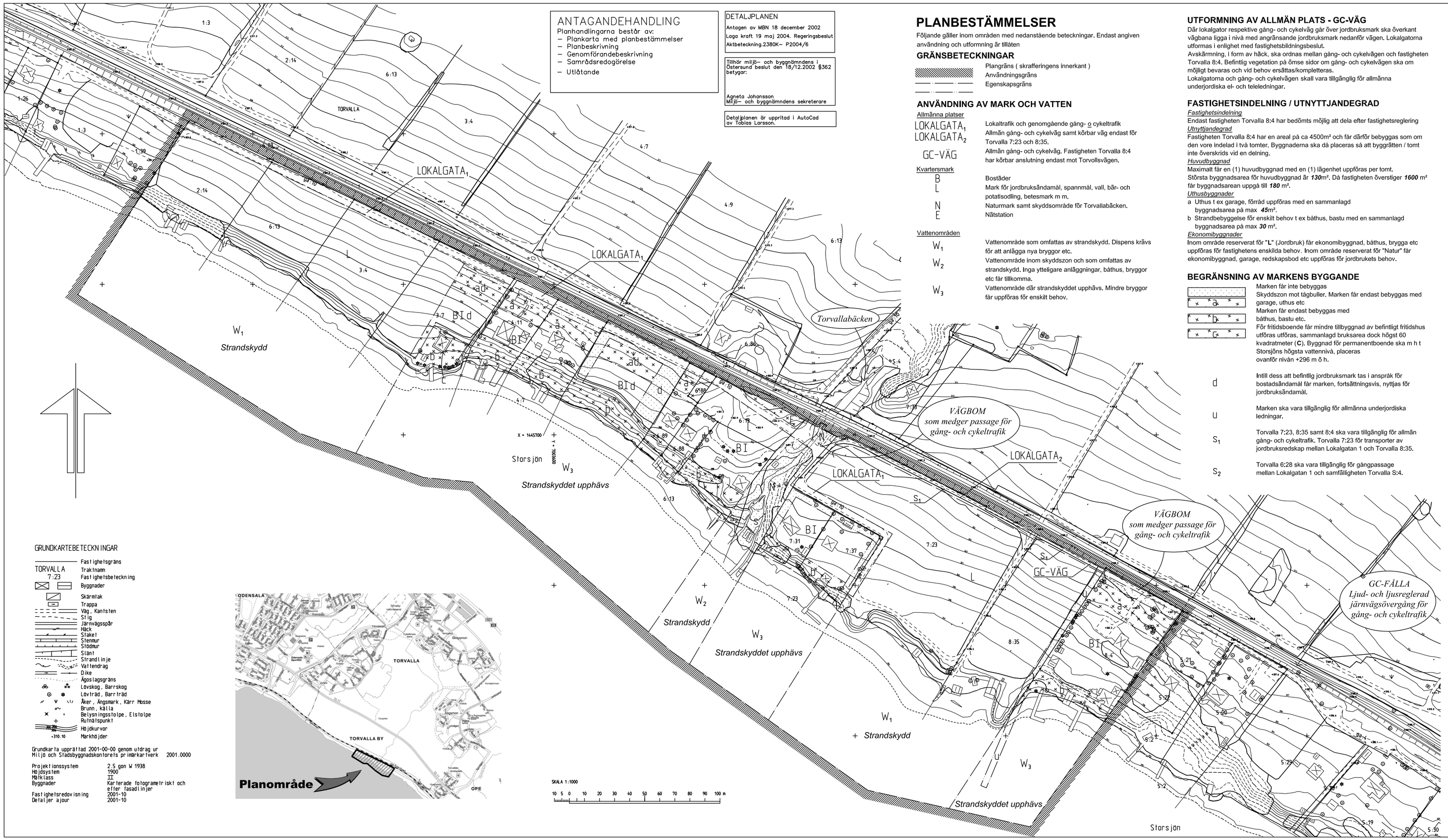

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

DETALJPLANEN
Antagen av MBN 18 december 2002
Lagа kraft 19 maj 2004. Regeringsbeslut
Aktbeteckning.2380K– P2004/6

Tillhör miljö– och byggnämndens i Östersund beslut den 18/12.2002 §362 betygar:

Agneta Johansson
Miljö– och byggnämndens sekreterare

Detaljplanen är upprätad i AutoCad av Tobias Larsson.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

Plangräns (skrafferingens innerkant)
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA$_1$
LOKALGATA$_2$ — Lokaltrafik och genomgående gång- o cykeltrafik
Allmän gång- och cykelväg samt körbar väg endast för Torvalla 7:23 och 8:35.

GC-VÄG — Allmän gång- och cykelväg. Fastigheten Torvalla 8:4 har körbar anslutning endast mot Torvollsvägen.

Kvartersmark

B — Bostäder
L — Mark för jordbruksändamål, spannmål, vall, bär- och potatisodling, betesmark m m.
N — Naturmark samt skyddsområde för Torvallabäcken.
E — Nätstation

Vattenområden

W$_1$ — Vattenområde som omfattas av strandskydd. Dispens krävs för att anlägga nya bryggor etc.
W$_2$ — Vattenområde inom skyddszon och som omfattas av strandskydd. Inga ytterligare anläggningar, båthus, bryggor etc får tillkomma.
W$_3$ — Vattenområde där strandskyddet upphävs. Mindre bryggor får uppföras för enskilt behov.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS - GC-VÄG

Där lokalgator respektive gång- och cykelväg går över jordbruksmark ska överkant vägbana ligga i nivå med angränsande jordbruksmark nedanför vägen. Lokalgatorna utformas i enlighet med fastighetsbildningsbeslut.
Avskärmning, i form av häck, ska ordnas mellan gång- och cykelvägen och fastigheten Torvalla 8:4. Befintlig vegetation på ömse sidor om gång- och cykelvägen ska om möjligt bevaras och vid behov ersättas/kompletteras.
Lokalgatorna och gång- och cykelvägen skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el- och teleledningar.

FASTIGHETSINDELNING / UTNYTTJANDEGRAD

Fastighetsindelning
Endast fastigheten Torvalla 8:4 har bedömts möjlig att dela efter fastighetsreglering
Utnyttjandegrad
Fastigheten Torvalla 8:4 har en areal på ca 4500m² och får därför bebyggas som om den vore indelad i två tomter. Byggnaderna ska då placeras så att byggrätten / tomt inte överskrids vid en delning.
Huvudbyggnad
Maximalt får en (1) huvudbyggnad med en (1) lägenhet uppföras per tomt.
Största byggnadsarea för huvudbyggnad är ***130***m². Då fastigheten överstiger ***1600*** m² får byggnadsarean uppgå till ***180*** m².
Uthusbyggnader
a Uthus t ex garage, förråd uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på max ***45***m².
b Strandbebyggelse för enskilt behov t ex båthus, bastu med en sammanlagd byggnadsarea på max ***30*** m².
Ekonomibyggnader
Inom område reserverat för "**L**" (Jordbruk) får ekonomibyggnad, båthus, brygga etc uppföras för fastighetens enskilda behov. Inom område reserverat för "Natur" får ekonomibyggnad, garage, redskapsbod etc uppföras för jordbrukets behov.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

a — Marken får inte bebyggas
b — Skyddszon mot tågbuller. Marken får endast bebyggas med garage, uthus etc
c — Marken får endast bebyggas med båthus, bastu etc.
d — För fritidsboende får mindre tillbyggnad av befintligt fritidshus utföras utföras, sammanlagd bruksarea dock högst 60 kvadratmeter (**C**). Byggnad för permanentboende ska m h t Storsjöns högsta vattennivå, placeras ovanför nivån +296 m ö h.

U — Intill dess att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål får marken, fortsättningsvis, nyttjas för jordbruksändamål.

S$_1$ — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

S$_2$ — Torvalla 7:23, 8:35 samt 8:4 ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Torvalla 7:23 för transporter av jordbruksredskap mellan Lokalgatan 1 och Torvalla 8:35.
Torvalla 6:28 ska vara tillgänglig för gångpassage mellan Lokalgatan 1 och samfälligheten Torvalla S:4.

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

Inom planområdet tillåts byggnader med högst en våning (T), därutöver får antingen vind eller sluttningsvåning anordnas.
Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad **4,8** meter, för uthusbyggnad typ garage uthus, båthus och strandbastu **2,8** meter. Utförs uthusbyggnaden i suterräng tillåts dock **3,8** meters byggnadshöjd.
Fasader skall huvudsakligen utgöras av trä.
Taklutning för huvudbyggnad , **15° - 37°**. För uthus mindre än **15°**.
Takmaterialet får inte utgöras av reflekterande material
Garage skall placeras så att en minst **6** m lång uppställningsplats för bil erhålles mellan lokalgata och garargeport.

BYGGNADSTEKNIK - VA

Enskilda avloppsanläggningar får inte utföras inom planområdet om inte sådana ingår i särskild VA-plan för planområdet som godtagits av miljö- och byggnämnden.

STÖRNINGSSKYDD

Byggherren ansvarar för att erforderligt skydd mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad (3kap3§PBL). Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintligt fritidshus tas i anspråk för permanentboende.
-Riktvärdet **30dB(A)** ekvivalentnivå inomhus och **45dB(A)** maximal ljudnivå inomhus nattetid bör ej överskridas.
-Uteplatser ska placeras så att störningar från järnvägen minimeras. Maximal ljudnivå vid uteplats bör ej överstiga **70dB(A).**
Se vidare planbeskrivning samt Boverkets Byggregler 7:2.

SKYDDSOMRÅDE (s)

Skyddsområde för Torvallabäcken. Bäckravinen utgör en erosionskänslig och skyddsvärd naturtyp. Inom skyddsområdet samt angränsande vattenområde råder förbud mot åtgärder som kan påverka miljön negativt eller öka risken för erosion. Inom skyddsområdet (**S**) råder förbud mot ex vis avverkning, markavtäckning, snöupplag etc. Inga ytterligare byggnader eller bryggor /vågbrytare tillåts.
I bäckravinen finns lämningar efter en kvarn / fornlämning. (RAÄ 120)
Skötsel av bäckravinen ska ske efter samråd med naturvårdande myndigheter samt länsmuseet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är tio år från det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Förutsättningar för bygglov
Bygglov för ny boarea förutsätter att kommunal va-anslutning ordnas för respektive tomt.
Alternativ VA-lösning, enligt särskild VA-plan för planområdet, kan ev. godtas av miljö- och byggnämnden.

Ändrad bygglovplikt - inglasningar
Utöver angivna byggnadsareor tillåts och bygglovbefrias inglasning av balkong och uteplats med en byggnadsarea om max **15m²**/fastighet. Placeras byggnad närmare tomtgräns än 4,5 m krävs berörd grannes skriftliga medgivande.
Inom område reserverat för "**L**" tillåts och bygglovbefrias ekonomibyggnader.

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

Strandskydd
Strandskyddet upphävs inom mark reserverad för Lokalgata, GC-väg, nätstation (**E**)bostadsändamål (**B**) samt vattenområde (**W3**).

Vattenverksamhet
Vattenverksamhet, ex vis anläggning av vågbrytare, pir, utfyllnad, muddring kan vara tillståndspliktig enligt miljöbalken, kap 11.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- TORVALLA 7:23 — Traktnam, Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmtak
- Trappa
- Väg, Kantsten
- Stig
- Järnvägsspår
- Häck
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Slänt
- Strandlinje
- Vattendrag
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Lövskog, Barrskog
- Lövträd, Barrträd
- Åker, Ängsmark, Kärr Mosse
- Brunn, källa
- Belysningsstolpe, Elstolpe
- Ruhndspunkt
- +310.10 Höjdkurvor, Markhöjder

Grundkarta upprättad 2001-00-00 genom utdrag ur Miljö och Stadsbyggnadskontorets primärkarverk 2001.0000

Projektionssystem	2.5 gon V 1938
Höjdsystem	1900
Höjdklass	II
Byggnader	Kartlerade fotogrametriskt och efter fasadlinjer
Fastighetsredovisning	2001-10
Detaljer ajour	2001-10

SKALA 1:1000
10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Detaljplan för

Strandbebyggelse, Torvallabäcken

Torvalla 4:11 m fl
Östersunds kommun
Östersund den 25 september 2002

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

B 128