

# Detaljplan för Björken 8 TILLBYGGNAD AV VILLA Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 januari 2014  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden 26 mars 2014  
Laga kraft 22 april 2014

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är beskrivning av nuläget, de förändringar som föreslås samt konsekvenserna av förslaget. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna till fastigheten Björken 8, i Odenslund, vill bygga ut ett burspråk och skärmtak/carport samt inreda vinden. Det är enligt gällande detaljplan inte möjligt eftersom det inte följer planens bestämmelser. Gällande detaljplan är från 1949. Planen tillåter bostäder i två våningar. Huvudbyggnad får uppta 1/6 av fastighetens area och uthusbyggnader får högst vara 30 kvadratmeter.

Planförslaget innebär att byggrätten ökar så att ett burspråk och en carport/skrämtak kan byggas samt att vinden får inredas. Det är viktigt att skärmtaket/carporten inte utformas som ett garage eftersom att skärmtaket inte ska upplevas så tungt och därmed smälta i omgivningen bra.

### Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Bebyggelse
- Räddningstjänst/Brandsäkerhet

### PLANDATA

Det aktuella området ligger i Odenslund, i korsningen Furutorpsgatan och Brunflovägen. Planområdet är avgränsat till fastigheten Björken 8. Fastigheten är 799 kvm och privatägd.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1949. Enligt den får fastigheten användas för bostäder. Nedan följer en sammanfattning av detaljplanens bestämmelser.

- Endast fristående bostäder
- Bostaden får högst uppta högst 1/6 av fastighetens areal, 133 kvm

- Uthus får högst vara 30 kvadratmeter
- Huvudbyggnaden får ha högst två våningar, med en byggnadshöjd av 7,5 meter
- Högsta taklutning är 35 grader
- Huvudbyggnad ska läggas minst 6 meter från fastighetsgräns
- En huvudbyggnad och ett garage/uthus får bara byggas på fastigheten
- Vid varje tappa i varje våning får högst två lägenheter inredas

## Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Planområdet ligger inom området för riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

Det finns idag ett bostadshus med ett vidbyggt garage/förråd samt två uthus på fastigheten. Huvudbyggnaden byggdes under 1900-talets första hälft. Fastigheten är 799 kvadratmeter. I övrigt finns buskar, träd och planteringar.

Bostadshuset har idag två våningar och en vind som enligt mätreglerna också ska räknas som en våning. När huset byggdes var en liten del av vinden inredd, men den har någon gång före 1992 inretts i sin helhet, i strid mot planen och utan att bygglov söktes.

Fastighetsägarna har nyligen fått bygglov för tillbyggnad av bostadshuset. Tillbyggnaden innebar att den tillåtna byggnadsarean för bostadshuset överskreds, men det godkändes som en mindre avvikelser från detaljplanen.

Fastighetsägarna önskar nu att ytterligare bygga till huset genom att bygga ett burspråk. Burspråket gör att tillåtna ytan för bostadshuset överskrider

högsta tillåtna byggnadsarea. Burspråket ligger också på mark som inte får bebyggas. Burspråket medför att ”vindsvåningen” ökar mer.

Fastighetsägarna vill bygga en carport/skärmtak som en förlängning av befintligt garage. Garaget skulle gå till gränsen mot grannfastigheten.

Dessa åtgärder och det faktum att hela vindsvåningen är inredd som bostad, menar samhällsbyggnad inte längre kan inte ses som en mindre avvikelser från detaljplanen. För att kunna bevilja bygglov för de föreslagna åtgärderna krävs en ändring av detaljplanen.

Planförslaget innebär att de föreslagna åtgärderna blir planenliga.

Största byggnadsarea för bostadshuset föreslås till 175 kvadratmeter. Det blir då möjligt att bygga burspråket. Den tillbyggnad som det redan beviljats lov för är inkluderad. Vidbyggt garage och liknande ska inte räknas in i byggnadsarean för huvudbyggnad.

Största byggnadsarean för uthus/förråd föreslås till 75 kvadratmeter. Skärmtaket/carporten inryms i det men även det större förrådet. Det mindre förrådet räknas här som en friggebod. Det bor idag två familjer i huset och då finns möjligheten att bygga en friggebod på maximalt 15 kvadratmeter.

Högsta tillåtna våningsantalet ökar från två till tre våningar. Det blir då möjligt att bygga burspråket samt att inreda vinden.

Det får bara byggas ett skärmtak/carport som en förlängning av befintligt garage. Skärmtaket/carporten ska ha samma form som taket på garaget. Materialet på skärmtaket/carporten ska vara samma som befintligt garage. Motivet till det är att skärmtaket inte ska upplevas så tungt och därmed smälta i omgivningen bra.

Möjligheten att bygga i anslutning till fastighetsgräns regleras till ett minsta avstånd av 2,5 meter (se vidare avsnitt *Räddningstjänst/brandsäkerhet*).

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst/brandsäkerhet*

Möjligheten att bygga i anslutning till fastighetsgräns regleras till ett minsta avstånd av 2,5 meter. Idag finns ett förråd närmare fastighetsgräns, det får stå kvar men om det tas bort måste ett nytt placeras minst 2,5 meter från fastighetsgränsen.

Nya byggnader ska utföras så att de följer Boverkets byggregler vad gäller brandskydd. När planen upprättades så gällde BFS 2011:6 med ändringar till BFS 2013:14. Om byggnader placeras närmare varandra än 8 meter måste brandskyddsåtgärder vidtas, enligt Boverkets byggregler. Detta gäller inom den egna fastigheten men även fastigheter emellan. Dessa bestämmelser gäller inte skärmtak/carport.

## Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

## GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen redovisar vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan..

## Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast våren 2014.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

## Tekniska frågor

Vid ny- och tillbyggnad ansvarar och bekostar fastighetsägaren/byggherren för nödvändiga undersökningar i samband med bygglovansökan.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Adamsson och Monica Tjäder, samhällsbyggnad plan och bygg, har medverkat i frågor som rör bygglov.

Östersund den 23 januari 2014

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt