

PLANBESKRIVNING

Kommunala beslut

1998-05-26, §198 beslutade byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för Ägostyckningen 5.
 1998-08-21 §227 beslutade miljö- och byggnämnden, på fastighetsägarens begäran, att avbryta planarbetet för Ägostyckningen 5.
 1998-08-28 § 331 beslutade byggnadsnämnden att utvidga planområdet till att omfatta intilliggande parkmark. Marken där servitutsvägen finns förs till Valla 11:7.
 2001-08-22 § 232 beslutade Miljö- och samhällsnämnden att upprätta ny detaljplan för Ägostyckningen 5.
 2003-06-16 planavtal upprättat med sökandena.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är dels att möjliggöra en delning av fastigheten Ägostyckningen 5 för att där kunna ersätta befintligt häbre med ett permanent enfamiljshus och dels till Valla 11:7 tillföra parkmark, som idag utgör officialservitut för väg och va-ledning, till den fastigheten.

Markförhållanden

Planrådets areal är ca 2,0 ha. Fastigheten Ägostyckningen 5 och Valla 11:7 är i privat ägo medan parkmarken Valla11:5 ägs av kommunen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ägostyckningen 5 ligger i sydläge ner mot Storsjön, nedanför bostadsområdet, Vallaskogen. På fastigheten finns ett enplans bostadshus, dubbelgarage, större förrådstält, ett häbre 11/2 våning, ett mindre förråd samt en pool. Strandpartiet har byggts om under årens lopp med två tydliga piler och däremellan en lagun för båtangöring. Valla 11:7 är bebyggt med ett enplans bostadshus med fristående garage, samt ett äldre häbre.

Parkmarken tjänar som "allmänt andningshål ner till Storsjöns strand" och är bevuxet med stora barrträd. Marken är för närvarande belastad med en servitutsväg till Valla 11:7.

Byggrätter

Planbestämmelserna om nyttjandegrad ger utöver byggrätt för huvudbyggnad även byggrätter för bostadskomplement, garage, uthus etc. De berörda fastigheterna, enligt planförslaget, är relativt stora ca 2500m² resp 4900m² vilket innebär att relativt höga exploateringsavtal kan accepteras. Inom varje tomt får huvudbyggnad uppföras med max 300m² bruttoarea (e1) samt bostadskomplement med en sammanlagd bruttoarea 150m² (e2 + e3) därav strandbastu/båthus får uppgå till max 50m².

Mark

Geoteknik, Radon

Byggherren bekostar och ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning med markradonmätning utförs. Grundvattenföringen i anslutning till planerade åtgärder bör särskilt observeras.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumskesked inte behöver sökas.

Vattenområden

Brygga

Bryggor för fastigheternas enskilda behov kräver ej bygglov.

Strandskydd

Strandskyddet har i samband med tidigare detaljplanering upphävts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Utfart

Fastigheterna har sin utfart norrut mot Viltstråket. För Valla 11:7 som idag har sin utfart via servitutsväg över allmän plats, naturmark, föreslås att det markområdet överförs genom fastighetsreglering till Valla 11:7. Läget för utfart i samband med delning av fastigheten Ägostyckningen 5 regleras inte i planen utan prövas i bygglovsskedet. Det bör vara möjligt att samordna utfarterna från idag befintlig utfart från Ägostyckningen 5.

El, Värme

För fastigheternas elförsörjning ansvarar Jämtkraft Elnät AB. Fastigheternas nuvarande värmesystem är individuellt.

Va

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp med ledningar i Viltstråket. Det nya bostadshuset på Ägostyckningen 5 måste anlägga enskild pumpantäggning för sitt avlopp upp mot ledningarna i Viltstråket.

Miljökonsekvenser

Planområdet ligger utanför av riksdagen fastställt riktvärde avseende Flygbullet (FBN) 55dBA och 70 LA max. Samhällsbyggnad har bedömt att det inte föreligger behov av att upprätta en särskild MKB.

REVIDERING

Planförslaget revideras så att gränslinjen (egenskapsgränsen) flyttas ca 4 m närmare Storsjön så att det blir möjligt att flytta härbret. Fastighetsägaren till Valla 11:7 har i telefonsamtal den 4 december 2003 godkänt revideringen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor, Genomförandetid

Handläggningen sker med s k enkelt förfarande. Samråd/underrättelse genomförs under oktober 2003. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden november 2003. Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, Fastighetsbildning

Ägaren till Valla 11:7 och Ägostyckningen 5 äger själva initiativet till att begära de fastighetsregleringar som planförslaget syftar till.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan Samhällsbyggnad och ägarna till Valla:11:7 och Ägostyckningen 5. Planavgift kommer inte att uttas i samband med bygglovet. Exploateringsavtal för gatubyggnaden skall upprättas mellan Östersunds kommun/fastighetskontoret och ägaren till Ägostyckningen 5 innan detaljplanen antages. Avtalet avser gatukostnadsersättning för den tillkommande byggrätten på Ägostyckningen 5. Planen innebär inga genomförande eller underhållskostnader för kommunen.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planrådets gräns (rastrerad innerkant)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje, planerad fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Naturområde
--	-------------

Kvartersmark

	Friliggande bostadshus
--	------------------------

Vattenområden

	Öppet vattenområde där brygga får uppföras för fastighetens enskilda behov.
--	---

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Fastigheten Ägostyckningen 5 kan delas i två tomter genom avstyckning.

	Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 300 m ² .
	Största tillåtna bruttoarea per tomt för uthus, garage etc är 100 m ² .
	Största tillåtna bruttoarea per tomt för båthus, strandbastu etc är 50 m ² .

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

Byggnad för permanentboende ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras ovanför nivån +296 m ö h.

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med båthus, bastu etc.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

	Högsta tillåtna antal våningar
	Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 5,0 meter, för uthus och dylikt 3,0 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

ANTAGANDEHANDLING (Enkelt planförfarande)
Planhandlingen består av: Planarkäta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt illustration
Särskilt utlåtande

DETALJPLANEN
Antagen av MSN den 26 maj 2004 Laga kraft den 22 juni 2004 Aktbeteckning 2380K-P2004/9

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 26 maj 2004 §150 betygat:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplan för

BOSTÄDER enfamiljshus

Ägostyckningen 5 m fl, Frösön
Östersunds kommun

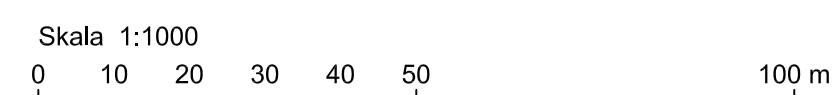
Östersund den 24 september 2003

Reviderad den 4 december 2003

Siv Reuterswörd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

F127



KARTBETECKNINGAR

	Användningsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Traktnamn
	Kvarternamn
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Skärmlak
	Transformatorbyggnad
	Trappa
	Väg, Kantsten
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Slant
	Strandlinje
	Dike
	Ägostagsgräns
	Lovskog, Barrskog
	Lövträd, Barrträd
	Åker, Ångsmark
	Gatubelysningsstolpe
	Rutnätspunkt
	Höjdkurvor
	Mark, Gatuhöjder

Grundkartan upprättad 2003-07-09 genom utdrag ur Miljö och Stadsbyggnadskontorets planarkäta Iverk 2003.5169

Projektionssystem	RT90 2.5 gon W
Höjdsystem	RH00
Måtklass	IT
Byggnader	Kar terade fotografmetriskt och efter fasadlinjer
Fastighetsredovisning	2003-07
Detaljer a jour	2003-07