

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets linjerakt)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- LOKALGATA
- PARK** Parkmark
- Kvarteretsmark
- B** Bostäder

### UTNYTTJANEGRAVD

ø 250 Sista brutarean i m<sup>2</sup>

### BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEEBYGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken ska vara tillgänglig för gemensamtillsambyggnad, angöring/tillert

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underförordade belysningar

Högsta bygghastigheten i meter

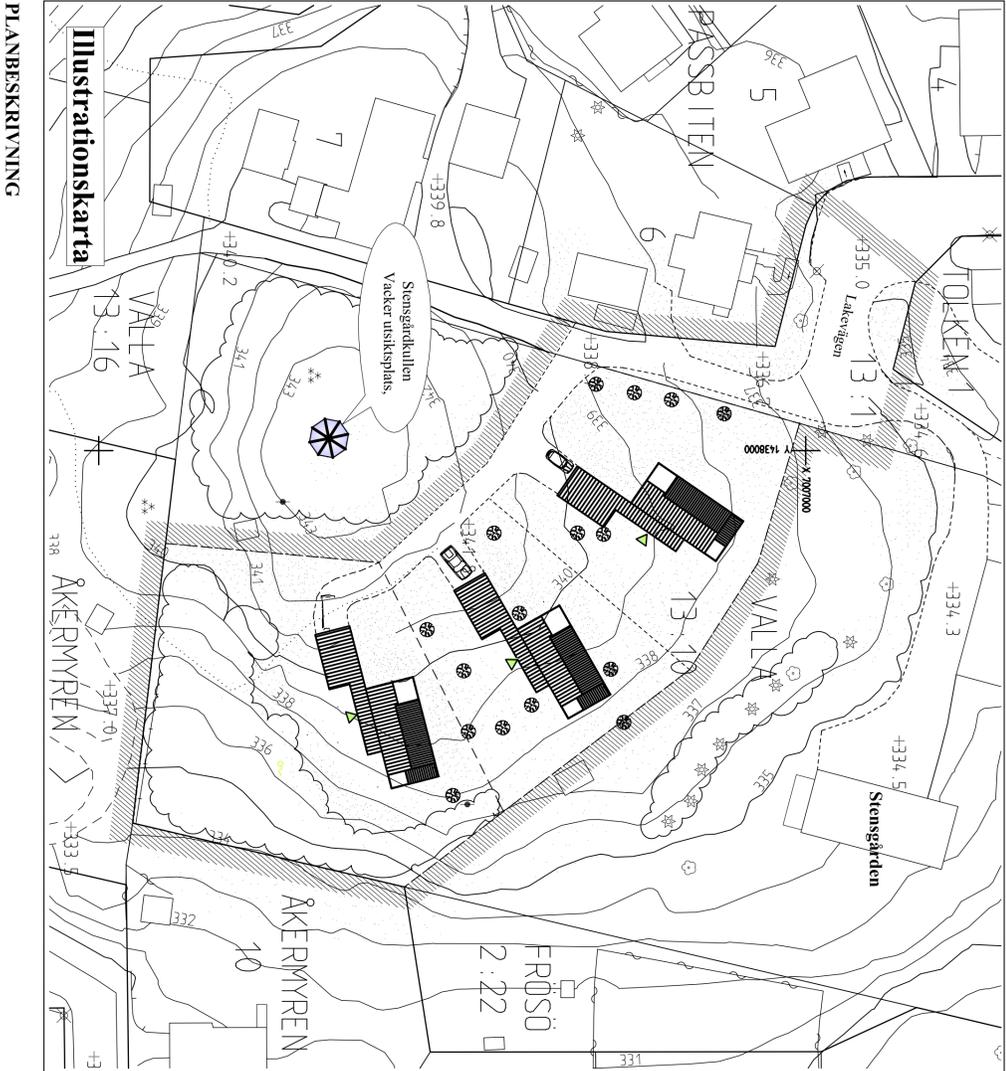
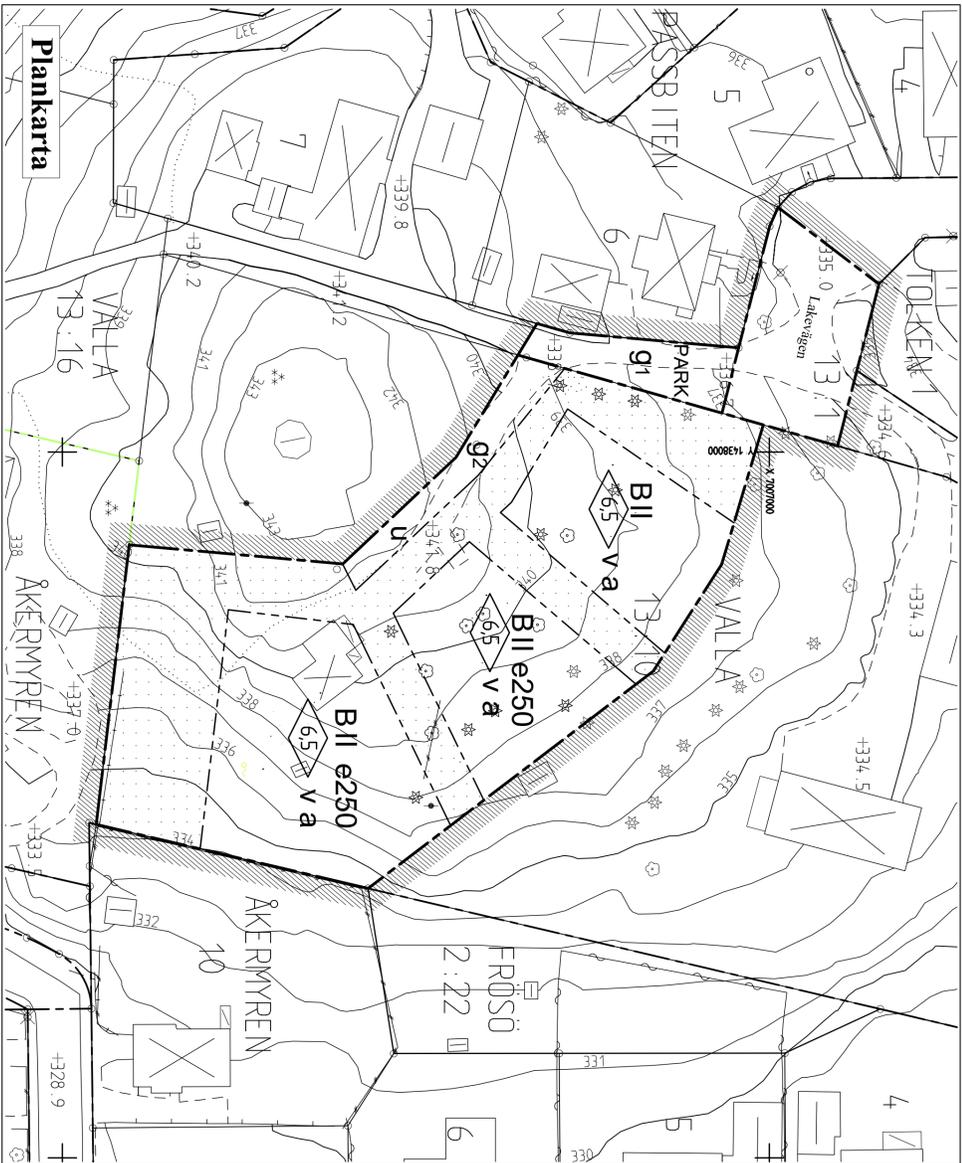
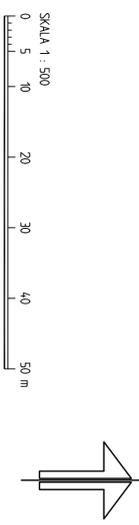
Vind får inte inretras

Högsta antal våningar

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglow krävs inte för de tre friliggande byggnaderna Inkt carport och förråd som är utförda och placerade på de tre tomterna enligt fasadritningar och illustrationskarta. Byggnaderna skall lämnas i vanlig ordning

Genomförandebudet är fem år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft



### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförande-beskrivningar, illustrationskarta, fasadritningar för villa carport och förråd. Till förslaget hör under samråds underetappskedet även fastighetsförteckning daterad den 1 februari 2007 och grundkarta

#### BAKGRUND

Åkerri till Valla 13:10 har för avsikt att, på den östliga delen av fastigheten, uppföra 3 befästade villor med tillhörande carport och förråd. Förändringen är **inte** förordning med nu gällande detaljplan.

Av den anledningen har ägaren ansökt hos miljö- och samhälls nämnden om detaljplan-ändring för Valla 13:10. Namnden beslutade den 15 november 2006 § 316 att ge samhällsbyggnad **ett uppräta förslag** till ny detaljplan.

Samhällsbyggnad har tecknat **planavtal** med fastighetsägaren.

#### PLANAVTAL

Överenskiftet gäller den av kommunfullmäktige 1979/80-25 godkända dispositionsplanen över Vallaområdet där aktuellt område utgörde sk utredningsområdet som sedermera har detaljplanelagts.

**Gällande detaljplan**, som omfattar delar av Mjällstrandens vana laga kraft den 25 juni 1992 och medger för nu aktuellt område, byggrätt för två friliggande enbostadshus i en vånig med tillhörande garageförråd.

Planområdet är beläget inom Mjällstrandens vid Stengårdskullen, där idag kanske det ästa lusthuset i kommunen på utoppenlig plats finns. Planområdet omfattar delar av Valla 13:10 och 13:1. Området angränsar fastigheterna Passiven 6 och 7 väster. Åkerriplanområdet är ca 4 500 m2 stort och i huvudsak i privat ägo.

#### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den del av Valla 13:10, som är aktuell för bebyggelse, är delvis mycket brant i den sydöstra delen och tillsammans med närlöpen till angrensande fastigheter är den delen mycket olämplig att exploatera. Utredningsundersök av fallskor och lövsly. Talksgögen gäller ut för att få till miljöskönjlighet mot Storsjön och Frösön.

Detaljplanens syfte till att skapa möjligheter att avstycka tre tomtar för friliggande enbostadshus i två våningar med tillhörande carport och förråd. Husen ligger orienterade i en halvrikt mot Stengårdskullens nord och östra delar. Vårig husanpass till belyning, terräng där landskapet skall vara styrande så att ett minimum av stora ingrepp behövs göras.

Planförslaget medger en total byggrätt om 250m<sup>2</sup> bruttoareal/omplats som inkluderar framanda möjlighet att t ex, glasa in halvköng och allan samt bygga en carporten.

I samband med detaljplan behandlas bygglovsbehandling för de tre nya tomlätsorna i anligtet med friliggande ritningar och fasadbeskrivning. Se plankarta. **Cisterassjöstrand Arkitektur** har uppräta husningarna.

#### Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan anses medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräta i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

#### Platsen

Området har, i planen från 1990, bedömts lämplig för tomtmark och villabebyggelse. Vad planen nu gäller är huvudsak det är möjligt att bygga området med fler hus än två stycken. Området är bebygg med ett äldre enbostadshus som kommer att ersättas. Markens användning för bostadsändamål är redan prövad.

I samband med detaljplaneringen 1990 framkom att det finns tre registreringar av formlängningar inom nu aktuellt område. Vid registreringer bedömdes dessa som sålstra. Efter samråd med såväl länsstyrelsen som länsstyrelsens kulturmiljöfunktion har dessa tre formlängningar nu avförts ur formlängningsregistret.

Detaljplanen ligger inom ett område som är av riksintresset för kulturmiljövärden (Storsjösgden 2:25). Enligt de grundläggande husställdningsbestämmelserna 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas.

Riksintresset påverkas inte med denna detaljplan vilket också förstärks i och med att de nu är skyddat att några formlängningar inte finns inom planområdet samt att Stengårdskullen också fortsatt byggnads ska utgöra allmän plats, park.

#### Påverkan

Området ligger utanför flygbulerstör område. Riksvärdet som gäller för gräns för nybyggnad är 55 dB(A) utomhus.

**Sättillhörsförande**  
Detaljplanens framförens som enkel planförändring. Föransättningen för att kunna använda enkelt planförändring är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar inrresser för allmänheten. Enkelt planförändring kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 15 november 2006 § 316 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms upptrömma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

#### GATOR, TRAFIK, TEKNIK OCH NATRMILJÖ

De hyrtillade fastigheterna finns tillfart via Laksögen som förärras ca 20 m östert från till fastighetsgränsen Valla 13:10. Från den vägen ordnas servitutstätt över parkmarken ca 25 meter mot de tre nya fastigheterna som sedan inrent samordnat sina utfarter aningen som gemensamtillsambyggnad, skaldom eller servitut. I detaljplanen redovisas område (g1 och g2) som skall vara tillgänglig för utfart för dessa tre fastigheter.

Erforderliga **parkeringsplatser** ordnas på egen fastighet.

Ett stort **allmän parkstråk** fastlag i gällande detaljplanen, från Åndsjön i norr till Storsjön i söder ligger fast. Stengårdskullen blir då en närligg utsläppslös mot Storsjön och fjällvärdet.

**Kollektivtrafiken** trafikar Övervägen ca 100 m norr om planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunal vatten och avlopp. De nya fastigheterna får sin anslutning mot Laksögen i väster. Ett b-område för dessa belysningar är reserverade i detaljplanen.

Jämlikhet har ansvar för **el- och värme-förslinjerna** till området.

**Skrydstrummsked** skall sökas hos Riddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mer information kan fås hos Samhällsbyggnad.

I den **översiktliga geotekniska undersökningen**, som K-comsut på upprett av kommunen gjorde 1974/02-2 och 1980/05-27 och som omfattar stora delar av Mjällstrandkområdet, inom planområdet förkommer "berg", i dagen. Erfordret är kompletterande geotekniska undersökningar, inklusive radonundersökningar bostäder och ansvarar byggheten för. Eventuell förekomst av **markradon** kan påverka byggnadsstiftet.

De tidigare markerade **formlängningarna** RA3 83:1-3 eventuella gravhögar har avförts ur formlängningsregistret och utgör inget hinder för det aktuella arkeologiförteget, (exploateringen). De pånerade enbostadshusen anpassas till terrängen och landskapet. Övriga markeringer krävs att utvärkas så långt möjligt så att de är tillgängliga även sakställa. Se illustrationsplanen.

De nya enbostadshusen får sin egen **arkitektur** anpassad till tomternas förutställningar. Modernt formspråk där fasaderna består av fjällpanel med läckrad, i åkeri av påt, aluzink, överliggare av läckrad. Bjälklag av betar anslutas nou mark utföres av betong. Se fasadbeskrivning och ritningar på plankarta till höger.

Planområdets närlig till park och pångsgräs, vid t ex Frösö Strand och den öppna plana markområdet vid Mjällöplanen strax sydöst om planområdet, borrar för goda betingelser för lek och rekreation.

Bygglowbehandling medörs om byggnationen överensstämmer med de ritningar och beskrivningar som tillhör planförslaget.

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Tidplan**  
Detaljplanen samråds underetappbehandlingas under mars-april 2007. Angående aprt alternativt maj 2007.

#### Genomförandebudet

Genomförandebudet är fem år sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att Laksögen förärras, ca 20 m från till fastighetsgränsen Valla 13:10. Kommunen är huvudman för angrensande park, Stengårdskullen och den parkremsa som skall utgöra förbindelselet i sydostöding rikning.

Kommunen ansvarar för byggande av VA-lekningar från till resp tomtgräns för nya byggrätter.

För ev fjärrvärmeledningar samt eldistribution ansvarar Jämtekratt AB.

#### Avtal

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med ägaren till Valla 13:10.

Till gällande detaljplan från 1992 finns aningen genkostonutredning. Den redovisar den totala genkostnaden för Valla 13:10 med därvarande exploateringsstiftet.

I den nu aktuella detaljplanen kommer kommunens fastighetskontor att följa upp den gamla genkostnadsutredningen och teckna ett nytt exploateringsavtal med ägaren till Valla 13:10.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning, gemensamtillsambyggnad mm

Området föreslås delas i tre nya tomlätsor. Begäran om fastighetsbildning åvilar ägaren till Valla 13:10.

Tillåten till de tre privata tomterna skall ske via gemensamtillsambyggnad, **g1** och **g2** där kommunen (genom fastigheten Valla 13:1) deltar i delen över parkmarken (g1).

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen har inte förvärvat den parkmark som ingick i den nu gällande detaljplanen från 1992. Kostnader för detta tillsammans med byggande av gator mm, som kommunen är huvudman för, finns redovisade i den aningen genkostnadsutredningen.

För tillkommande byggrätter mm, i detta planförslag, kommer kommunen att teckna ett nytt exploateringsavtal med ägaren till Valla 13:10.

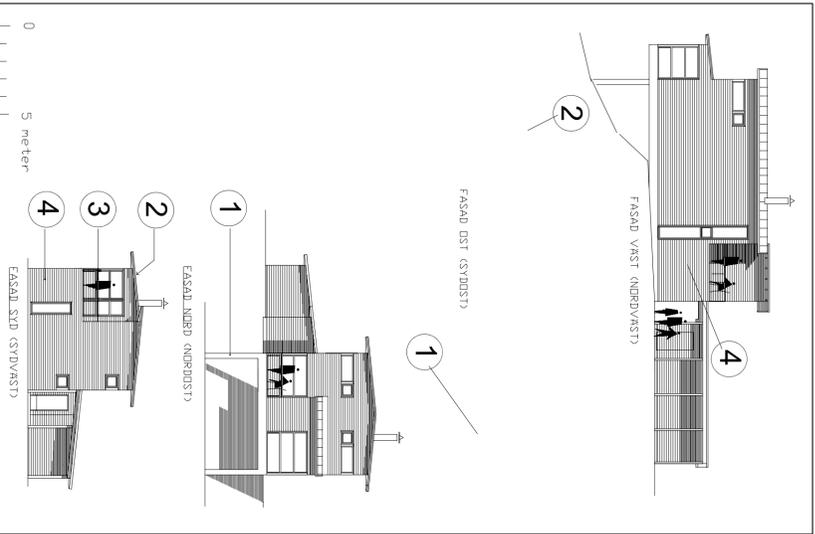
Respektive tomtägare betalar anslutningskostnad till det kommunala va-nätet i samband med att anslutning sker.

### TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen har fått utföra en översiktlig geoteknisk undersökning i angrensande områden. Behov av kompletterande undersökningar efter bergs- och ev radonförekomsten sakställt kan vara av intresse, ansvarar byggheten för.

#### MEDVERKANDE TJANSTEMAN

Vid uppräta av genomförande-beskrivningen har exploateringsingenjör Anne-Karin Ångqvist, från kommunens fastighetskontor, medverkat.



### FASADBESKRIVNING

- Synlig stomme utföres i betong.
- Utvändig tak-natt fälsad zinkblekt.
- Räcken av förzinkad stål, med överliggare av läck.
- Fasad av fjällpanel från läckrad eller likvärdigt.

Gäller samtliga fasader.

Fasadritningar skala 1:200

Tänk miljö- och samhällsplanering i Östersunds kommun. Översiktligt samråd, den 25/4 2007 8:28 betyger: Mått: 1000 x 1000 mm Mål: 1000 x 1000 mm Sambeslutsnämndens sekretariat	DETAILPLANEN Antagen av MEN den 25 april 2007. Laga kraft den 21 maj 2007 Arkitektbyrå 2380C - P2007/76
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med illustrationer, planbestämmelser, plan och genomförandebeskrivning samt fasadritningar.
- Särskilt utlåtande

### Detaljplan för

## Friliggande villor vid Stensgården Valla 13:10 Frösön

### Östersunds kommun

Östersund den 15 mars 2007