



**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
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Översvämningsnivå vid höga flöden, +295,7 m ö h (RH00)

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

**LOKALGATA** Lokaltrafik och genomgående gång- och cykeltrafik

- Kvartersmark**
- B** Bostäder, fristående hus
  - L** Jordbruk, Odlings-/betesmark. Endast byggnader/anläggningar för verksamhetens behov får anordnas
  - N<sub>1</sub>** Naturmark. Tillkommande båthus eller bryggor får inte hindra eller försämrå allmänhetens tillgänglighet till stranden eller väsentligt försämrå villkoren för växt- och djurliv.
  - N<sub>2</sub>** Naturmark, skyddsområde för Opeån.

- Vattenområden**
- W<sub>1</sub>** Vattenområde som omfattas av strandskydd. Dispens krävs för anläggande av båthus och bryggor.
  - W<sub>2</sub>** Vattenområde inom Opeåns skyddsområde och strandskydd. Inga anläggningar, båthus, brygga etc får tillkomma

**UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING**

Inga nya fastigheter / tomter får bildas för bostadsändamål. Största bruttoarea per tomtplats är 350 m<sup>2</sup>.

- Huvudbyggnad**  
Maximalt får en (1) huvudbyggnad med en (1) lägenhet uppföras per tomt.
- Uthusbyggnad**  
Inom område "a" får uthus t ex garage, förråd uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 60m<sup>2</sup>. Inom område "b" får strandbebyggelse för t ex båthus, bastu uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 40m<sup>2</sup>.
- Ekonomibyggnader**  
Inom område reserverat för "L" (jordbruk) får ekonomibyggnad uppföras.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Gatumarken skall vara tillgänglig för allmänna respektive gemensamma underjordiska ledningar.

- Marken får inte bebyggas
- Skyddszon mot tågbuller. Marken får endast bebyggas med garage, uthus etc.
- Strandzonen. Marken får endast bebyggas med båthus, bastu etc.
- X<sub>1</sub>** Passage / Befintlig naturstig tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- X<sub>2</sub>** Gångpassage. Tillkommande båthus eller bryggor får inte hindra allmänhetens möjlighet till passage utmed stranden.
- Y** Körbar anslutning till angränsande fastighet.

**MARKENS ANORDNANDE**

**Mark och vegetation**

..... Befintlig naturstig skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

**Placering, Utformning, Utförande**

Ny byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Uthus får dock placeras närmare grannfastighet efter grannes skriftliga medgivande. Garage med port mot gata ska placeras så att en 6 meter lång uppställningsplats för bil kan ordnas mellan garage och gröns mot gata. Fasader ska i huvudsak utföras i trä. Tak ska utföras i icke reflekterande material. Huvudbyggnad får utföras i två våningar, högsta tillåtna byggnadshöjd 7,5 meter. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Uthus/Garage får utföras i en våning, högsta tillåtna byggnadshöjd 3 meter. Där terrängen så medger får suterrängvåning utföras, högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter.

**DETALJPLANEN**  
Antagen av MSN 2007-03-21 §83  
Laga kraft 18 april 2007  
Aktbeteckning 2380K-P2007/7

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2007-03-21 §83 betygat:

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 24 januari 2007

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

**Byggnadsteknik - VA**

Enskilda avloppsanläggningar får inte uppföras om inte sådana ingår i särskild VA-plan för planområdet som godtagits av miljö- och samhällsnämnden. Vid grundläggning, markuppfyllnader etc ska särskild hänsyn tas till den branta terrängen. Risken för översvämnning, skred m m ska beaktas vid grundläggning, tekniskt utförande etc av byggnader inom strandzonen (b). Dimensionerande nivå, högsta flöde, är 295,7 m ö h (RH00). Byggnad för permanentboende, pumpstation för avlopp ska placeras/grundläggas ovanför nivån +296 m ö h.

**Störningskydd**

Byggherren ansvarar för att erforderligt skydd mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad. Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintligt fritidshus tas i anspråk för permanentboende. Vid byggnadstillfället ska tillkommande bostadsbebyggelse utformas med utgångspunkt från rådande bygglagsstiftning samt dimensionerande järnvägstrafik. I samband med bygglov/byggnatmälan ska dimensionerande buller och vibrationsnivåer samt planerade skyddsåtgärder redovisas. Se planbeskrivning

**Skyddsområde**

Skyddsområde för Opeån. Bäckravinen utgör en erosionskänslig och skyddsvärd naturtyp. Inom skyddsområdet samt angränsande vattenområde råder förbud mot åtgärder som kan påverka miljön negativt eller öka risken för erosion. Inom skyddsområdet råder förbud mot ex vis avverkning, markavtäckning, snöupplag etc. Inga byggnader, bryggor eller vägbrytare tillåts. Ny bro över ravinen får ordnas. Åtgärder inom skyddsområdet ska ske i samråd med naturvårdande myndigheter och länsmuseum.

**Fornlämningar**

RAÅ Brunflo 14, RAÅ Brunflo 153, RAÅ Brunflo 154. Inom Ope 5:39 finns ett gravfält med 12 gravar av vilka 8 är större gravhögar. I Opeåns bäckraviner har kvarrester, bl a två kvarstenar påträffats. På stranden mellan 4:7 och 2:13 är det registrerat järnslag på stranden. De i planen markerade områdena (x) är att anse som fornlämningsområde och som sådant får inga markeringar etc. ske som kan påverka lämningarna. Åtgärder inom nämnda områden, (x), ska föregås av tidigt samråd med kulturvärden, länsstyrelsen. Se planbeskrivning.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Förutsättningar för bygglov**

Bygglov för ny boarea förutsätter att kommunal VA-anslutning ordnats. Alternativ VA-lösning kan ev. godkännas av miljö- och samhällsnämnden.

**Ändrad lovplikt**

Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovbefrias inglasning av balkong eller uteplats med en byggnadsarea om max 15m<sup>2</sup>/fastighet. Placeras byggnaden närmare tomtragrens än 4,5meter krävs berörd grannes skriftliga medgivande. Inom område reserverat för jordbruk (L) tillåts och bygglovbefrias ekonomibyggnader.

**Strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom mark reserverad för Lokalgata samt Bostadsändamål.

Område där strandskydd upphävs.  
Länsstyrelsens beslut den 16/3 2007. Dnr: 521-12254

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

**ANTAGANDEHANDLING**

- Planhandlingen består av:
- Plankarta med planbestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Utlåtande

Ädh Dnr: 0173/2005  
Plan Dnr: P05/0015

**Detaljplan för STRANDBEBYGGELSE OPEÅN**

Torvollsvägen - södra delen  
OPE 2:11, 5:20 m fl

Östersunds kommun

Östersund den 24 januari 2007

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
Planarkitekt