 - Oldberglägdan 1:1. Jordbruksfastighet. Sedan 1875 finns brukscentra inom fastigheten. Ladugården uppfördes 1952. Ingen djurhållning förekommer idag. Pga av ladugårdens närhet till skolfastigheten anser samhällsbyggnad att endast djurhållning i begränsad omfattning kan accepteras. Vid ev. djurhållning i större omfattning krävs nytt brukscentra som ska placeras med utgångspunkt från kommunens policy "rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostäder och verksamheter" fastställd av miljö- och samhällsnämnden 20060531.
- Planen säkerställer angränsande natur- och friluftsområden samt fornminne (RAÄ249). Enl kulturminneslagen krävs länsstyrelsens tillstånd för mark- o byggnadsarbeten inom område med reg. fornlämning RAÄ249. Se plankarta o illustration



Sandvikens Camping och Stugby – Mjälle 1:49

Under samrådet framförde ägarna av Sandvikens Camping resp IOGT-s fastigheter önskemål om att få avstycka tomter inom sina områden.

Msn beslutade 2006-06-27, §180, att låta ställa ut planen. Beslutet innebar bl a att det område som omfattas av Mjälle 1:49/Sandvikens Camping och Mjälle 1:9 mfl/IOGT-s område samt Valla 1:7 /Ösd-s kn undantogs från planläggning. Östersunds kommun har efter överläggningar med IOGT resp Genvalla IF bl a kommit överens om att avvakta med utställningen för att närmare utreda och bedöma en exploatering av området.

Msn beslutade, 2006-08-30 §211, att inte göra någon ändring av planområdets avgränsning, dvs området ovanför rv 592 undantas från planläggning.

Sandvikens camping och festplats kan utvecklas med nuvarande användning.

Inom Böleområdet saknas kommersiell service, med undantag för den service som campingen kan erbjuda sommartid. Med campingens strategiska läge nära brofästet bör, trots ett bristande befolkningsunderlag, plantekniska förutsättningar skapas för en mindre butik eller kiosk med utökat sortiment, bil- o båtservice etc. Pågående campingverksamhet ställer krav på bl a närhet till orörd naturmark, strövområden etc. varför samhällsbyggnad har bedömt att mer omfattande lokalisering av bostäder fn inte bör genomföras.

Förslag:

- *De delar av fastigheterna Valla 1:7, Mjälle 1:9, 1:49 m fl som ligger söder om/ovanför rv 592 undantas från planläggning. För fastigheterna gäller t.v. fortsatt markanvändning dvs skogsbruk resp campingverksamhet.*
- *Detaljplanen ger möjlighet att komplettera strandområdet med verksamhet inriktad mot utökad service i form av restaurang, kiosk, närbutik etc.*

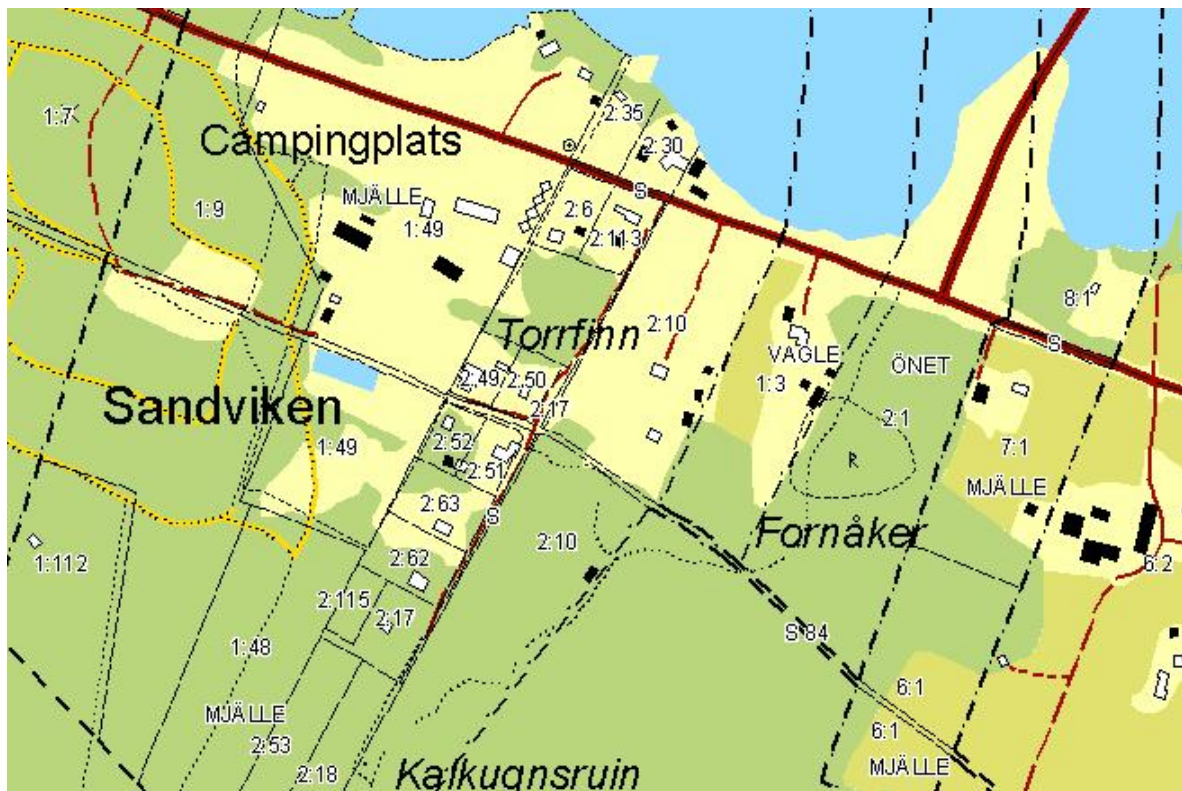
Sandvikenområdet**Vagle 1:3, Mjälle 2:18 "Torrfinn" m fl**

Samlad bebyggelsegrupp öster om Sandvikens camping som omfattar 2 obebyggda samt 13 bebyggda fastigheter. Här finns 5 fastigheter med permanentboende samt 7 fritidshus som kan ersättas med bostadshus eller byggas ut till åretruntbostäder. Inom de större fastigheterna ges möjlighet att skapa nya tomter genom delning eller avstyckning.

Fastigheten Mjälle 2:10 utgör lantbruksfastighet, brukningscentra saknas.

Förslag:

- Förtätning med ytterligare 4 tomter
 - *Vagle 1:3. Möjlighet till en ny tomt. Alternativt kan fastigheten nyttjas som "Hästgård" (betecknad B₁)*
 - *Mjälle 2:10. Möjlighet till två nya tomter i södra/övre delen*
 - *Mjälle 2:18. Obebyggd fastighet, tidigare bebyggd med ett fritidshus. Möjlighet till en ny tomt genom delning. Lst. tillstånd krävs för exploatering.*
 - *Mjälle 2:115. Obebyggd tomt/fastighet, en bygggrätt skapas.*
- Omvandling/ersättning av fritidsbostad till åretruntbostad.
 - *Mjälle 2:35.*
 - *Mjälle 2:6.*
 - *Mjälle 2:62.*
 - *Mjälle 2:17*
- *Utökad bygglovplikt för åtgärder inom Mjälle 2:10 och Mjälle 2:18 pga. reg. fornlämning inom fastigheten; RAÄ 130 – Ödesböle "Torrfinn"*
- *Renhållning. Inom Mjälle 2:10 kan gemensamt utrymme för sopkärl ordnas (kan säkerställas med gemensamhetsanläggning)*



Service

Planområdet är beläget ca 7km från Östersunds centrum.

Från Böle skola/förskola till närmaste livsmedelsaffär, Konsum K-marknad

Frösön, är det ca 6 km.

Planen föreslår möjlighet att inom strandområdet för Sandvikens camping utöka verksamheten med viss service, ex vis kiosk, restaurang (N₁).

Tillgänglighet

Stora delar av planområdet ligger i Bölebergets norrsluttning ned mot väg 592 och Storsjöns strand. Några av entrégatorna har, i vissa kortare avsnitt, relativt kraftig stigning (>14%). Trots detta bör tomterna kunna disponeras och utformas så att en god tillgänglighet kan ordnas för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga.

Någon grund för avsteg från handikappkrav föreligger inte.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts men utifrån befintlig bebyggelse bedöms markens byggarhet som relativt god.

- *Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.*

Radon

Inom hela planområdet finns risk att gränsvärden för radon i inomhusluft överskrids. Vid nybyggnad eller större om- och tillbyggnad rekommenderas generellt särskilda radonmätningar som underlag för valet av konstruktion.

Skyddsrum

Området ligger utanför skyddsområde.

- *Den som skall göra nybyggnad, tillbyggnad, ändra konstruktioner eller planlösning skall underrätta Statens Räddningsverk om det för att få besked om huruvida skyddsrum skall byggas. Se vidare 3 kap 3 § Lag om skyddsrum, 2006:545, och 3 kap 2 § Förordning om skyddsrum 2006:638)*

Höga flöden

Storsjöns dämningssgräns är normalt +293,25 meter över havet (RH00). Under extrema flöden kan denna nivå överstigas (1995 uppgick vattenståndet till +293,78). Enligt Vattenregleringsföretagen (2003-08-05) uppgår Storsjöns vattennivå vid 10 000 års flöde till ca +295,57 m.ö.h. (RH00). Inom planområdet finns 6 bebyggda strandtomter varav 3 har byggnader belägna på nivån +295,57 m.ö.h eller lägre.

Detaljplanen innebär att det inom strandområdet inte bildas några nya tomter/fastigheter. Bygglov för nybyggnader eller om- och tillbyggnad för åretruntboende på lågt belägna tomter prövas med hänsyn till risken för översvämning.

- *Översvämningsrisker ska beaktas vid bygglovprövning som avser åtgärder inom strandtomter.*
- *Nya bostadshus samt om- och tillbyggnad av befintlig bostadsbebyggelse ska utföras så att erforderligt skydd mot höga flöden uppnås. Färdigt golv ska ligga minst 50cm över dimensionerande vattennivå i Storsjön, 10 000-års flöde + 295,7möh (RH00).*
- *Risken för erosinspåverkan p.g.a. regleringen ska beaktas vid geoundersökning. Se illustrationskartan; nivå höga flöden.*

Markavvattning

Inom planområdet finns områden/fastigheter med behov av dränering/markavvattning. Markavvattning innebär ”varaktig avvattning av mark för att öka dess lämplighet för ett visst ändamål” t ex jordbruksdrift eller exploatering. Dikning, vattenavledning, invallning och täckdikning är exempel på olika typer av markavvattning.

Enligt jordabalken är varje fastighetsägare skyldig att ta emot det vatten som kommer rinnande från angränsande fastigheter. För att ha en effektiv förvaltning krävs ofta ett samlat grepp för ett visst vattenområde. Fastighetsgränserna går ofta i själva vattendragen och många fastighetsägare har därmed ansvar för olika delar av vattendrag och andra vattenförekomster. Därmed krävs förvaltning i samverkan mellan de olika fastighetsägarna, väghållare m fl.

Förslag:

Där behov av markavvattning föreligger kan fastighetsägarna bilda en samfällighet – ett diknings- eller markavvattningsföretag. För markavvattning krävs, med vissa undantag, lst. tillstånd enligt, 11 kapitlet 13 § miljöbalken.

Gator och trafik

Väganslutning

Fastigheterna har anslutning till allmän väg, nr 592 , via gemensamma ”entrégator” eller via direktutfarter. ”Entrégatorna” är i huvudsak av låg teknisk standard.

Tillstånd enligt 39 § väglagen krävs inte då anslutningarna mot väg 592 prövas i detaljplanen. Anslutningarna regleras i planen.

För att begränsa olycksrisken vid utfarterna bör siktförhållanden förbättras genom att vägområdet röjas från högre vegetation och sly.

All parkering ska ske på kvartersmark.

Planförslaget föranleder inte någon förändring av väg 592-s utformning/standard.

Förslag: *De enskilda anslutningarna mot väg 592 förbättras avseende siktområde och vilplan. Utformning/ombyggnad av väganslutning mot rv 592 ska ske i samråd vägverket. Entrévägarna förbättras genom bredare vägområde som skapar utrymme för bl a möte och vändning.*

Kollektivtrafik

Väg 592 trafikeras av kollektivtrafik, linje 161 vardagar samt linje 162 övriga dagar. Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns fem hållplatser (se illustrationskartan) .

Ångbåtsbrygga

Vid Sandvikens Camping ligger en ångbåtsbrygga. Bryggan angörs dock inte vid några av de reguljära turerna.

Förslag:

- Befintlig anslutning vid Knyttan 1:23 ersätts av en ny anslutning gemensam för Knyttan 1:23 och den nordöstra tomten som skapas på del av Knyttan 2:7
- I nordöstra hörnet av Härke 1:26 ger planen möjlighet till en ny anslutning för tillkommande tomter
- Valla 2:7 får anslutning mot rv 592 via skolfastighetens utfart.
- Anslutningarna mot rv 592 bör förbättras och utformas i samråd med vägverket. Se bilaga

REK SKYDDSAVSTÅND VID LOKALISERING AV BOSTADSBEBYGGELSE O VERKSAMHETER

Bosättning inom område som sedan lång tid dominerats av jordbruk måste, inom rimliga gränser, innebära acceptans för att lantlig verksamhet kan förekomma även ganska nära befintliga och planerade bostäder. Olägenheter i form av buller, damm och lukt måste tålas av de boende utan att det leder till inskränkningar i jordbruksverksamheten. Tabellen nedan redovisar generella skyddsavstånd för kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning och kan i handläggningen av ett ärende fungera som vägledning. En bedömning måste dock alltid ske utifrån de specifika förutsättningarna i varje enskilt ärende.

Verksamhet - Omfattning	Rek. skyddsavstånd enligt Östersunds Kommun <i>Rekommenderade skyddsavstånd enligt Boverket, Naturvårdsverket, Socialstyrelsen redovisas kursivt.</i>
Djurpark ; ex. Frösö Djurpark	> 300 meter från brukningscentrum eller inhägnad (ex. Frösö Djurpark Skyddsområde i fht nuvarande omfattning) <i>Branschen rek. skyddsavstånd 1000 meter</i>
<u>Jordbruk – Generellt mål:</u> Gård med mindre djurbesättningar där förutsättningar finns för utökad verksamhet. Gård utan djurhållning eller ej aktivt jordbruk där förutsättningar finns för återupptagen verksamhet	> 200 meter från brukningscentrum
<u>Jordbruk – Undantag</u>	<u>Undantag</u> <ul style="list-style-type: none"> För icke aktivt jordbruk med bef. bostadsbebyggelse närmare än 200m kan kortare skydds-avstånd accepteras. Dock ej närmare än 100m från brukningscentrum. För icke aktivt jordbruk där verksamheten ej förväntas återuppstå gäller inga generella skyddsavstånd. För nybyggnad på jordbruksfastighet (>2ha); inga generella skyddsavstånd till intilliggande jordbruksfastighet eftersom kortare avstånd normalt kan accepteras mellan jordbruksfastigheter. Tillkommande nybyggnad, ex vis bostad vid generationsväxling, ska dock placeras så att den ingår i befintlig gårdsbildning och ej vara möjlig att avstycka. Hästhållning i mindre omfattning (1-2 hästar) > 75-100 meter från brukningscentrum. <p><i>Boverket; "Bättre plats för arbete" Djurhållning i Lantbruk 500 meter SNV; 500m kring större anläggningar (t ex 500 slaktsvin)</i></p>
Större jordbruk; > 50 djurenheter eller gård med i övrigt stora investeringar.	> 300 meter från brukningscentrum
Ridanläggning; ex. Frösö Ridcenter med ett 50-tal hästar	> 200 meter från brukningscentrum <i>SNV; Ridanläggning 500 meter</i>
Ridstigar; ex ridstig Frösö Ridcenter - Östberget	> 25 meter. Inget skyddsavstånd utmed allmän väg eller gata. <i>Socialstyrelsen; Hästgårdar 200 meter inkl ridstigar</i>
Utegångsdjur och Betesdjur ; Hästar, får, kor och kalvar – oavsett antal	> 50 meter från inhägnad när det gäller rasthage för utgångsdjur som utfodras. > 25 meter från inhägnad när det gäller beteshage.
Odlad mark; Åker, vall eller äng utan djurhållning men <u>med gödsling</u>	Inget skyddsavstånd mellan odlad mark och tomtgräns Lst Lantbruksavdelning; 30 meter kring åkermark <i>(Jmfr planbest enl. dp Torvallabäcken – prövad av reg.)</i>
Såg och hyvleri; i mindre omfattning	> 200 meter <i>Boverket "Bättre plats för arbete, 1995:5"; 400 meter</i>
Fiskrökeri; i mindre omfattning	> 150 meter <i>Boverket "Bättre plats för arbete"; 150-300 meter</i>
Bilverkstad / Plåtslageri; i mindre omfattning	> 50-100 meter <i>"Plats för arbete 4 / 1982" Plåtslageri; 50-100 meter</i> <i>"Bättre plats för arbete, 1995:5" Bilverkstad 50-100 meter</i>
Skjutbana; Tävlingskytte i mindre omfattning	Ljudnivå utomhus, kl. 07-22; Fritidsbebyggelse 60-65dBA Impuls <i>NV – Skjutbanor (SFS 1989:364)</i>

Anm. Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", har utarbetats av Boverket tillsammans med Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen. Rapporten innehåller rekommenderade skyddsavstånd med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

Efter en sammanvägd bedömning föreslår samhällsbyggnad att en lokal anpassning av Boverkets råd tillämpas vid kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning.

Brukningenscentra definieras enligt samhällsbyggnad som anläggning där en ur djurskyddssynpunkt godtagbar stallplats, hötork etc. är ordnad och / eller där gödselplatta / brunn är anlagd.

Upprättad av Samhällsbyggnad 2003-10-17, reviderad 2006-04-26. Fastställt av Miljö- och samhällsnämnden 2006-05-31 §138.

Miljökonsekvenser

Samhällsbyggnad har bedömt att detaljplanens inriktning, förslag till markanvändning etc. inte leder till förändringar av sådan karaktär eller omfattning att en separat MKB enligt PBL behöver upprättas. *Se vidare "Miljöbedömning"*

Jordbruk, hästhållning etc.

Risken för olägenheter från jordbruksdrift, djurhållning etc. är en fråga som måste beaktas i denna planläggning. Av områdets läge, pågående markanvändning och planens intentioner måste det dock framstå som uppenbart för presumtiva boende att en etablering inom planområdet innebär kontakt med landsbygdens villkor vilket kan innebära djurhållning av olika slag. Störningar i form av lukt, buller, damm som innebär risk för allergener kan därför förekomma inom och i anslutning till området.

Planen innebär avvikelser från de regler och rekommendationer från Boverket och Socialstyrelsen vad gäller nybyggnation intill hästgårdar och betesmarker.

Däremot följer planen kommunens policy "Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse". Skyddsavstånden " fastställda av miljö- och samhällsnämnden 2006-05-31 är en lokal anpassning av Boverkets råd och bör tillämpas bl a vid kompletteringsbebyggelse i mindre omfattning och inom områden som sedan lång tid dominerats av jordbruk.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att värdefull jordbruksmark tas ur produktion eller andra för jordbruket negativa effekter. Tvärtom kan planens utrymme för hästgårdar, genom bete men även genom produktion av foder etc., bidra till ett bevarande av ett öppet jordbrukslandskap.

Djurhållning är möjlig inom de fastigheter som är registrerade som jordbruksfastigheter. Genomförs de exploateringar som planeras bedöms möjligheterna till djurhållning som begränsade eller mycket små. Vid ev djurhållning i större omfattning krävs nytt brukningscentra som ska placeras med utgångspunkt från kommunens policy:

- *Oldbergslägden 1:1. Jordbruksfastighet. Äldre brukningscentra. Ingen djurhållning förekommer idag. Pga av ladugårdens närhet till skolfastigheten anser samhällsbyggnad att endast djurhållning i begränsad omfattning kan accepteras. Vid djurhållning i större omfattning krävs att nytt brukningscentra ska placeras med utgångspunkt från kommunens policy "rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostäder och verksamheter" .*
- *Valla 2:5, Valla 2:7. Jordbruksfastigheter. Brukningscentra saknas*
- *Knytta 2:5. Jordbruksfastighet. Brukningscentra saknas.*
- *Knytta 1:6. Jordbruksfastighet. Brukningscentra saknas.*
- *Knytta 1:7 Jordbruksfastighet. Brukningscentra saknas*
- *Härke 1:36 o 1:37 Jordbruksfastigheter. Brukningscentra saknas*
- *Härke 1:29 Jordbruksfastighet. Brukningscentra saknas*

Vidare har samhällsbyggnad bedömt det möjligt att hålla häst inom de fastigheter som i planen reserverats som "Hästgård" (B₁);

- *Härke 1:90 - Pågående verksamhet*
- *Vagle 1:3 - Anläggs hästgård utesluts dock möjligheten till delning*

Trafik

Trafiken har ökat väsentligt på vägarna 592 och 604 efter Vallsundsbrons tillkomst. Rv 592 har relativt god standard med separat gång- och cykelbana genom planområdet. Planerad bebyggelseutveckling bedöms inte nämnvärt påverka trafikförhållandena inom området.

För rv 592 har i planen lagts ut ett vägområde med ca 23 meters bredd.

Vägområdet omfattar gång- och cykelväg samt busshållplatser.

För att begränsa störningarna från vägtrafiken har planen utformats så att bostadshus, söder om/ovanför rv 592, inte ska placeras närmare vägmitt än 35 meter. Motsvarande skyddsavstånd har dock inte lagts ut norr om/nedanför rv 592 pga att strandremsan är relativt smal och några nya tomter inte skapats.

Trafikflödet 2004 (uppgift Vägverket);

<u>Sträcka</u>	<u>Flöde</u>	
• Vallsundsbron	4770 ÅDT därav	4 % tung trafik
• Från Vallsundsbron mot väg 603 västerut	3370 ÅDT	5 % tung trafik
• Från Vallsundsbron väg 604 österut	1220 ÅDT	6 % tung trafik

Störningsskydd – Vägtrafikbuller

Samhällsbyggnad har utfört en bullerberäkning utifrån uppmätta trafikmängder; För att klara de bullerkrav om 55 dBA ekvivalent nivå resp. 70dBA max nivå ute vid fasad som utgör riktvärdena för trafikbuller skall bostadshusen inte placeras närmare rv 592 än 35 meter från vägens mitt.

Förslag

- *Byggherren ansvarar för att tillräckligt skydd mot buller och vibrationer från fordonstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad (3kap3§PBL). Skyddsåtgärder bör även vidtas när befintligt fritidshus tas i anspråk för permanentboende*

Vägreservat rv 592

Samhällsbyggnad anser att väg 592 framförallt är byggd för att betjäna boende efter vägen och inte att tillgodose behovet av genomfartstrafik och framförallt inte tung genomfartstrafik.

Vallsundsbrons tillkomst har inneburit en ökad trafikbelastning på rv 592 till viss del p g a genomfart av bl a tung genomfartstrafik från E45 vid Hackås och från Oviken via Sandsundsbron. I översiktsplanen ”Del av Storsjöbygden” redovisas ett vägreservat för ny sträckning av rv 592 mellan Vallsundsbron och Fillsta.

Underlag för vägreservatet är ”Samhällsplaneinitierad vägutredning, utförd av Vägverket februari 2000. I enlighet med översiktsplanen har vägreservatet beaktats vid avgränsningen/utformningen av detaljplanen.

En ändrad sträckning med en standard som ökar framkomligheten kan få till följd att ytterligare trafik, såväl lätt som tung, kommer att välja rv 592 istället för E 45. Detta ökar problemen på kvarvarande avsnitt i befintlig sträckning av rv 592. Om rv 592 i första hand ska betjäna boende i närområdet kan det finnas skäl att vidta åtgärder som får fler att välja E 45 för långväga, och framförallt långväga tunga transporter. En ny Länstransportplan för perioden 2010-2019 kommer att arbetas fram. Inför detta arbete är ett ställningstagande till behoven av investeringar i rv 592 angeläget.

Flygbuller

Detaljplaneområdet ligger till sin helhet utanför flygets område för riksintresse, dvs. utanför FBN 55 dB(A). Området ligger också utanför maximala ljudnivån 70 dB(A) varför området inte kan betraktas som särskilt bullerstört från flyget.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Bygglov för ny boarea, vid ny-, om- eller tillbyggnad, förutsätter anslutning till kommunalt VA.

Anslutningsavgifter för va Fillsta - Knytta

Enligt kommunstyrelsens beslut, 2005-05-10§134, kommer verksamhetsområde inte att läggas ut inom det aktuella området, vilket betyder att va- lagen inte är tillämplig. Kommunen kommer att träffa avtal med varje fastighetsägare. Anslutningsavgifterna bygger på att kommunen skall ha täckning för sina kostnader fram till förbindelsepunkten, som är ett centralt begrepp i va- lagen. Ledningar fram till förbindelsepunkten, som fastighetsägaren själv skall bekosta kan vara mycket olika långa beroende på var boningshuset är beläget. Ur den enskildes synpunkt kan det därför förefalla mest rättvist att kommunen tar ut samma avgift av alla oberoende av var förbindelsepunkten är belägen i förhållande till fastigheten. Kommunen kommer dock tillämpa samma principer för de fastigheter som ligger utanför som innanför verksamhetsområde för vatten och avlopp, speciellt som det senare kan bli aktuellt att lägga ut verksamhetsområde för Fillsta- Knytta. (*Anslutningsavgiften enl taxa 2007 är ca 60 000-130 000kr/fastighet beroende på utförande*).

Värme

Varje fastighet uppvärms individuellt.

Installation av värmepumpanläggning ska, före utförande, anmälas till miljö- och samhällsnämnden. Enligt SGU bör avståndet från värmepump till tomtgräns överstiga >10m, - vattentäkt >20 m och infiltrationsanläggning >50 m.

El

Jämkraft har bedömt att en förtätning i området kräver en förstärkning av elnätet. I planen skapas E-områden för bef. nätstationer inom Mjälle 1:49 resp. Valla 2:7. E-områden för nya nätstationer skapas inom fastigheterna Mjälle 2:10, Härke 1:47 samt Knytta 1:21. E-områdena är ca 10x10 meter och de planerade nätstationerna ca 2x3 meter. El-luftledningar som har sin sträckning över planområdet kommer på sikt att ersättas med ledningar i mark.

Tele

Telia-Sonera AB ansvarar områdets telenät. Flera rikskablar har sin sträckning genom planområdet. Ledningarnas exakta läge är något osäkert . De fastigheter som i planen har bygggrätt och bedöms beröras av rikskablarna är; *Härke 1:36, -1:37, -1:48, 1:49, -1:45, 1:81*. Ev. flyttning av ledning bekostas av exploitören.

Renhållning

Beroende på form av abonnemang kan hämtning av hushållsavfall ske vid varje fastighet, gemensamt för ”fastighetsgrannar” alternativt vid nya eller redan etablerade gemensamma uppsamlingsställen. Hämtningsstället ska vara tillgängligt för sopbilen. Gemensamt utrymme för sopkärl ordnas inom del av Mjälle 2:10 resp Härke 1:26. Utrymmena kan säkerställas med gemensamhetsanläggning. För att underlätta hanteringen rekommenderas väderskydd för sopkärlen. Återvinningsstationer finns i Genvalla och Konsum, Frösön.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ställer krav på gatunätets framkomlighet och bärighet. Vid upprustning av ”entrévägarna” bör vägföreningarna beakta dessa aspekter. I nuvarande VA-utbyggnad placeras en brandpost vid Namn. Sedan tidigare finns en brandpost vid gamla färjeläget Genvalla. Räddningstjänsten föreslår även att brandposter anordnas där ”entrévägarna” ansluter till väg 592.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt för "mindre tillbyggnad" resp. "komplementbyggnad"

Bygglov krävs inte för komplementbyggnad t ex. uthus, förråd och garage mindre än 50 m² eller för tillbyggnad, skärmtak, inglasning mindre än 20 m².

Bygganmälan skall dock alltid inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetets påbörjande.

Bygglovsbefrielsen omfattar inte byggnad avsedd för stall/djurhållning eller annan byggnad som inte utgör komplementbyggnad för boende.

Inom området "Torrfinn" del av Mjälle 2:10 resp 2:18 (betecknat **k₁**) krävs, enligt kulturminneslagen, länsstyrelsens tillstånd för ev. mark eller byggnadsåtgärder.

Bygglovsbefrielsen omfattar därför inte mark- eller byggnadsåtgärder inom fastigheterna Mjälle 2:10 resp. 2:18.

Bygglovsbefrielsen omfattar inte heller mark- eller byggnadsåtgärder inom fastigheten Härke 1:11 (Solbacken). Inom fastigheten ligger två byggnader från tidigt 1900-tal som är av särskilt kulturhistoriskt värde. I detaljplanen föreslås att byggnadernas karaktärsdrag och värden inte får förvanskas..

Djurhållning och spridning av gödsel

Enligt "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön" krävs inte tillstånd, att hålla, nötkreatur, häst, get, får eller fjäderfä (2§) inom detaljplanelagt område som avsatts för jordbruksändamål. Vidare krävs inte anmälan för spridning av naturgödsel (4§) inom detaljplanelagt område som avsatts för jordbruksändamål.

Föreskrifterna finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivning resp. genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Håkan Genbäck, Sven Olofsson och Tom Brantheim samhällsbyggnad.

Östersund den 2007-05-04

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

Detaljplan för

BÖLE

Bebyggelseutveckling Knytta 2:7, Vagle 1:3 m fl

Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ett genomförande av planen sker i en takt som fastighetsägarna själva råder över genom tomtförsäljning och exploatering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun ansvarar för va-försörjningen inom planområdet.

Östersunds kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Vatten och avlopp

Bygglov för ny boarea förutsätter anslutning till kommunalt VA

Ny enskild avloppsanläggning får inte utföras inom området.

Anslutning till kommunalt VA sker efter överenskommelse med Vatten

Östersund.

Geoteknik

Varje enskild tomtägare ansvarar för VA-serviser och för att grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning, redovisas vid bygganmälan.

Markanpassning

För att undvika omfattande ingrepp terrängen genom schakt-/fyllnadsarbeten ska val av hustyp, grundläggning, tomtdisposition och utformning ske med hänsyn till tomtens naturliga topografi samt angränsande tomt/fastighet.

Längd- och tvärsektioner genom tomten som visar anslutningen till gata och bebyggelse på angränsande tomter ska redovisas i bygglovskedet.

Planavgift

Samhällsbyggnad avser inte att upprätta planavtal med fastighetsägarna inom området. Kostnaden för detaljplanen regleras istället med en sk planavgift som erläggs av fastighetsägaren i samband med bygganmälan. Planavgiftens storlek beräknas utifrån typ av objekt, ex vis bostadshus, garage samt objektets storlek.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

För några fastigheter i området finns flera möjligheter till delning. I planen redovisas förslag till nya tomter/fastigheter. Den slutliga och avgörande delningen sker av den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) i samråd med resp fastighetsägare.

Vagle 1:3

För fastigheter Vagle 1:3 ger planen två alternativ;

- *ny stallanläggning*
- *en ny tomtplats*

Om ägaren av fastigheten Vagle 1:3 väljer att nyttja detaljplanens byggrätt att anlägga ett stall utesluts möjligheten att avstycka/bilda tomt och vice versa.

Om fastigheten Vagle 1:3 delas utesluts möjligheten att nyttja de nya tomterna för annat än bostadsändamål.

Arrende

Fastigheten Härke 1:90 utgör en sk "Hästgård". Utöver hag- och betesmark inom den egna fastigheten arrenderas ca 0,9ha av den i söder angränsande fastigheten Härke 1:28.

Samhällsbyggnad vill påpeka att för uppförande av stallbyggnad etc. annat än för jordbrukets behov, krävs bygglov och bygganmälan.

Anslutning till kommunalt VA

Ny enskild avloppsanläggning får inte utföras inom området.

Vid bygglov för ny boarea eller vid problem med enskilt avlopp krävs anslutning till kommunalt VA. De nya fastigheternas/tomternas anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker vid av kommunen/Vatten Östersund anvisade anslutningspunkter.

Entrévägar - Väganslutning

Entrévägar i planen bör lämpligen utgöra gemensamhetsanläggningar till vilka nya fastigheter/tomter ansluts. Ombyggnad/förbättring av anslutningar mot rv 592 ska ske i samråd med vägverket.

Markavvattning

Där behov av markavvattning föreligger kan fastighetsägarna bilda en samfällighet – ett diknings- eller markavvattningsföretag.

Servitut, U-område, E-område

Del av vägområdet för Väg 592 resp entrégator och övriga anslutningar inom planområdet skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-, tele- och VA-ledningar.

För befintliga resp tillkommande nätstationer (ca 2,5x2,5 meter) inom planområdet har E-områden, ca 9x9 meter, reserverats i planen.

Eventuell flyttning av befintliga mark-/luftledning för el bekostas av resp fastighetsägare/exploatör.

TEKNISKA och EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar etc.

Tomtägarna ansvarar och bekostar själva de åtgärder som krävs inom sina resp tomter, dvs. geoteknisk och radonundersökning, markplanering, samt anslutning till kommunalt VA. Ansvarat omfattar även flyttning av ev. befintliga el-/teleledning för att möjliggöra ett utnyttjande av de i planen utlagda byggrätterna.

Arkeologisk utredning inom Mjälle 2:10 resp. 2:18

”Torrfinn” del av Mjälle 2:10 resp 2:18 , utgör område med registrerad fornlämning, RA 130, i planen betecknat **k₁**. Enligt kulturminneslagen, krävs länsstyrelsens tillstånd för ev. exploatering. Av hänsyn till områdets kulturvärden ska mark- och byggnadsåtgärder föregås av arkeologisk utredning och ske i samråd länsstyrelsen. Ev. utredningar, övervakning vid markarbeten etc. bekostas av resp fastighetsägare/ exploatör.

Skötselfrågor

De markområden som i planen reserverats för skogsmark (**N**) ligger kvar på stamfastigheterna. För skötsel av dessa områden ansvarar respektive stamfastighets ägare.

Genvalla IF sköter underhållet av spårsystemet inom / i anslutning till planområdet / Genvalla Friluftsområde.

Uppvärmning

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

Anläggningsarbeten

Respektive ledningsägare för va-, el resp tele-/datakommunikation ansvarar för utbyggnad av systemen och samordning med övriga aktörer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Tom Brantheim, samhällsbyggnad.

Östersund den 2007-05-04

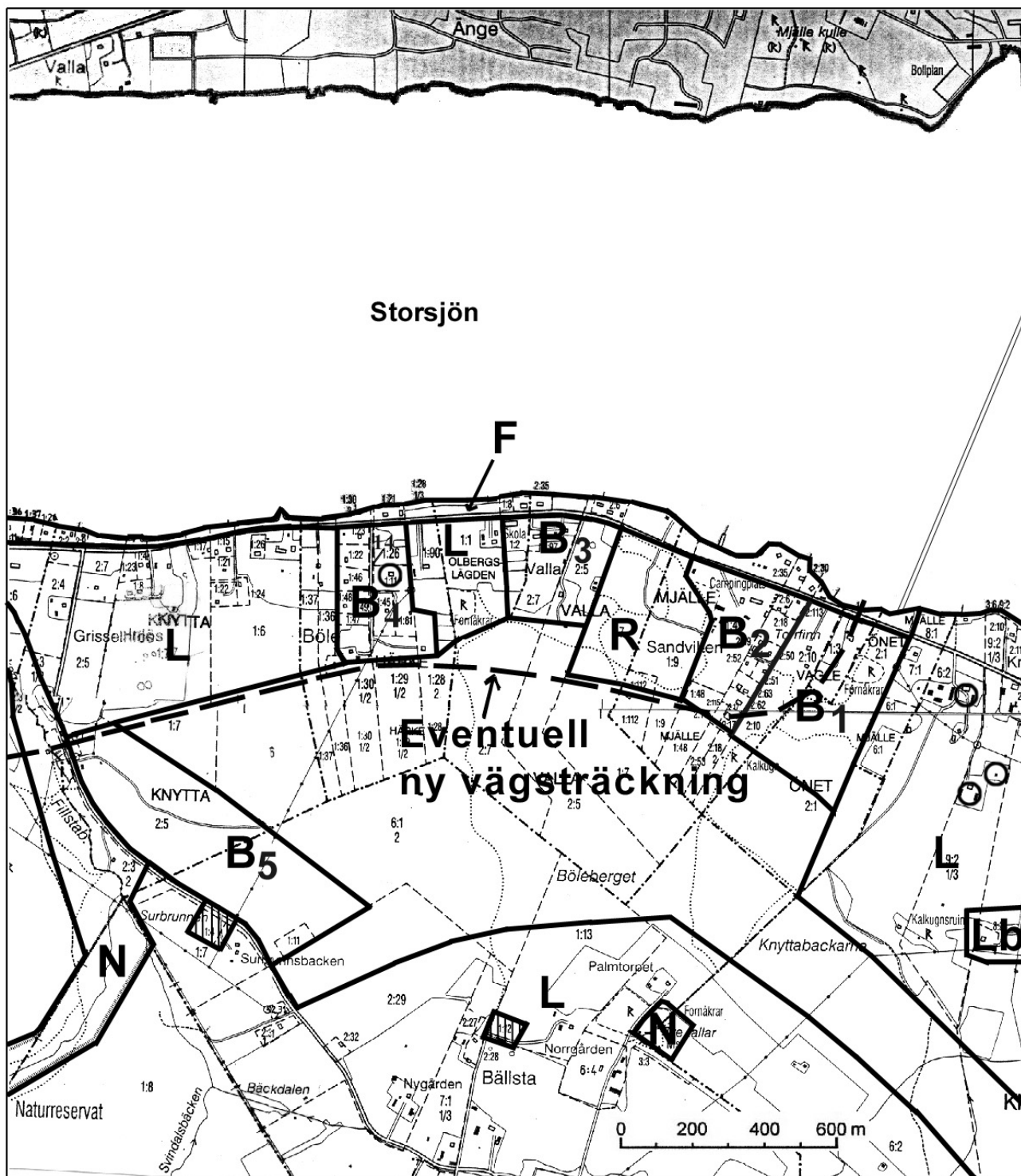
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

ÖVERSIKTSPLAN FÖR DEL AV STORSJÖBYGDEN

Sandviken - Böle - Fillsta / Utdrag ;

B = Bostäder, Arbete o Service L = Jordbruk R = Fritid F=Strand



BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING , miljökonsekvenser

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan redovisas en behovsbedömning enligt de kriterier som finns förtecknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Behovsbedömningens syfte är att klargöra om planens genomförande innebär någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen ger också en samlad bild av planens konsekvenser på miljön, naturvården, kulturmiljö och landskapsbild.

Planens karakteristiska egenskaper

<p><i>Översiktsplanens planeringsmål</i></p>	<p>Planområdet omfattas av ”Översiktsplan för del av Storsjöbygden”, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2000. Nedan följer en kort sammanfattning av översiktsplanens planeringsmål. Översiktsplanens inriktning är att området ska behålla sin landsbygdskaraktär och att jord, skog och andra naturtillgångar ska fortsätta att förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt.</p> <p>Inom planområdet finns sammanhängande åkerarealer av betydelse för jordbruket. Bölebergets skogbevuxna sluttning har betydelse för friluftslivet. Inom och i anslutning till planområdet finns naturstigar samt ett utbyggt motionsspår vilket ska bevaras och utvecklas.</p> <p>Inom planområdet finns fornlämningar av betydelse för kulturminnesvården. Området mellan stranden och rv 592 omfattas av strandskydd och förordnande till skydd för landskapsbildan*.</p> <p><i>Detaljplanen överensstämmer väl med intentioner i översiktsplanen och innebär en utveckling av översiktsplanens syfte. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på kultur- och naturvården eller befintliga bostadsmiljöer.</i></p>
<p><i>Omfattning</i></p>	<p>Planens syfte är att genom ökade byggrätter skapa förutsättningar att omvandla/ersätta fritidshus med åretruntbostäder. Planen ger även möjlighet till förtätning och komplettering genom avstyckning/delning av större bebyggda eller obebyggda fastigheter.</p> <p>Detaljplanen redovisar 24 nya tomter för enfamiljshus genom avstyckning eller delning av bebyggda eller obebyggda fastigheter. Vidare ger planen möjlighet att genom ersättning, till- eller ombyggnad omvandla 17 fritidshusbostäder till åretruntbostäder.</p> <p>Inom området uppförs småhusbebyggelse. De nya tomterna försörjs i huvudsak genom redan befintliga gator. Det avfall som alstras tas till hand om av den kommunala renhållningen. Nya fastigheter / bygglov för ny boarea förutsätter anslutning till kommunalt VA-nät.</p>
<p><i>Markutnyttjande</i></p>	<p>Planen omfattar ca 80 ha markområden (exklusive vattenområden). Av dessa utgör ca 30 ha bostadsbebyggelse, ca 25 ha skogsmark, ca 21 ha odlad mark samt ca 5 ha väg- och gatumark. Detaljplanens genomförande innebär att mark för bostadsbebyggelsen ökar på bekostnad av skogsmark och odlad mark. Bebyggelsen har dock placerats så att intrånget ska bli så begränsat som möjligt.</p>

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<i>Nuvarande markanvändning</i>	Planområdet omfattar skogs- och jordbruksmark mindre samlade grupper av småhusbebyggelse för permanent eller fritidshusboende. Området omfattas av strandskydd resp förordnande till skydd för landskapsbilden (<i>upphävs av lst om planen vinner laga kraft</i>).
<i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i>	I befintligt planeringsunderlag från bland annat länsstyrelsen redovisas inga värdefulla naturområden utöver en brunkullalokal. (<i>redovisas på illustrationen</i>)
<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken (natur- eller kulturresevat, Natura 2000 områden).
<i>Historiskt, kulturellt och arkeologiskt betydelsefullt område</i>	Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Detaljplanen är utformad m h t kulturmiljön, skogs-/jordbruksmark bevaras mellan bebyggelsegrupperna. Inom planområdet finns fornlämningar av betydelse för kulturminnesvården. För områden med fornlämningarna införs varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Typ av påverkan och område som kan antas bli påverkat

<i>Påverkan på riksintressen</i>	Det riksintressanta området för kulturmiljön (Z 25 Storsjöbygden) och riksintresset för friluftsliv (FZ 8 Storsjöbygden) bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Detaljplanen tar hänsyn till riksintressena genom reglering av markanvändningen, placering av byggrätter samt olika skyddsbestämmelser.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	Planen omfattar område av kulturhistorisk värdefull miljö genom riksintresset för kulturmiljö (Z25 Storsjöbygden) samt ett antal kända fornlämningar. Kända forn-/kulturlämningar redovisas i planen och har beaktats vid utformningen av plankarta- och planbestämmelser. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte skada riksintresset eller fornlämningarna.
<i>Landskapsbild</i>	Planen innebär en bebyggelseutveckling främst genom förtätning resp genom komplettering i form av nybyggnad på obebyggda tomtmark, naturmark och i begränsad omfattning odlad mark. Detaljplanen tar hänsyn till landskapsbilden genom nya tomtplatser skapas anslutning till befintliga bebyggelsegrupper eller i övrigt placerats så att ny bebyggelse får stöd i terrängen. Landskapsbilden bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

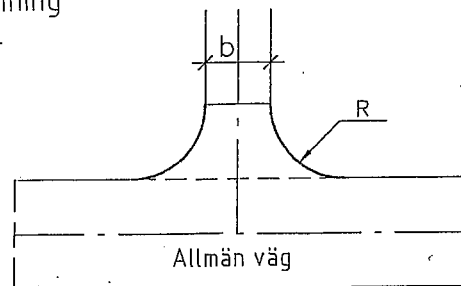
<i>Naturvård</i>	Ingen bebyggelse i planen berör några kända, skyddsvärda objekt. Detaljplanen är utformad så att större sammanhängande skogs- resp åkerarealer bevaras.
<i>Markföroreningar</i>	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses förorsaka någon form av markförorening. Detaljplanen har huvudskaliga markanvändningen bostäder, skogsmark samt mark för jordbruksändamål.
<i>Miljöns tålighet, miljö kvalitetsnormer</i>	Den sammanlagda exploateringen inom planområdet innebär att trafiken till och från området ökar vilket bidrar till att även avgaserna ökar. Även med en beräknad trafikökning påverkas avgashalterna marginellt och ligger enligt Naturvårdsverkets avgasmodell under nivån för miljö kvalitetsnormen. Miljö kvalitetsnormen för fisk- och musselvatten bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen eftersom den inte tillåter några nya tomter utmed stranden och i övrigt att strandskyddet bevaras.
<i>Vatten</i>	Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som anses innebära någon förorening av vatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. De exploateringar som redovisas i planen bedöms inte påverka möjligheten till infiltration av dagvatten. Nya tomter ska anslutas till det kommunala va-nätet.
<i>Geoteknik</i>	De geotekniska förhållandena i området bedöms vara relativt väl kända genom tidigare exploateringar i området. Förhöjda radonvärden kan förekomma i området vilket kan innebära krav på radonskyddat byggande. Radonmätning skall därför redovisas i ansökan om bygganmälan. Vid förhöjda värden ska hus byggas radonskyddat.
<i>Flygbuller</i>	Det buller som flygverksamheten vid Östersunds flygplats alstrar bedöms inte medför störningar på planområdet.
<i>Biltrafik</i>	Planen innebär kompletteringar med totalt 23 tomter. Tillskottet innebär ökad trafik, dels under genomförandet i form av materialtransporter under byggtiden, dels i form av dagliga resor mellan bostad och arbete. Den ringa trafikökning bedöms inte alstra bullernivåer som innebär att trafiken uppfattas som mer störande än tidigare. Exploateringen bedöms vidare inte påverka villkoren / säkerheten för fotgängare och cyklister eller framkomligheten i övrigt.

<p><i>Planområdets influensområden</i></p>	<p>En bebyggelseutveckling enligt den fördjupade översiktsplanen och den aktuella detaljplanen innebär en lokal påverkan. Närmast berörda är boende utmed infarten till planområdet. Planen innebär att oexploaterad natur- resp tomtmark som tidigare uppfattats och använts som friytor, närområden för lek och rekreation exploateras. Även relativt begränsade exploateringar kan i detta avseende uppfattas som ”intrång”.</p>
<p><i>Planens effekt på kort och lång sikt</i></p>	<p>Bebyggelseutvecklingen över en tid är svår att förutsäga. En avgörande faktor som styr utbyggnadstakten är efterfrågan på tomtmark. Fastighetsägarna avgör slutligen själva om- och när de vill sälja/exploatera sin mark.</p> <p>Den nya bebyggelse alstrar trafik som kan upplevas som störande för de som redan bor i området.</p> <p>En effekt av detaljplanens genomförande torde innebära ett ökat antal bilrörelser vilket ger ökade bullernivåer på ”lokalgatorna”. Ökningen bedöms dock som marginell i förhållande till befintliga bullernivåer.</p> <p>Föreslagna kompletteringar innebär viss påverkan på ”friytor och grönområden”, dvs. skog, igenvuxen ängsmark, obebyggd tomtmark etc., i närheten av befintlig bostadsbebyggelse. För närboende kan dessa förändringarna upplevas som ett intrång i deras närmiljö.</p> <p>Nya bostäder innebär ökat underlag för Böle Byskola, Guldkustens dagis samt bl a service som kollektivtrafik, handel på Frösön och i centrum.</p> <p>En förtätning/komplettering kan innebära att de ekonomiska förutsättningarna att ordna/förbättra va-situationen för fastigheter med enskild anläggning ökas. Kompletteringarna innebär vidare ett ökat ekonomiskt underlag för att förbättra de lokalvägar som idag försörjer fastigheterna.</p>
<p><i>Totaleffekt av påverkan</i></p>	<p>Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en marginell påverkan på miljön och områdets natur- och kulturvärden.</p>

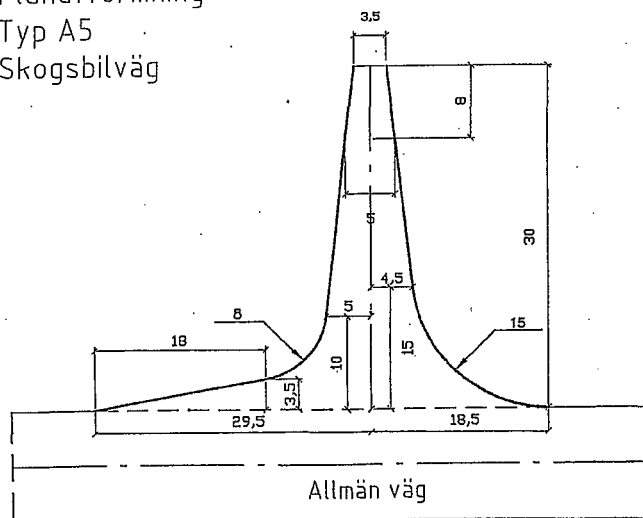
Ställningstagande

Efter beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan bedömer samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6kap 11-18§§ samt 22§ miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs därför inte.

Planutförning
Typ A2-A4



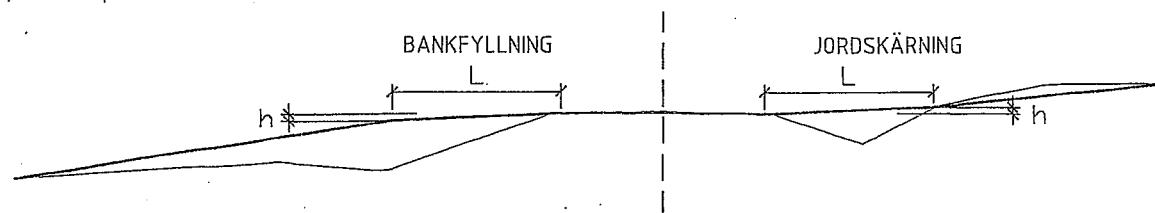
Planutförning
Typ A5
Skogsbilväg



KORSNINGSTYP	Vägbredd b	Radie R
A2 ägoväg, jord- och skogsbruk	minst 6,0 m	6 meter
A3 tomtutfart enstaka fastighet	minst 3,5 m	4 meter
A4 tomtutfart max 100 fordon/dygn	minst 3,5 m	10 meter
A5 skogsbilväg	minst 3,5 m	15 meter

enl.VGU 2004:80

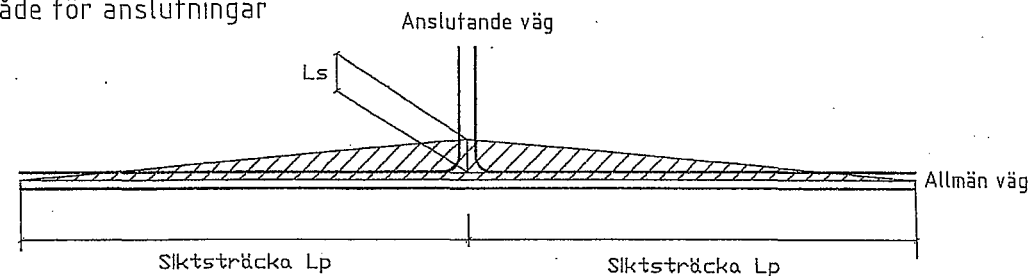
Vilplan för anslutning



KORSNINGSTYP	Längd l	Höjdskillnad från väggkant h
A2 ägoväg, jord- och skogsbruk	minst 5,0 m	20 centimeter (4%)
A3 tomtutfart enstaka fastighet	minst 5,0 m	20 centimeter (4%)
A4 tomtutfart max 100 fordon/dygn	minst 10 m	35 centimeter (3,5%)
A5 skogsbilväg	minst 25 m	100 centimeter (4%)


enl.VGU 2004:80

Siktområde för anslutningar



Skyltad hastighet Km/tim	Siktsträcka Lp i meter		Avstånd från väggkant Ls	
	God standard	Låg standard	God standard	Låg standard
50	minst 110 m	minst 80 m	minst 5 m	minst 3 m
70	minst 170 m	minst 130 m	minst 5 m	minst 3 m
90	minst 240 m	minst 190 m	minst 5 m	minst 3 m
110	minst 320m	minst 260m	minst 5 m	minst 3 m

enl.VGU 2004:80

 Vägverket Region Mitt <small>Kyröskolan 638 Box 346, 031 25 Östersund Tel 0771-412 110 Fax 0771-41 171</small>		Typritning för utförande av enskilda vägranlutningar		
KONSTR	GRANSK	KONSTRBYGGNADSNR	FORHAT	SKALA
ORT	DATUM	OBJEKT NR	RITNINGSNR	REV
GODKAND	2005-02-22			

Detaljplan för
BÖLE
 Bebyggelseutveckling Knyttta 2:7 – Vagle 1:3

Dnr Ädh 2004/2004
 Dnr planmodul: P 04/0007

SAMMANFATTNING

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar totalt 60 fastigheter varav 50 är bebyggda. Av dessa används 27 för permanentboende, 17 för fritidsboende samt 6 fastigheter för bl a skola, daghem, camping samt omsorgs-/ föreningsverksamhet.

Av de 9 obebyggda fastigheterna utgör 5 mark för skog/rekreation, 1 odling samt 3 tomtmark.

Av det totala antalet fastigheter är 13 taxerade som jordbruksfastighet.

Syfte

Planläggningens syfte är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidshusboende till åretruntboende. Vidare att genom delning av större fastigheter skapa nya tomter för åretruntbostäder.

Förslag:

- Totalt 41 tomter/fastigheter för permanentboende;
 - 24 tomter/fastigheter genom delning av bebyggda eller obebyggda fastigheter
 - 17 bebyggda fastigheter för fritidsboende kan omvandlas till åretruntbostäder genom ersättning, till- eller ombyggnad
- Nya fastigheter resp. bygglov för ny boarea förutsätter anslutning till kommunalt vatten- och avlopp.
- Inga nya strandtomter. Strandskyddet upphävs endast för mark för bebyggelse ovanför rv 592.
- Skogsmarken (N) inom planområdet bevaras.
Tomtmark på skogsmark endast i begränsad omfattning
- Det öppna odlingslandskapet (L) bevaras.
Tomtmark på jordbruksmark endast i begränsad omfattning
- Skolans/Förskolans behov av ökat markområde för ev tillbyggnad, parkering etc tillgodoses.
Inom fastigheten skapas möjlighet till alternativ verksamhet
- Djurhållning är möjlig inom jordbruksfastigheter samt inom fastigheter som i planen reserverats som "Hästgård/B1"
- Utökad bygglovplikt inom fastighet med fornlämning (RAÄ 130).
- Planen behandlar inga ev. bebyggelseintressen söder om det reservatet för ny sträckning av väg 592 som redovisas i översiktsplanen.

