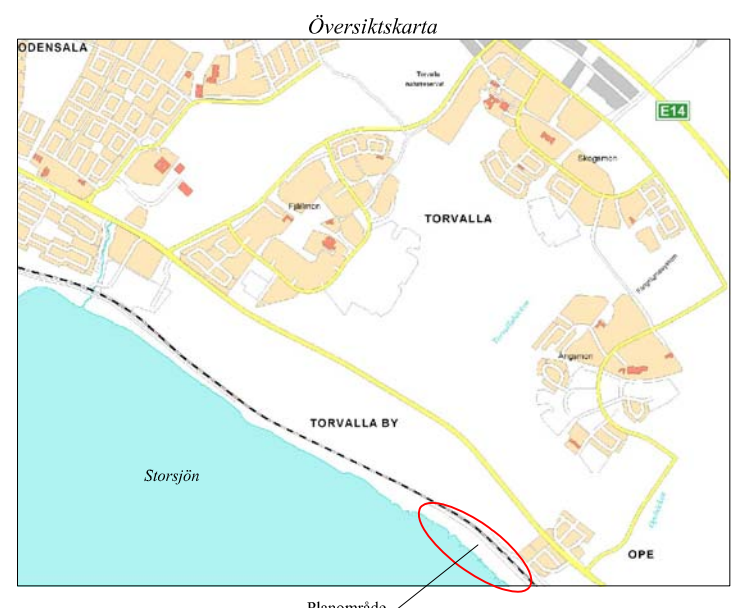


**Vattenområde**  
Område för båtshus, bastu etc  
Område för huvudbyggnad

Marken får ej bebyggas. Marken skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar  
Skyddszon mot järnväg. Område för garage, uthus



### Planbestämmelser

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

- GRÄNSER**
- Detailplanegräns (rastrets Innerkant)
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- LOKALGATA** Lokaltrafik och genomgående gång- och cykeltrafik.
- Kvartersmark**
- B** Bostäder
  - N** Naturmark. Parkeringsplats för besökare får anläggas i direkt anslutning till Torvallsvägen.

### Vattenområden

- Strandskyddsdispens krävs för bryggor och andra anläggningar. Inom vattenområdena får bottenförlagda gemensamma ledningar anordnas.
- W<sub>1</sub>** Vattenområde där endast bryggor för fastighetens enskilda behov får anordnas. Se administrativa bestämmelser.
  - W<sub>2</sub>** Vattenområde som omfattas av strandskydd. Brygga tillgänglig för allmänheten får anläggas.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalgratan skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-/teleledning. Vändplan och mötesplats skall finnas.

### FASTIGHETSINDELNING/UTNYTTJANDEGRAD

Fastighetsindelning  
Fastigheterna Torvalla 5:23, 12:1, Ope 5:14, Ope 6:1 har bedömts möjliga att dela.

**Servitut**  
Servitut för körbara anslutningar till lokalgratan bildas av lantmäterimyndigheten efter ansökan av respektive berörda fastighetsägare.

**Utnyttjandegrad**  
Fastigheterna Torvalla 5:23, Ope 5:14 respektive 6:1 får bebyggas som de vore indelade i två tomter. Byggnaderna skall placeras så att byggrätten/tomt inte överskrider vid en delning. Den del av Torvalla 12:1 som är belägen nedanför järnvägen får bebyggas.

Maximalt får ett bostadshus/en huvudbyggnad med en lägenhet uppföras per tomt. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus är 70 m<sup>2</sup>. Garagebyggnad får uppföras med slutningsvåning. Därutöver tillåts inom strandtomt/fastighet 40 m<sup>2</sup> för bastu eller båtshus.

Största sammanlagda byggrätt är 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Inom strandtomt är största sammanlagda byggrätt 290 m<sup>2</sup>.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Marken skall vara tillgänglig för gemensamma underjordiska ledningar.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad-er, garage, uthus etc. Sammanlagd byggnadsarea max 70 m<sup>2</sup>.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad-er, båtshus, garage etc. Sammanlagd byggnadsarea max 40 m<sup>2</sup>.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Vid grundläggning, markuppfyllnader etc ska särskild hänsyn tas till den branta terrängen.  
Parkeringsplatser för besökare får anläggas.

Detailplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 5 maj 2011.

Tillhör miljö- och samhällsnaändens i Östersund beslut den 2011-06-21 §194 intygar:

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsnaändens sekreterare

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 14 15 resp RH 2000

### PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

Inom planområdet tillåts högst en våning, därutöver får antingen vind eller slutningsvåning anordnas.  
Högsta tillåtna byggnadshöjd för  
- bostadshus/huvudbyggnad 4,8 meter,  
- för garage, uthus, båtshus och strandbastu 2,8 meter. Utövers utbyggnaden i suterräng tillåts dock 3,8 meters byggnadshöjd.  
Fasader skall huvudsakligen utgöras av trä.  
Taktlutning för huvudbyggnad, 15° - 37°. För uthus mindre än 15°.  
Takmaterial får inte utgöras av reflekterande material.  
Garage skall placeras så att en minst 6 m lång uppställningsplats för bil erhålls mellan lokalgrata och garageport.  
Byggnadernas terränganpassning skall ske med stor omsorg. Endast mindre fyllnad /schaktning tillåts. Marknivån får inte ändras mer än ±1,0 m i förhållande till ursprunglig nivå.

**Varsamhet** (R)  
Enligt kulturminneslagen krävs länsstyrelsens tillstånd för mark och byggnadsarbeten för områden med registrerade forn lämningar/bebyggelse lämningar (R). Vid mark- och byggnadsarbeten skall samråd ske med länsstyrelsen.  
Se vidare Planbeskrivning, Naturmiljö

### Byggnadsteknik - VA

Enskilda avloppsanläggningar får inte utföras inom planområdet.  
**Säkerhet**  
Nya bostadshus samt befintlig bebyggelse vid om- och tillbyggnad skall utföras så att erforderligt skydd mot höga flöden uppnås. Färdigt golv skall ligga minst 50 cm över dimensionerande vattennivå i Storsjön, 10 000 årsflöde (+ 295,7 meter i höjdsystem RH 00 / +296,55 meter i höjdsystem RH2000)

### Störningskydd

Vid bygglov för nybyggnad samt väsentlig om- eller tillbyggnad ska en bullerutredning med förslag på åtgärder för att klara en god boendemiljö upprättas. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderligt skydd mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad. Skyddsåtgärder bör även ordnas när befintligt fritidshus tas i anspråk för permanentboende.  
Vid nybyggnad eller väsentlig om- eller tillbyggnad på fastighet som gränsar mot Torvallsvägen ska bullerplank utföras i gräns mot gata som skydd mot störande järnvägstrafik.  
Tillkommande bostadsbebyggelse utformas med utgångspunkt från rådande byggstiftning samt dimensionerande järnvägstrafik.  
Aktuella riktvärden:  
- Riktvärdet 30dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45dB(A) maximal ljudnivå inomhus får inte överskridas.  
- Uteplats ska placeras och utformas så att störningar från järnvägen minimeras. Ekvivalent ljudnivå vid uteplats får inte överstiga 55dB(A). Maximal ljudnivå vid uteplats får inte överstiga 70dB(A).  
Se planbeskrivning, www.trafikverket.se samt Boverkets byggregler

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är tio år från det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### Förutsättningar för bygglov

Bygglov för ny eller utökad boarea förutsätter att kommunal va-anslutning ordnas för respektive tomt.  
Bostadens planlösning utformas så att utrymmen som förråd, hygienutrymmen, entréparti etc. orienteras mot järnvägen. Rum med krav på ostördhet, t ex sovrum, arbetsrum, vardagsrum och uteplats ska orienteras till den del av bostaden som inte är exponerad för buller. För att begränsa järnvägsbullrets inverkan bör garage placeras mellan bostadshus och järnväg.

**Ändrad bygglovsplikt**  
Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovbefrias:  
- Inglasning av balkong och uteplats med en byggnadsarea max 20m<sup>2</sup>/fastighet.  
- Plank som uppförs (i gräns mot Torvallsvägen) som skydd mot järnvägsbuller.

**Strandskydd**  
Strandskyddet upphävs inom gatemark samt inom strandtomter med bostadsbebyggelse.  
Strandskyddet bevaras inom mark utlagd som Naturskog samt vattenområdena W<sub>1</sub> och W<sub>2</sub>.

<b>ANTAGANDEHANDLING</b>		Dnr Äch 1792/2009	Dnr Planmodul P 09/0022
Till handlingen hör:	Samrådsredogörelse	Utdrag ur översiktsplan	
Plankarta med planbestämmelser	Särskilt utlåtande	Grundkarta	
Illustrationskarta	Miljöbedömning	Fastighetsförteckning	
Planbeskrivning	Miljökonsekvensbeskrivning		
Genomförandebeskrivning	Utdrag ur program		

Detailplan för  
**TORVALLA 6:18 m fl**  
Torvallsvägen 4-60, Norra delen  
Östersunds kommun

Upprättad den 5 maj 2011

Beslutsdatum	Instans
2011-06-21	MSN
Laga kraft	
2011-07-19	
Aktbeteckning	
2380K-P2011/15	
Plannummer	<b>B151</b>

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tideman  
Planarkitekt