

Detaljplanekarta

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Väg
- Häck
- Staket
- Strandlinje
- Dike
- Agoslagsgräns
- Barnskog
- Lövträd
- Åker
- Belysningsstolpe
- Rutnätspunkt
- Höjdkurvor
- Telekabel
- Elkabel
- VA-ledning

Grundkartan upprättad 2002-02-06 genom utdrag ur Miljö och Stadsbyggnadskontorets planarkiv 2001.5024

Projektningsystem 2.5 gon W 1990  
 Höjdsystem 1900  
 Måttäckning II  
 Byggnader II

Fastighetsredovisning efter fasadlinjer 2002-02  
 Detaljer a jour 2002-02

SKALA 1:2000

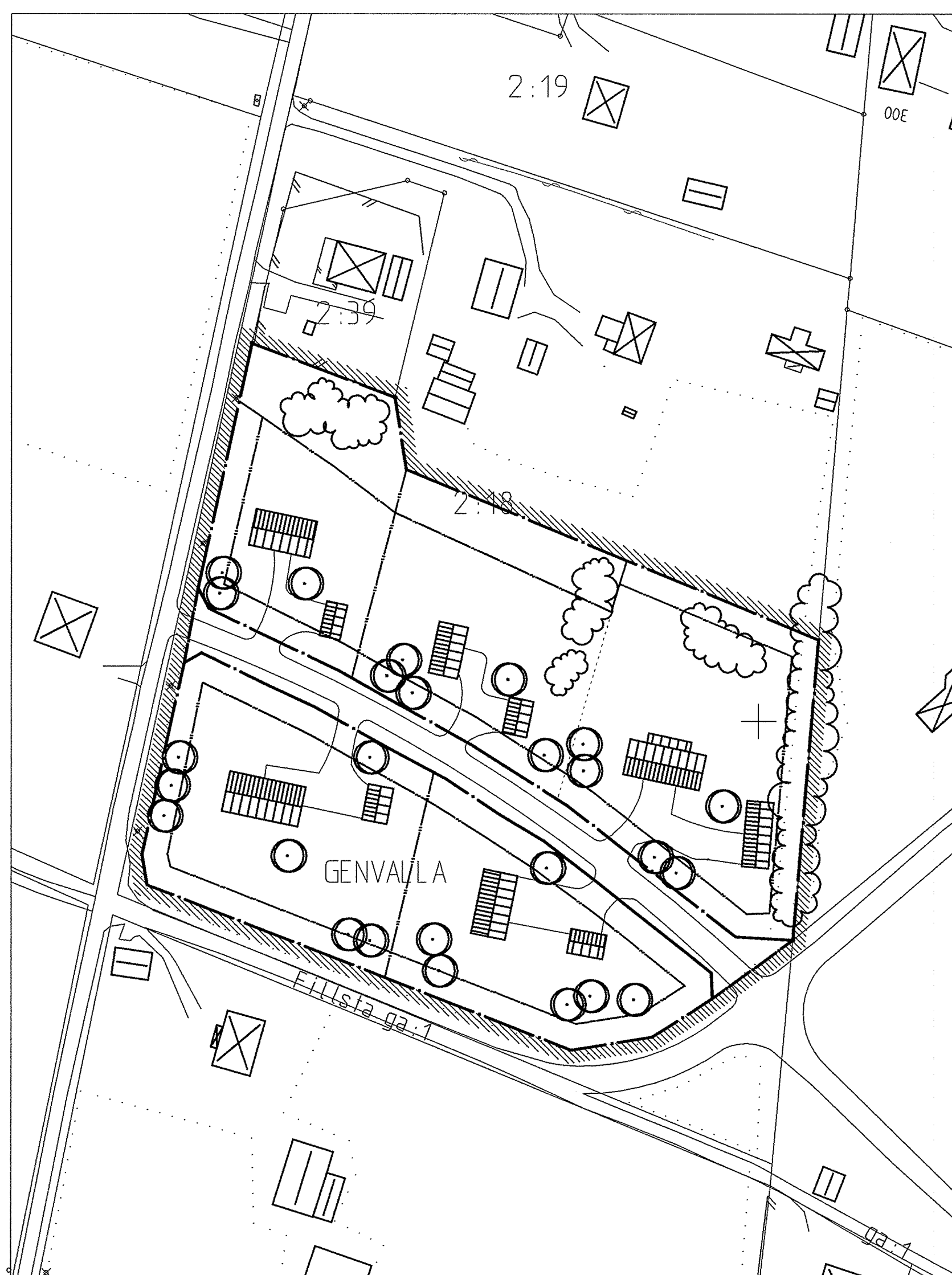
DETALJPLANEN

Antagen av MBN den 27 juni 2002  
 Laga kraft den 15 oktober 2002  
 Aktbeteckning: 2380K-P2002/15

Tillhör miljö- och byggnämndens i Östersund beslut den 27/6 2002 §194 betyg:

*Agneta Johansson*  
 Agneta Johansson  
 Miljö- och byggnämndens sekreterare

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Tobias Larsson



Illustrationskarta

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser  
**LOKALGATA** Lokal trafik  
 Kvartersmark  
**BK** Boende, kontor, hantverk

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +000.0 Föreskriven höjd över nollplanet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
  - E<sub>1</sub> Största byggnadsarea per tomplats är 300 kvm varav maximalt 200 kvm för boende. Högst två lägenheter per tomplats
  - E<sub>2</sub> Minsta tomstorlek är 2200 kvm
  - V Vind får ej inredas
  - F Fasaden, även slutningsvåningen, skall vara utförd i trä.
  - P<sub>1</sub> Byggnader inom tomplatsen skall hållas ihop i en gårdsliknande grupp
  - P<sub>2</sub> Garage skall utföras fristående, max två uthus/garage per tomt
  - P<sub>3</sub> Pga terrängförhållandena inom tomplatsen bör sutteränghus väljas. Vid annat utförande ska anvisningarna i planbeskrivningen iaktas
  - P<sub>4</sub> Tomterna disponeras och utformas med hänsyn platsens naturliga topografi så att omfattande ingrepp som schaktning och fyllning med skarpa, höga slänter förhindras
- Största taklutning i grader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft

**Lov med vilkor, ändrad bygglovplikt**  
 Bygglov för ny byggareå förutsätter anslutning till kommunens VA-anläggning enligt redovisning i planbeskrivningen.

Bygglov krävs inte för uthus, förråd och garage mindre än 50 kvm eller för skärmtak och inglasning mindre än 20 kvm som är utformade i enlighet med planens bestämmelser och placerade minst 4 m från tomtråns

Huvudmannaskap  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**Bygglovbefrielse**  
 Bygglov krävs inte för ordnande av plank till skydd mot insyn, under förutsättning att utförandet överensstämmer med planens intentioner.

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:  
 - Plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, och särskilt utlåtande.

Detaljplan för  
**BOSTADSBEBYGGELSE  
 PÅ GENVALLA 2:18**

Genvalla 2:18  
 Östersunds kommun  
 Östersund den 25 april 2002

*Siv Reuterswärd*  
 Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt

*Ulf Alexandersson*  
 Ulf Alexandersson  
 Arkitekt SAR

PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR**  
 Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration samt fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**  
 Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med kompletterande verksamhet inom Genvalla 2:18.

**PLANDATA**  
 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden. Planområdet är beläget i Genvalla, ca 4 km väster om Vallsundsbron och omfattar ca 1,7 ha. Marken ägs av Ulrik Rydstedt, Genvalla.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer**  
 Området är angivet som ett tänkbart område för bostäder, service och arbetsplatser i antagen översiktsplan "Del av Storsjöbygden, Hara-Orrviken-Genvalla-Marieby-Sörviken". Se utdrag ur översiktsplanen nedan.

**Kommunala ställningstaganden**  
 Vid samråd med stadsbyggnadskontoret har klartecken lämnats för planläggning av området.

**Program för planområdet**  
 Något särskilt program för planområdet anses inte nödvändigt då detaljplanen har fullt stöd i översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

**Natur**  
 Mark och vegetation  
 Planområdet sluttar mot norr med utblick över Storsjön. Området utgörs av åkermark som begränsas i öster av en träd- och buskridå längs fastighetsgränsen. I övrigt finns ingen vegetation inom planområdet.

**Geotekniska förhållanden**  
 Genom tidigare byggnationer i området är de geotekniska förhållandena översiktligt kända. Geoteknisk utredning (GK1) för enskilt objekt redovisas vid byggnamålan och skall även omfatta markradonmätning.

**Fornlämningar**  
 Inga kända fornlämningar finns inom området.

**Bostäder, övrig bebyggelse**  
 Planen ger utrymme för fem nya bostadshus på relativt stora tomter så att de utgör en förtätning av befintlig bebyggelsegrupp i Genvalla. Därigenom följer man bebyggelsemönstret i området. Tomterna föreslås bli 2200 - 3400 kvm.

På varje tomplats tillåts en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader (gäststuga, uthus, förråd, garage eller liknande). Dessutom medges kontor och hantverk (arbetsplatser i överensstämmelse med översiktsplanen), vilket innebär att boendet kan kombineras med viss icke störande småskalig egenföretagarverksamhet. Detta stämmer också överens med ett traditionellt landsbygdsboende.

Planen medger bebyggelse i två våningar, vilket innebär att husen t ex kan uppföras som regelrätta tvåvåningshus, vilket är vanligt på landsbygden, eller med en våning samt sutterängplan där marklutningen gör det lämpligt med sådan utformning.

För att åstadkomma en anpassning till terrängförhållandena inom planområdet bör inom tomt/er betecknade p3 på plankartan sutterängbyggnad väljas. Vid annan utformning ska byggnadens markanpassning och tomtutformning särskilt redovisas som visar att relationen gata - tomt- byggnad, tillgänglighet etc fungerar.

Garage ska utföras fristående. En koppling till bostadshuset med en sk länk, dock ej under samma taknock, kan godtas.

För att säkerställa landsbygdskaraktären på området och på husen föreslås att fasaderna skall utföras i trä. För sutteränghus ska träfasaden omfatta bägge våningsplanen så att husen upplevs som ett tvåvåningshus utåt slutningen. Byggnaderna inom tomplatsen föreslås hållas ihop till en gårdsliknande grupp där garage inte byggs ihop med bostadshuset utan placeras fristående.

För att undvika den vanligt förekommande markbehandlingen inom villaområden med omfattande schaktning eller fyllning med skarpa slänter för att uppnå stora plana ytor, innehåller detaljplanen en bestämmelse med krav på tomtens anpassning till markens naturliga topografi, vilket stämmer bättre överens med landsbygdens bebyggelsesätt.

Slutningen medför att varje tomplats erhåller en fin utsikt över Storsjön och Frösön.

**Trafik, parkering**  
 Infart till tomterna sker från den nya byvägen via en gemensam lokalväg tvärs igenom planområdet. Genomfartsmöjligheten underlättar vägunderhåll och snöplogning.

För de västra tomterna kan alternativa angöringar från bef byvägar också vara möjligt. Erforderliga p-platser förläggs inom varje tomplats. Från Genvalla löper idag en nyanlagd gång- och cykelväg österut, förbi skolan och fram till Vallsundsbron.

Störningar

**Trafik**  
 På väg 604 förbi Genvalla passerar ca 2800 fordon/dygn i årsmedeltal. Planområdet är beläget ca 130 m från väg 604 och blir således inte bullerstört av vägen enligt de beräkningar som gjorts i samband med tidigare planläggning av Fillsta 1:30. beräkningarna i denna plan gav en beräknad ekvivalent bullernivå på ca 50 dB(A) ca 35 m från väg 604, (Riktvärden för buller= 55 dB(A) utomhus vid fasad).

**Jordbruk**  
 Planområdet ligger i ett område med aktivt jordbruk. Jordbruksverksamheten, odling, djurhållning mm innebär störningar i form av lukt-, damm- och buller. De närboende måste dock anses få tåla dessa olägenheter utan att de leder till inskränkningar i jordbrukets verksamhet. Jordbrukaren bör givetvis, så långt möjligt, ta hänsyn till omgivningen.

**Bostäder**  
 Jämtlands läns museum har under samrådet framfört att den nya bebyggelsen bör ta hänsyn till områdets traditionella byggnadskick vad gäller taktäckningsmaterial och färgsättning. Husen bör lämpligen målas i ljus oljefärg eller faluröd slamfärg och taken läggas med tegel. Takvinkeln bör vara mellan 25-35 grader.

**Teknisk försörjning mm**  
 All bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Anslutningen sker till en av kommunen anvisad anslutningspunkt enligt kartan på nästa sida.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**  
 Planbeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR på uppdrag av Ulrik Rydstedt. Samråd har skett med planark Lars Tiderman, Miljö och stadsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**  
**Tidplan**  
 Detaljplanen beräknas antas av kommunen under år 2002. Planen byggs därefter ut allt eftersom tomterna säljs.

**Ansvarsfördelning**  
 Planområdets markägare Ulrik Rydstedt är områdets exploatör och ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledning från anslutningspunkt till kommunens nät fram till resp tomtråns.

Detaljplanen har upprättats av utomstående planförfattare efter medgivande av Östersunds kommun. Kommunen ansvarar för erforderligt samråd och utställning.

**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

**Exploateringsavtal**  
 Exploateringsavtal avseende VA anslutning skall upprättas mellan Östersunds kommun och Ulrik Rydstedt.

**FASTIGHETSFRÅGOR**  
**Fastighetsbildning**  
 Fastigheterna avses bildas i ett sammanhang alternativt i fler etapper, beroende på antalet köpare till tomterna.

**Gemensamhetsanläggning mm**  
 Anslutningen av VA sker till en av kommunen anvisad anslutningspunkt enl kartan till höger. Fj ör de gemensamma delarna av VA nätet bestokar exploitören bildandet av en gemensamhetsanläggning. VA ledningar inom planområdet byggs ut fram till resp tomtråns allt eftersom tomterna säljs. Även lokalvägen genom planområdet tr skall utgöra gemensamhetsanläggning.ra

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**  
 Genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR på uppdrag av Ulrik Rydstedt. Samråd har skett med planark Lars Tiderman, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.