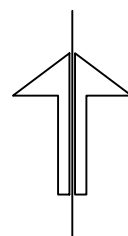




Illustration



Detaljplan

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller samma bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

Användning av allmän plats
Natur Naturområde

Utformning av allmän plats
+22.0 Föreskriven gathöjd över nollplanet

Användning av kvartersmark
B Bostäder

Utnyttjandegrad

- e₁ 350 Största bruttoarea i kvm./ tomt (huvudbyggnad och förråd)
- e₂ 1500 Minsta tomtstorlek är 1500 kvm
- u Marken skall vara tillgänglig för gemensamma underjordiska ledningar

Illustrationer
- - - - - Föreslagen ny fastighetsgräns

Begränsning av markens bebyggande
 Marken får inte byggas

Markens anordnande
 Utfartsförbud

Utformning

- I Högsta antal våningar exklusive suterrängvåning.
- frist Endast friliggande suterränghus

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

DETALJPLANEN
Antagen av MSN den 24 september 2003
Laga kraft den 20 oktober 2003
Aktbeteckning. P2380K-P2003/18

Tillhör miljö- och samhälls nämndens i Östersund beslut den 24/9. 2003 §258 betygar:
Agneta Johansson
Miljö- och samhälls nämndens sekreterare

PLANBESKRIVNING

Bakgrund - Befintliga förhållanden - Plandata

Ågaren till fastigheten Valla 11:29 har ansökt om planändring för bostadsbebyggelse. Valla 11:29 är en av tre obebyggda fastigheter omedelbart belägen norr om Vallsundsvägen och ca 600 meter hitom fd Vallsundets färjeläge. Området ligger i naturskön ångsmark och kraftigt sydsluttning med vacker utsikt över Storsjöbygd.

I samma område, något längre norrut, ligger Valla 11:27 på vilket ett nybyggt enfamiljshus är uppfört. Tillfarten till området sker via Vallagatan och Vallsundsvägen. De kommunala vatten- och avloppsledningarna passerar området längs Vallsundsvägens norra sida samt omedelbart norr om Valla 11:28 - 11:30.

Området saknar detaljplan men ingår i områdesplan för Härke, Frösön antagen av KF i oktober 1982 samt antagen som del av översiktsplan för Östersund 1991. Enligt denna föreslås ett utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse (B9-område) ner mot Vallsundsvägen. I detta område ingår ovannämnda fastigheter. Såväl kommunen som privata fastighetsägare finns i området. Planområdets totala areal uppgår till ca 1,2 ha. Det aktuella planområdet ingick som en del av planen för Vallastranden vid samråd 1992. Med anledning av koncessionsprövningen av Östersunds flygplats antogs av byggnadsnämnden i december samma år riktlinjer för planer och bygglov sk "bullerpolicy" som innebar att planläggningen avbröts i avvaktan på den prövningens resultat. Koncessionsprövningen gav sedan klarhet till fördel för att kunna bebygga vid Vallastranden.

Vid samrådet september 1992 ingick bl a Valla 11:29 i planområdet. Då framkom från Jämtlands läns museum att det fanns fömlämningar i nu aktuellt område varför tomtorna inte kunde bebyggas utan föregående arkeologisk förundersökning. Dessa tre tomter lyftes därför ur Vallastrandsplanen. Arkeologisk förundersökning har nu gjorts och området kan bebyggas utan hinder av bestämmelserna i kulturminneslagen. Genom beslut i Miljö- och byggnämnden 2002-06-27 § 197 har kontoret fått uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Valla 11:29 mfl.

Ett förslag har varit ute på samråd under tiden 31 oktober - 25 november 2002. Förslaget var då att de tre nya byggrätterna skulle få sin utfart norrut mot den föreslagna utbyggnaden av Vallagatan. Som förutsättning har gällt att de skall teckna exploateringsavtal med kommunen. Någon överenskommelse gick tyvärr inte att nås. Vid nämndens sammanträde den 27 augusti 2003 beslutades därför att detaljplanen skulle revideras och nytt samråd göras.

Förslag
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att kunna bebygga tre befintliga och avstyckade tomter med friliggande enfamiljshus. Förslaget innebär att de tre tomtorna får byggrätter för friliggande enfamiljshus. Terrängens beskaffenhet gör det naturligt att det skall vara suterränghus som uppförs. Byggnaderna bör lokaliseras med taknocken parallellt med nivåkurvorna i likhet med angränsande bebyggelse längs Vallagatan. Befintlig exploatering på Valla 11:27 konfirmeras. Tillåten byggrätt är satt till totalt 350 kvm bruttoarea/tomt. Tomterna får inte understiga 1500 kvm/st.

Då det inte har gått att nå en överenskommelse om utbyggnad av Vallagatan så föreslås nu angränsande till resp fastigheter lösas enligt följande:
- Valla 11:28 får sin angränsning från befintlig grusväg i väster.
- Valla 11:29 och Valla 11:30 tillförs den markremsa som i tidigare förslag var tänkt att utgöra gatumark.
- För befintlig byggnad på Valla 11:27 sker ingen förändring.

Varje fastighet förutsätts lösa sina egna parkeringsplatser på egen tomtmark. Utfartsförbud föresås längs Vallsundsvägen. Extern gång- och cykelväg planeras efter Vallsundsvägens norra sida där plats reserverats i gällande detaljplan. Förslaget är förenligt med områdesplanen för Härke. Då markområden runt omkring till stora delar redan är bebyggda har någon översiktlig grundundersökning inte utförts. Det åvilar blivande byggherre att göra en sådan vid byggnation. Kollektivtrafiken trafikerar Vallsundsvägen med god närhet till hållplatslägena. All bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ledningarna ligger i reserverat u-område centralt inom planområdet. Individuell uppvärmning. Anslutning sker till eldistributören Jämtkraft. Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsbeked inte behöver sökas.

Miljökonsekvenser
I och med regeringens beslut att fastställa villkoren för fortsatt verksamhet vid Jämtlands flottlinj (F4) och Östersunds flygstation har miljökonsekvenserna vad gäller flygbuller, nu klarlagts för området.

Flygbullernivån, inom planområdet, beräknad för år 2002 med militär verksamhet 3 div JAS samt civiltrafik visar att bullernivån understiger 55 dB(A). Riktvärden/Gränsvärden för trafikbuller, 55dB(A) utomhus 30 dB(A) inomhus. Avgaser 110µg/m³, 6mg/m³ CO, 200µg/n 3SO₂. För att klara gränsvärdet för NO₂ och riktvärdet för CO krävs ett skyddsavstånd på ca 20 meter från vägmitt, (Vallsundsvägen). Med fortsatt teknikutveckling bedömer man att det inom några år räcker med ett avstånd på ca 15 m från vägmitt. Ovanstående gränsvärden gäller för markändamålet bostäder som för den här detaljplanen klaras tillfredsställande.

Genomförandetid
Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Handläggningen sker med sk enkelt förfarande. Samråd pågår under september 2003. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas under hösten 2003. Planen medför att kommunen inte bygger ny lokalgata utan att angränsning till de tre nya byggrätterna ordnas på annat sätt bl a via skafftomt. Planavgift kommer att uttagas i samband med bygglovet.

Fastighetsbildning
Del av Valla 11:26 överförs till 11:29 och Valla 1:30 genom fastighetsreglering.

KARTBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Traktinamn
- Kvarternamn
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Väg, Kantsten
- Häck
- Stake
- Stodmur
- Slätt
- Dike
- Ägospärrgräns
- Lovskog, Barrskog
- Lovträd, Barrträd
- Åker, Ångsmark
- Belysningsstolpe, Elstolpe
- Rullningspunkt
- Hållkurvor
- Mark, Gatuhöjder

ANTAGANDEHANDLING
Planhandlingarna består av:
- Plankarta med illustration, planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningar.
- Särskilt utlåtande

Detaljplan för
Bostäder, friliggande hus
Valla 11:29 m fl, Frösön
Östersunds kommun
Östersund den 23 oktober 2002
Reviderad den 27 augusti 2003
Reviderad den 24 september 2003

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
planingenjör

F 125