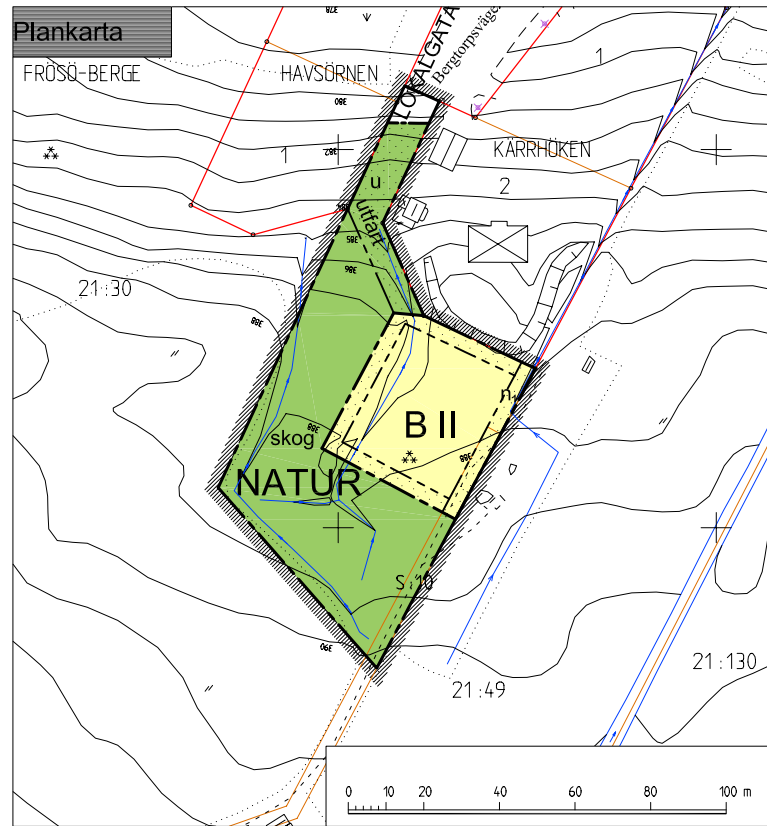
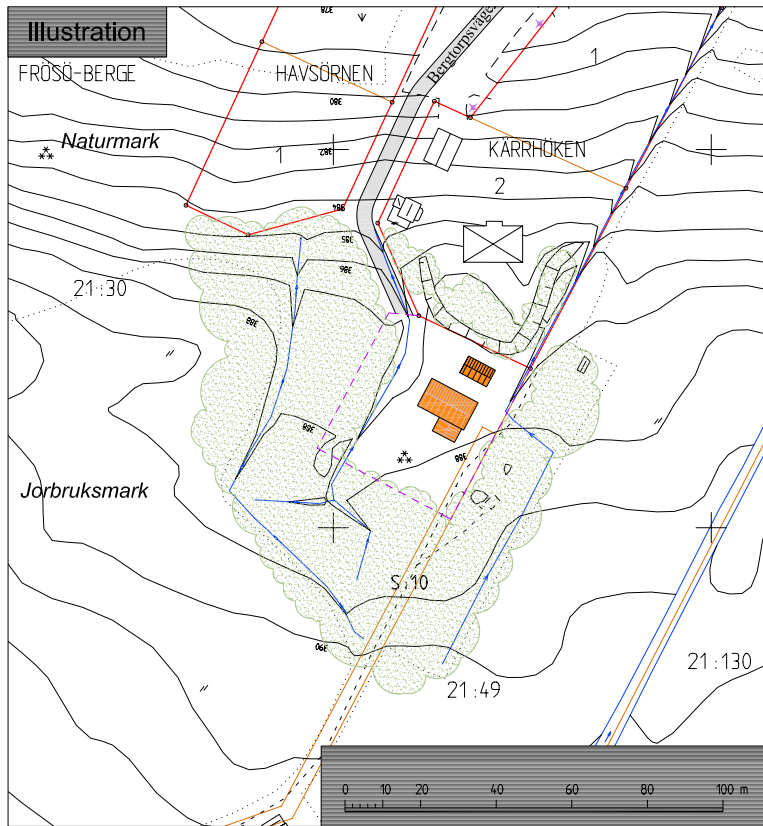


## Översikt



Dnr Ädh: 1696/2009  
Dnr planmodul: P09/0021

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

### GRÄNSER

	Detaljplanegräns (rastrets innerkant)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

**NATUR** Naturområde

**LOKALGATA** Lokalgata

Kvartersmark

**B** Bostäder

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

<b>skog</b>	Skogsdungen ska bevaras.
<b>utfart</b>	Körbar anslutning till ny tomtplats.

### UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

Största tillåtna byggnadsarea är 220 m<sup>2</sup> varav maximalt 70 m<sup>2</sup> för uthus. Högst en lägenhet. Fastighetsindelningen skall i princip ske i enlighet med planens illustration.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
<b>U</b>	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

<b>n<sub>1</sub></b>	Befintlig skogsbryn får ej avverkas, enbart gallras.
----------------------	--

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta tillåtna totalhöjd, d v s nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Högsta tillåtna totalhöjd, d v s nockhöjd för garaga/uthus 4,0 meter och byggnadshöjden d v s vid takfot, högst 2,6 meter.

<b>II</b>	Högsta antal våningar.
-----------	------------------------

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden gäller t o m den 2017-09-25.

#### Lov och villkor

Fastighetens anslutning till Bergtorpsvägen samt till det kommunala VA-nätet ska vara ordnad innan bygglov beviljas. Gatan ordnas enligt standard som anges i planbeskrivningen.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

DETALJPLANEN Antagen av MSN 2010-02-24 §54 Laga kraft 2010-03-23 Aktbeteckning 2380K-P 2010/10
---

Detaljplanen är uppritad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 8 januari 2010
--

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2010-02-24 §54 betygat:  Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare
---

<b>ANTAGANDEHANDLING</b> Planhandlingen består av: • Plankarta med plan bestämmelser, illustration samt plan- och genomförandebeskrivning • Särskilt utlåtande
---

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ger byggrätt för ett enbostadshus inom del av Frösö-Berge 21:30. Den nya tomtplatsen får såväl körbar väg, vatten, avlopp och annan teknisk försörjning via Bergtorpsvägen och de anläggningar som byggs ut för detaljplan F145. Genomförandetiden för dp F145 som ännu inte gått ut varar t o m 2017-09-25. Detta innebär att det fordras godkännande av alla fastighetsägare inom det angränsande planområdet, F145, för att genomföra den nu aktuella detaljplanen.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Tomtplatsen är belägen i slutet av Bergtorpsvägen, direkt söder om den detaljplan F145, som upprättats för Frösö-Berge 21:127, 21:30 m fl. Detaljplan F145 vann laga kraft 2007 09 25 och är under genomförande/utbyggnad. Planområdet omfattar totalt ca 0,5 ha, varav den föreslagna tomtplatsen är ca 1750 m<sup>2</sup>.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer - Program för planområdet

Områdets planeringsföresättningar beskrivs i "Program för bebyggelseutveckling av FRÖSÖ BERGE - Underlag för bygglovsprövning och upprättande av detaljplaner".

#### Övriga kommunala ställningstaganden

Miljö- och samhällsnämnden (Msn) beslutade 2009-09-23, § 277, uppmana sökanden att söka planläggning av den nu aktuella tomtplatsen. Msn beslutade 2009-10-21, §310, att detaljplan kan upprättas för området.

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Tomtplatsen ligger direkt söder om, och omfattar en mindre del av, detaljplan F145. Den del av dp F145 som berörs avser del av den naturmark som tas i anspråk för tomtplats samt ny väg mellan tomt och Bergtorpsvägen.

#### Riksstressen enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område av riksstress (MB 2 kap 6§) för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25). Hela Storsjöbygden är av riksstress (MB 2 kap 6§) för friluftslivet.

#### Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

I planprogrammet har kommunen utifrån en särskild behovsbedömning, bedömt att den aktuella "kompletteringen" inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan, enligt vad som avses i PBL 5 kap § 18.

En för detaljplanen fördjupad behovsbedömning redovisas separat.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### Mark och vegetation

Markområdet är relativt plant och består i huvudsak av tätvuxen lövskog som domineras av björk. I väster, öster och söder gränsar planområdet mot ett öppet odlingslandskap. I norr gränsar tomten direkt mot en bebyggd småhustomt som ligger inom området för dp F145. Det av största vikt för landskapsbilden att naturmarken bevaras som avgränsande element, ridåer/skogsbryn, mellan tomtplats och omgivande åkermark. Ett viktigt inslag i denna och angränsande detaljplan är att sammanhängande stråk av naturmark skapas. Detta säkerställer att befintlig och tillkommande bebyggelse omges av gröna ytor för att undvika stora sammanhängande bebyggelseområden. Korridorer som förbinder olika skogsområden underlättar även djurs förflyttning och växters spridning. Naturmarken reserveras i planen som "allmän platsmark".

#### Geotekniska förhållanden, radon

En geoteknisk utredning utfördes 2006-12-06 av OLSSON Bygg&Markkonsult när programmet för Frösö-Berge upprättades. Utredningen omfattade även radonmätning. En geoteknisk undersökning med radonmätning samt grundvattennivåmätning, för att klarlägga behovet av dränering, ska vara utförd innan bygglov kan beviljas.

#### Kulturmiljö

Inga kända forn lämningar finns registrerade inom planområdet.

### Bebyggelse

Detaljplanen avser en ca 1750m<sup>2</sup> stor tomtplats för ett småhus med en lägenhet. Byggrätten medger uppförande av en huvudbyggnad i högst två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Maximal byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 150m<sup>2</sup>. Maximal sammanlagd byggnadsarea för garage/uthus är 70 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna totalhöjd, d v s nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Högsta tillåtna totalhöjd, dvs nockhöjd för garaga/uthus 4,0 meter och byggnadshöjden, högst 2,6 meter.

#### Offentlig service

I Frösö centrum finns skolor, daghem, livsmedelsaffär, bensinmack, restauranger mm. Övrig service finns i centrala Östersund.

#### Tillgänglighet

Byggnadens utformning/planlösning etc utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

### Utemiljö, Rekreation och Lek

Angränsande naturområden erbjuder goda möjligheter för lek och rekreation. Inom Östbergets skogs- och naturområde finns ett flertal stigar, skidspår mm.

### Gator och Trafik

Den aktuella tomten inkl. angränsande planer för Frösö-Berge 21:127 resp. Frösö-Berge 21:130 trafikmatas via Bergtorpsvägen mot Bergsgatan. Bergtorpsvägen, är ca 5 m bred och lutningarna överskrider inte 10%. Bergtorpsvägen avslutas med en vändplan så att renhållningsfordon etc kan vända. Tomtplatsens anslutning mot Bergtorpsvägen, går via den naturmark som är utlagd i dp F145. Tillfarten ska dimensioneras så att fastigheten är tillgänglig för räddningstjänstens fordon. Parkering ska ordnas inom tomtplatsen. Vid Bergsgatan/Per Magnérs väg, finns busshållplats för stadens kollektivtrafik.

### Hälsa och Säkerhet

#### Störningar

Enligt yttrande från Luftfartsverket 2006-01-30 ligger planområdet i dagsläget och prognosen för år 2025 utanför de kritiska bullernivåerna (FBN 55dBA resp 70 dBA max) . Tomtplatsen ligger utanför den skyddszon, 300 m, som föreslagits för Frösö Djurpark.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp, Värme, El, Avfall

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala va-nätet. Dagvatten infiltreras i mark via öppna stuprör och vågdiken. Uppvärmningen sker individuellt. Jämkraft har tidigare gjort bedömningen att områdets glesa karaktär gör att området inte kan försörjas med fjärrvärme. Området ansluts till det el-nät som försörjer bostäderna inom detaljplan F145. Inom angränsande planområde, F145, ska sophämtning ske vid varje fastighet. För den nu aktuella tomtens bedömer Renhållningen och Samhällsbyggnad att hämtning vid Bergtorpsvägens vändplats är en lämpligare lösning. Återvinningsstationer finns på ett flertal platser på Frösön.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med s.k. enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av miljö- och samhällsnämnden under våren 2010. Bergtorpsvägen slutbesiktades den 25 nov 2009. VA-anläggningen har överlämnats till Vatten Östersund.

### Ansvarsfördelning

För den nya fastighetens/tomtens anslutning till Bergtorpsvägen samt till det kommunala va-nätet ansvarar ägaren av Frösö-Berge 21:30 alt. exploitören/köparen av tomtplatsen.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen F145 som ännu inte gått ut varar tom 2017-09-25. Under denna tid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Genomförandetiden för den nu aktuella detaljplanen bör även den vara t om 2017-09-25.

### TEKNISKA FRÅGOR

Exploitören ansvarar för att markarbeten, väganslutning, VA-anläggning och grundläggning inom området blir utförda enligt anvisningar från kommunen avseende standard m m. Tomtplatsen kan bebyggas efter att anslutningsväg samt vatten- och avloppsledningar färdigställts fram till Bergtorpsvägen. Vatten Östersund ordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

### FASTIGHETSFRÅGOR

Den nya tomtplatsen avstyckas från Frösö-Berge 21:30 och mark som är gemensam för fastigheterna inom Detaljplan 145 (fastighetsbildningen är avslutad men ännu ej registrerad) samt del av samfällda vägen Frösö-Berge s:10. Den anslutningsväg som ska anläggas mellan Bergtorpsvägens vändplan och den nya tomtplatsen, via den i planen ingående naturmarken, skall säkerställas med servitut. Naturmarken ska för att säkerställas omfattas av planen vilket innebär att en ändring av gemensamhetsanläggning avseende grönområden måste göras. Den nya tomtplatsen ska anslutas till dessa gemensamhetsanläggningar. Även läget för erforderliga tekniska anläggningar, exempelvis el-, tele-, samt vatten- och avloppsledningar ska säkerställas.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift enligt bygglovtaxan kommer inte att tas ut i samband med byggnamålen grundad på den nya detaljplanen.

Exploitören bekostar:

- planläggningen ,anslutningsväg samt VA-anslutning till det kommunala VA-nätet.
- erforderliga tekniska utredningar, geoteknisk undersökning, radonmätning etc.
- Exploitören alternativt husköparen bekostar:
  - fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen
  - fastighetsbildning samt bildande av servitut och ändring av gemensamhetsanläggning.
  - anslutning för el, tele och bredband.

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
Arkitekt

# F156