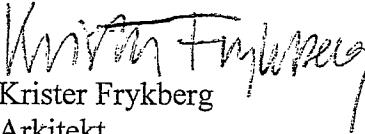


### Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 5 juni 2000, §195, antagit detaljplan för Fillsta 1:30 (Bostadsbebyggelse m m i Genvalla) i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga kraft den **29 juni 2000**.

  
Krister Frykberg  
Arkitekt

  
Ingrid Ericsson  
Registrator

Kopia till:  
Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun.  
Länsstyrelsen, Jämtlands län (2 ex.).  
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund.  
Johnny Hedberg, Fillsta 225, 832 93 Frösön

Aktbeteckning: 2380K-P2000/9

Detaljplanenr: F117

Detaljplan för

## Fillsta 1:30

(Bostadsbebyggelse m. m. i Genvalla)

Östersunds kommun

### SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd/underrättelse under tiden 10 april – 5 maj 2000. Planhandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning med illustrationskarta. Handlingarna var upprättade av Ulf Alexandersson, Arkitekt SAR.

Under samrådet ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning daterad 2000-03-08.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Annons om samrådet var införd i ortstidningarna den 10 april 2000.

### SAMRÅDSYTTRANDEN

Sju st. skriftliga yttranden har kommit in till Miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

### Statliga myndigheter

**Länsstyrelsen:** Planområdet berör ett mycket fornlämningsrikt område. Även om det inte finns några kända fasta fornlämningar inom det aktuella området kan det inte uteslutas att det finns fasta fornlämningar utan synlig begränsning ovan mark. Länsstyrelsen avser därför att i samarbete med Länsmuseum utreda eventuell förekomst av fornlämningar inom området. Skulle det visa sig att det finns fornlämningar så skall ärendet prövas enligt Kulturminneslagen.

Länsstyrelsen finner inte anledning att varsla om prövning enligt 12 kap PBL.

***Kommentar:** Under tidigare samråd kring planläggning av området, i översiktsplanen för del av Storsjöbygden, framfördes inget om eventuell förekomst av fornlämningar i området. Länsmuseum utarbetade f.ö. ett utförligt underlag för översiktsplanen. Under arbetet med detaljplanen har det där-*

ASA Rönne

fillsta särskilt utlåtande

för inte funnits någon anledning att misstänka förekomst av fornlämningar. i synnerhet som närmaste fasta fornlämning ligger flera hundra meter från planområdet.

En undersökning utfördes av länsstyrelsen och länsmuséet den 12 maj och gav inga indikationer på någon äldre bosättning. Länsstyrelsen avserr därför inte att pröva ärendet enligt kulturminneslagen och yttrandet bör därmed inte föranleda ändring av planförslaget.

**Vägverket:** Ingen erinran

## Kommunala förvaltningar och bolag

**Fastighetskontoret:** Det skall framgå av genomförandebeskrivningen att kommunen inte är huvudman för planens genomförande.

*Kommentar:* Det framgår av planhandlingarna att kommunen inte är huvudman för planens genomförande. Planen omfattar inte någon allmän plats-mark utan endast kvartersmark som avses att exploateras i enskild regi. Genomförandebeskrivningen förtydligas enligt yttrandet.

**Jämtkraft:** Ingen erinran.

**Nämndkontoret:** En begränsad utbyggnad av sju tomter innebär inte något problem för nuvarande skolkapacitet inom upptagningsområdet. I övrigt ingen erinran mot planförslaget.

**Teknisk service, Utredning och projektering:** Ingen erinran.

## Övriga

**Länsmuséet.** Det aktuella området ligger i en fornlämningsrik miljö. I direkt anslutning till planområdet finns två fornminneslokaler registrerade, på Fillsta 1:17 en osäker gravhög samt på Fillsta 1:30 en plats för en borttagen grav. Ingen av dessa utgör idag fasta fornlämningar. Emellertid indikerar gravhögnarna en närliggande järnåldersbosättning, idag sannolikt dold under markytan. Ur antikvarisk synvinkel och för att förhindra att eventuella förhistoriska bosättningar kommer till skada, anser länsmuséet att det bör ske en mindre arkeologisk utredning i området innan markingrepp sker.

Vidare anser Länsmuséet att man i den nya bebyggelsen bör ta hänsyn till områdets traditionella byggnadskick, vad gäller taktäckningsmaterial och färgsättning. Husen bör målas i en ljus oljefärg eller traditionell rödfärg och taken läggas med tegel. Takvinkeln bör vara mellan 25-35 grader.

*Kommentar:* Beträffande fornlämningar, se länsstyrelsens yttrande med kommentar.

I samband med arbetet med översiktsplanen gjorde länsmuséet preciserade avgränsningar av områden med särskilt värdefull landskapsbild och bebyggelse. Genvalla är inte bedömt som ett sådant område och det har därför inte varit motiverat att i detaljplanen reglera bebyggelsens utseende i de-

talj. Planen syftar ändå till att nå en god helhetskaraktär och går därför lite längre än normalt. Planbestämmelserna innebär bl. a. att husens gruppering skall efterlikna traditionella gårdsgrupper, att taklutningen får vara högst 35 grader och att fasaderna ska vara i trä. I förhandsdiskussioner om bebyggelse på områdets övre del har sökandena beskrivit en bebyggelse med fasader av locklistpanel, struken med traditionell rödfärg samt lertegel på taket. Läns museets yttrande föranleder ingen ändring av planförslaget.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Yttrandena som lämnats under samråds/underrättelsetiden föranleder inga ändringar av planens innehåll eller utformning. Genomförandebeskrivningen förtydligas dock i enlighet med fastighetskontorets yttrande.

## SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslås anta detaljplan för **Fillsta 1:30** (Bostadsbebyggelse m m i Genvalla), Östersunds kommun. upprättad den 28 mars 2000.

## UNDERRÄTTELSE

Underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändes till:

Länsstyrelsen, Jämtlands län, kansliet  
Länsmuseet  
Fastighetskontoret  
Johnny Hedberg, Fillsta 225, 832 93 Östersund  
Ulf Alexandersson Arkitekt- och utredningskontor AB, Mariedalsv. 5,  
832 51 Frösön

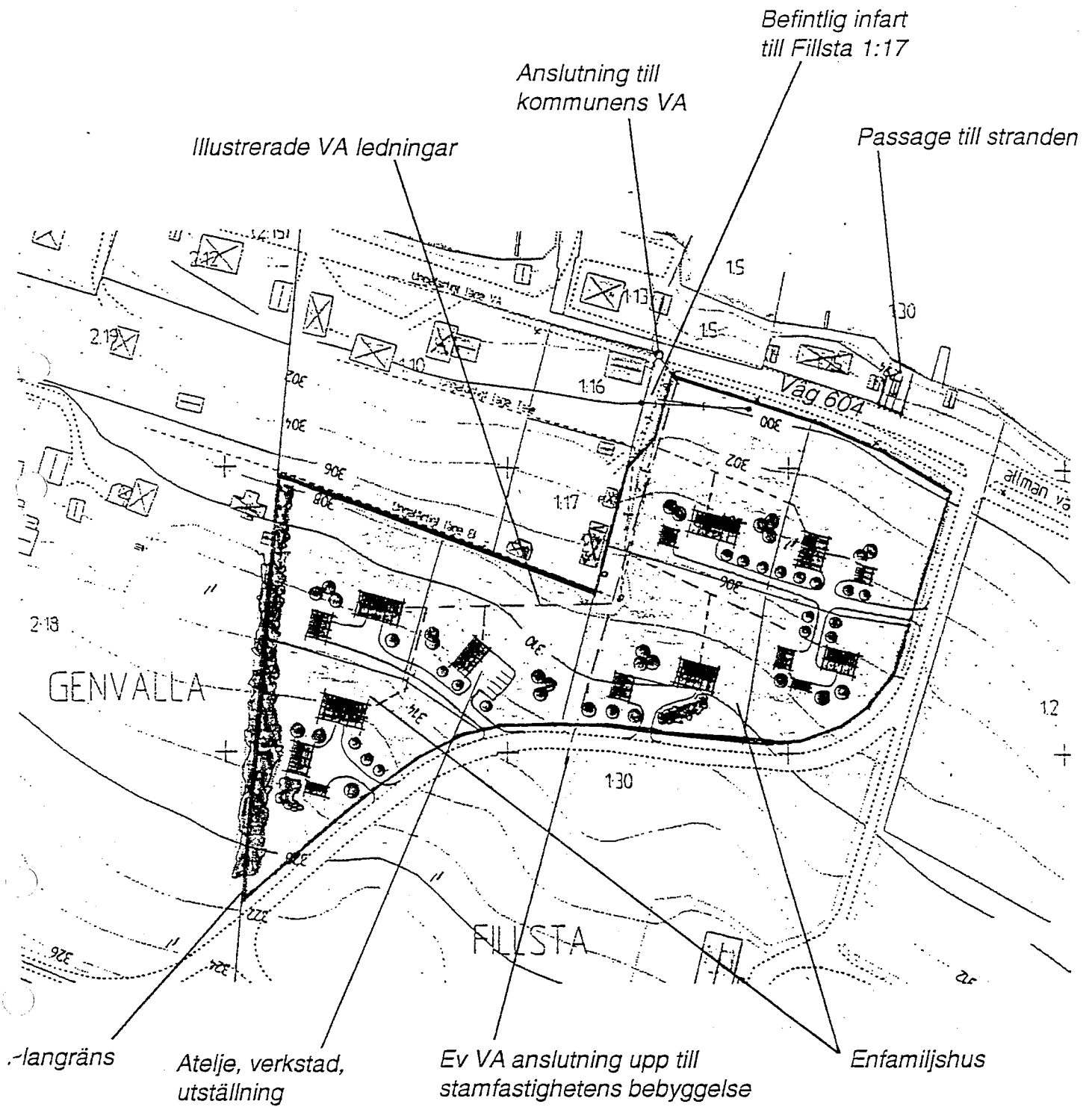
Östersund den 19 maj 2000

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

*Krister Frykberg*

Krister Frykberg  
Arkitekt



## Illustration

### Detaljplan för bostadsbebyggelse i Genvalla, Fillsta 1:30

ÖSTERSUNDS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2000-03-10 Skala 1:2000

Ulf Alexandersson Arkitekt SAR

Ulf Alexandersson

**Antagandehandling**  
Antagen av miljö- och byggnämnden i  
Östersunds kommun 5 juni 2000



- Planområdet från öster med väg 604 och gång- och cykelvägen till höger i bilden

**Detaljplan för bostadsbebyggelse  
i Genvalla, Fillsta 1:30  
ÖSTERSUNDS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN**

Upprättad 2000-03-17

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 Fillsta 1:30.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägförhållanden.

Planområdet är beläget i Genvalla, ca 4 km väster om Vallsundsbron och omfattar ca 2,2 ha. Marken ägs av Jonny Hedberg, Genvalla.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Området är angivet som ett tänkbart område för bostäder, service och arbetsplatser i översiktsplanen "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.

Handläggningen av översiktsplanen har kommit så långt att de översiktliga bedömningarna om lämpligheten av en utbyggnad måste anses vara klara.

### 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 väster av en träd- och buskridå längs fastighetsgränsen. I övrigt finns ingen vegetation inom planområdet.

#### Strandområdet

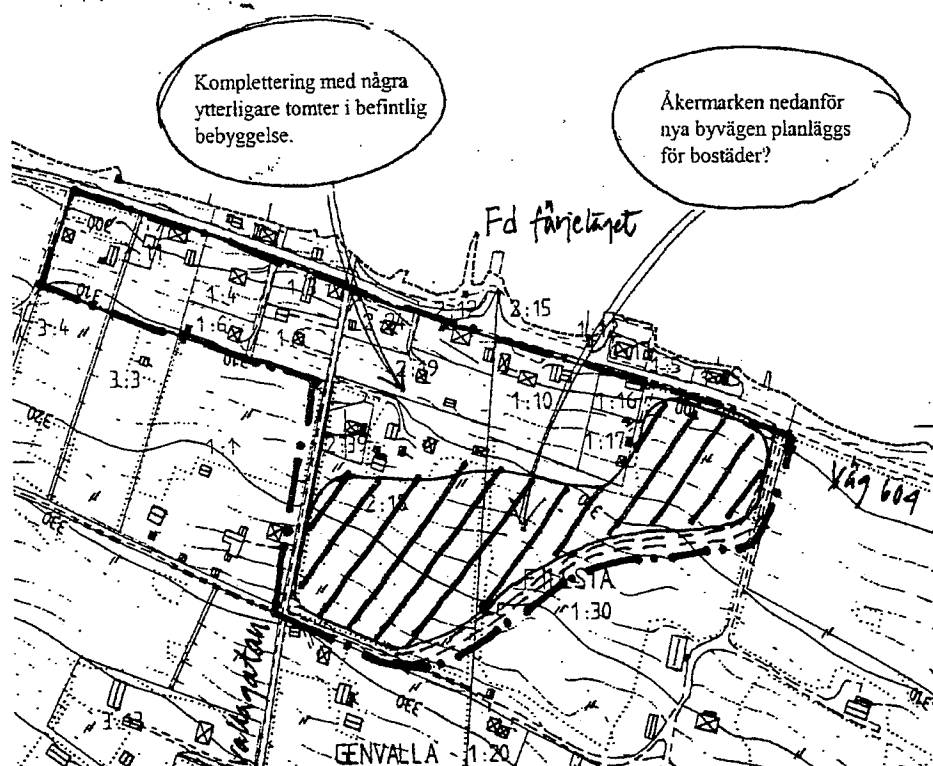
I planen säkerställs att de boende inom planområdet har en tillgång till passage ned till stranden. På a begränsat utrymme och befintligt antal båtplatsrättigheter inom fastigheten, ger planen inte tillgång till någon generell båtplats. I den mån det finns utrymme kan fastighetsägaren dock upplåta båtplats.

#### Geotekniska förhållanden

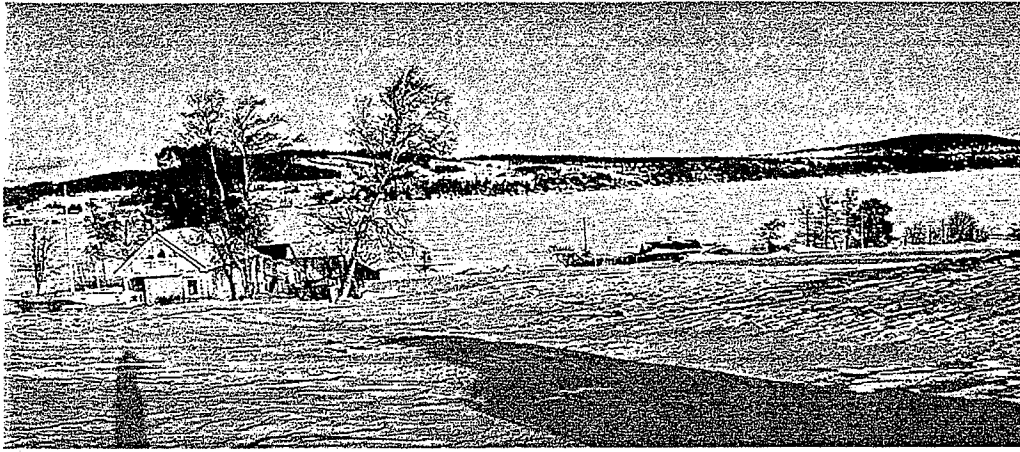
Genom tidigare byggnationer i området är de geotekniska förhållandena översiktligt kända. Behovet av närmare grundundersökningar får avgöras i samband med bygglovprövningen.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.



Utdrag ur översiktsplanen



Planområdet mot Storsjön och Frösön

grupp på tre tomter. Erforderliga p-platser förläggs inom varje tomtplats. Från planområdet löper idag en nyanlagd gång- och cykelväg österut, förbi skolan och fram till Vallundsbron. Mot allmän väg 604 föreslås utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl.

Infarten till I:17 går idag över I:30. Enligt uppgift har en ca 8,5 m bred remsa sålts

### Bostäder, övrig bebyggelse

Planen ger utrymme för sju nya bostadshus på relativt stora tomter, placerade så att det bildas ett avstånd mellan de olika bebyggelsegrupperna. Därigenom följer man bebyggelsemönstret i området. Tomterna föreslås bli 2000 - 3000 kvm.

På varje tomtplats 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 säkerställa landsbygdskaraktären på området och på husen föreslås i att fasaderna skall utföras i trä, att byggnaderna inom tomtplassen hålls ihop till en gårdsliknande grupp samt att garage inte byggs ihop med bostadshuset utan placeras fristående. Garage inordnade under samma taknock eller kopplade till bostadshuset med en sk länk, bör dock kunna godtas.

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

### Trafik, parkering

Infart till tomterna sker från den nya byvägen.

till I:17 år 1945, men förvärvet har ej reglerats via någon förrättning. Detta kan förslagsvis nu genomföras i samband med bildandet av de nya tomterna. Markremsan tas dock ej med i planen.

### Störningar

På väg 604 förbi Genvalla passerar ca 2800 fordon/dygn i årsmedeltal. Mellan vägen och planområdet löper en ca 1 m hög slänt som till viss del dämpar bullret. Se bild nedan. Dessutom ligger byggrätterna ca 6 m högre än vägen. Dessa förutsättningar ger en beräknad ekvivalent bullernivå på ca 50 dB(A) vid den nedre byggrättsgränsen inom planområdet, (Riktvärden för buller= 55 dB(A) utomhus vid fasad).



Bullerdämpande slänt längs väg 604

### Teknisk försörjning mm

All bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Anslutningen sker till en av kommunen anvisad anslutningspunkt vid väg 604. Planen säkerställer också möjligheten att ansluta stamfastighetens bebyggelse till kommunens VA nät genom det u-område som löper genom hela planområdet.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR på uppdrag av Jonny Hedberg. Samråd har skett med planark Krister Frykberg och stadsark Siv Reuterswärd, Miljö- och stadsbyggnads-



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunen under våren år 2000.

Planen byggs därefter ut allt eftersom tomterna säljs.

### Ansvarsfördelning

Planområdets markägare Jonny Hedberg är områdets exploatör och ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkt till kommunens nät fram till resp tomtgräns.

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende VA anslutning skall upprättas mellan Östersunds kommun och Jonny Hedberg.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastigheterna avses bildas i ett sammanhang alternativt i två etapper, beroende på antalet köpare till tomterna. Det södra området om-

fattande tre tomtplatser längst upp längs vägen kommer att förvärfvas av en köpare som avser att tills vidare behålla området som en fastighet. En 5 m bred markremsa överförs från 1:30 till 1:17 i samband med övrig fastighetsbildning enligt planen för att fullfölja tidigare avtal om utfart. Denna fastighetsreglering tas dock ej med inom planområdet och skall bekostas av ägarna till 1:17.

### Gemensamhetsanläggning mm

Anslutningen av VA sker till en av kommunen anvisad anslutningspunkt vid väg 604. För de gemensamma delarna av VA nätet bekostar exploatören bildandet av en gemensamhetsanläggning. VA ledningar inom planområdet byggs ut fram till resp tomtgräns allt eftersom tomterna säljs. I gemensamhetsanläggningen ingår de nya tomtplatserna inom planområdet och även stamfastigheten. Därigenom kan även stamfastighetens bebyggelse på sikt anslutas till kommunalt VA.

I förrättningen tillförsäkras även tillgång till passage till stranden för de nya tomterna.

Resp tomköpare får själva ansvara för utbyggnaden av de gemensamma infarterna. Vid resp avstyckning säkerställs utfarten över angränsande mark.

De nya tomternas utfart till allmän väg föreslås säkerställas genom att de inordnas i samfälligheten för byvägen (Genvallagatans bysamfällighet), vilket kan medföra behov av översyn av andelstalen.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Ulf Alexandersson, arkitekt SAR på uppdrag av Jonny Hedberg. Samråd har skett med planark Krister Frykberg och stadsark Siv Reuterswärd, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Östersunds kommun.

Nya byvägen

Planområdet



*Ulf Alexandersson*

Ulf Alexandersson  
Arkitekt SAR

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt