



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

Vattenområde

WB₁ Båtplats med tillhörande byggnader och bryggor, för närliggande bostadsfastighet utanför planområdet. Ingen bostadsbebyggelse inom planområdet

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

Bebyggelsens sammanlagda byggnadsarea får uppgå till högst 70 m². Planområdet får inte indelas i flera fastigheter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader får uppföras i en våning. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.

Fasader skall i huvudsak utföras i trä.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Grundkartan upprättad 2009-09-16 genom utdrag ur Samhällsbyggnadsförvaltningens geoinformationssystem. Projektionssystem RT90 2.5 gon W. Höjdsystem RH00

KARTBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Kvarteretsnamn
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skarmärk
- Väg, Kantsten
- Bläck
- Staket
- Stodmur
- Slätt
- Strandlinje
- Äggsgräns
- Lovråd, Bartråd
- Äker, Ängsmark, Karr/Mosse
- Betygningsstolpe, Elostolpe
- Rätningspunkt
- Höjdpunkter
- Mark, Gatuhöjder

ANTAGANDEHANDLING
Planhandlingen består av:
• Plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning
• Särskilt utlåtande

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2010-03-24 §96 betygare:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2010-03-24 §96
Laga kraft 2010-04-16
Aktbeteckning 2380K-P2010/14

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Ericksdotter den 3 februari 2010.

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att fastighetens planstatus ändras från allmän plats, park till den användning som pågått sedan länge, nämligen enskilt ägd båtplats med brygga, som komplement till närliggande bostadsfastighet. Fastigheten är etablerad som privat mark och uppfattas inte som allmän. Marken planlades som park redan på 1940-talet men har inte blivit inlöst av kommunen och därmed i praktiken aldrig kunna nyttjas av allmänheten. I direkt anslutning finns parken Sjöängen vilket garanterar allmänheten tillgång till strandnära grönområden.

PLANDATA

Fastigheten ligger i Lugnvik, i anslutning till parken Sjöängen vid Storsjöns strand. Planområdet har en total areal av ca 1100 kvm varav landareal ca 500 kvm.

Planen omfattar del av den privatägda fastigheten Östersem 3:17 samt del av 3:12, ägd av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, detaljplaner

Den kommunomfattande översiktsplanen innehåller inte något av betydelse för detaljplanen.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd år 1965, enligt vilken marken ska vara allmän plats, parkmark, som en del av parkområdet Sjöängen.

Kommunala beslut i övrigt

År 1968 avtalades om ett markbyte där Östersunds kommun överlät ca 200 kvm av Östersem 3:12 till 3:17 i utbyte mot motsvarande areal i form av en smal remsa mot Lugnviksvägen. Avtalet måste ses som att kommunen inte hade för avsikt att genomföra detaljplanen och lösa in 3:17 som allmän plats. Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Behov av miljöbedömning

Bilägges.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2009 § 179 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i det omfattande riksintresseområdet för kulturmiljö, Storsjöbygden Z 25. Planområdet har ett särskilt kulturhistoriskt intresse.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Planens genomförande kommer inte att påverka miljö kvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet har karaktär av hävdad tomtmark, med gräsmatta och vackra, stora träd. Strandlinjen är klädd med stenskoning. I planen ingår också ett vattenområde, med bryggor och pir. Inga särskilda naturvärden är kända inom området.

Strandskydd finns ej inom området

Nya strandskyddsbestämmelser trädde i kraft den 1 juli 2009. De innebär bland annat att strandskydd ska införas vid ändring av äldre planer, fastställda före år 1975. Övergångsbestämmelserna säger dock att planärenden som påbörjats före den 1 juli, vilket är fallet med Östersem 3:17, ska hanteras enligt tidigare bestämmelserna. Detta betyder att strandskydd inte behöver hanteras i aktuell detaljplan.

Kulturmiljö

I Jämtlands läns museums rapport "Stadsnära strandområden i Östersunds kommun" tas Östersem 3:17 upp som förslag till tillkommande kulturhistoriskt värdefull miljö. Båtplatsen är en kvarvarande del av en gård som fanns innan Lugnviks centrum byggdes. Det går fortfarande att se spår den björkallé som ledde från gårdstunet ner till båtplatsen, genom nuvarande Kv Flötet, bilden ovan. Värderingen avser i första hand platsen och dess funktion, inte särskilda bevarandevärden hos byggnaderna. Skyddsbestämmelse eller varsamhetsbestämmelse i planen är därför inte meningsfull. Planen innebär att platsen bevaras med sin nuvarande användning och kan därmed tillgodose syftet med värderingen.

Bebyggelse

På Östersem 3:17 finns ett bätthus, ca 35 kvm och en mindre stuga, ca 18 kvm varav 6 kvm är öppenarea. Fastigheten är omgärdad av ett spjälstaket. En mindre och en större båtbygga/pir finns inom fastigheten. Planen medger att bebyggelsen kan utökas i mindre omfattning, upp till en sammanlagd byggnadsarea om 70 kvm. Användningen skall vara komplementbyggnader - förråd, bätthus etc., för närliggande bostadsfastighet. Bebyggelsen får inte utökas eller ändras för bostadsändamål.

Vattenområden

Planen omfattar en del av Storsjöns vattenområde, inbegripet de bägge bryggor som finns.

Gator och Trafik

Lugnviksvägen och Apotekarvägen är lokalgator med relativt små trafikmängder. Parkering kan ske inom fastigheten.

Översvämning

295,7 m.ö.h. i RH00 är högsta vattennivå i Storsjön vid dimensionerande flöde, även kallat 10 000 - års flöde. Marken inom planområdet är i sin helhet belägen under denna nivå. Delar av fastigheten ligger också under nivån för det s.k. 100-årsflödet. Detta innebär att den lägre marken sannolikt kommer att översvämmas inom överskådlig tid. Fastigheten kan därför inte inrymma annat än enklare bebyggelse, typ bätthus och andra komplementbyggnader utan större ekonomisk värde. Planen medger inte användning som bostad.

Administrativa frågor

Bygglovpikten behålls, mot bakgrund av planens begränsning vad gäller markens användning, översvämningensrisken och det kulturhistoriska intresset. Så kallad "Friggebod" kan endast uppföras utan lov som komplement till en och tvåbostadshus. Då bostäder inte tillåts inom planområdet är friggebodar inte aktuella i detta område.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Detaljplanen skickas ut för samråd / underrättelse och antas av miljö- och samhällsnämnden under våren 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Fastighetsägaren till Östersem 3:17 ansvarar för mark, byggnader, staket och övriga anläggningar inom planområdet med undantag av gatumarken. Kommunen är huvudman för intilliggande parkmark och gata. Teknisk förvaltning / Vatten & Avlopp anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

Ägaren till 3:17 kan ansöka om fastighetsreglering så att delar av 3:12 kan införlivas med fastigheten i enlighet med detaljplanen. Det handlar om en 1-2 meter bred remsa mot Lugnviksvägen samt en smal remsa vid fastighetens östra gräns. Arealen är sammanlagt mindre än 100 kvm.

Ägaren till Östersem 3:17 ska betala förrättningskostnaderna. Kommunen ska dock stå för den del av kostnaden som avser överförande av den del av 3:12 som ska utgöra gatumark och lämpligen läggas ihop med Östersem 1:187.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande föranleder inga kommunala investeringar. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom båtplatsen.

Marköverlåtelsen regleras i särskilt köpeavtal mellan kommun och fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kräver inga särskilda tekniska utredningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Malin Runberg, mark- och exploateringskontoret har medverkat i framtagande av genomförandebeskrivningen.



Detaljplan för ÖSTERSEM 3:17 och 3:12 Båtplats m m

Östersunds kommun

Östersund den 3 februari 2010

Siv Reuterswård
Stadsarkitekt

Krister Frykberg
Arkitekt