

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR OCH PLANDATA

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under samrådsskedet även fastighetsförteckning daterad den 17 oktober 2005 och grundkarta daterad den 28 oktober 2005.

Planområdet är beläget på södra Frösön, vid Mjällestranden och omfattar fastigheten Åkermyren 18. Fastighetens totala areal är 3046 kvm (0,3 ha) och är i enskild ägo.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheterna att dela fastigheten Åkermyren 18 i två ungefär lika stora tomter för bostadsbebyggelse. Fastighetsägarna har ansökt om planändring för att göra det möjligt att dela fastigheten och utöka byggrätten.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Åkermyren 18 gäller detaljplan F 103, fastställd den 25 juni 1992, och avser del av Mjällestranden. Detaljplanen medger byggrätt för ett bostadshus samt tre uthus på den aktuella fastigheten. Den gällande detaljplanen redovisar bostadsbebyggelse söder om planområdet, samt plats för daghem sydost om planområdet.

I gällande detaljplan anges att fastigheterna måste anslutas till det kommunala VA-nätet. Undantag från detta krav är fritidsfastigheter med sommarvattenledningar. Dessa fastigheter får behålla sina sommarvattenledningar, men måste anslutas till kommunens avloppsnät, om avlopp installeras.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Planområdet ligger på Mjällestranden vid Vallsundet. Planområdet sluttar åt söder och avgränsas i norr och söder av två branter. En stenmur tar upp lite av nivåskillnaderna och skapar en plåt ungefär mitt på tomten, det är längs stenmuren som en ny fastighetsgräns föreslås. Växtligheten på planområdet är god med flera buskar, träd och planteringar. Det finns några större lövträd i anslutning till stenmuren och det växer en hög häck på den östra delen av fastigheten. På den östra och västra sidan av fastigheten finns parkstråk som används mycket av de boende i närområdet. Det finns inga kända formlämningar inom planområdet.

#### Bebyggelse

Bebyggelsen kring planområdet består i huvudsak av fristående enfamiljshus. Inom planområdet finns ett bostadshus samt tre uthus. Bostadshuset har en våning med inredd vind och ljus träfasad. På den norra delen av fastigheten ligger två större timrade uthus/gäststugor. För det västra uthuset föreslås byggrätten ändras till bostad. Det norra uthuset föreslås behålla sin byggrätt som uthus, men utvidgas till att även gälla gäststuga.

På den södra delen av fastigheten behålls byggrätten för det befintliga bostadshuset, men detaljplanen föreslår utöka byggrätten för uthuset så att möjligheten att bygga ytterligare uthus, garage eller gäststuga finns.

Den nya detaljplanen medger bostads- och uthusändamål med liknande exploateringsgrad och utformning som den omkringliggande bebyggelsen. För byggnaderna inom planområdet begränsas den yta på marken som dessa får uppta till 100m<sup>2</sup> respektive 150m<sup>2</sup>, där yta för suterrängvåning tillkommer. Vid en delning av fastigheten får en eventuell nyttillkommande huvudbyggnad på den övre tomten byggas med suterrängvåning, men högst vara i två våningar, inklusive suterrängvåningen. eventuella nybyggnationer får inte överstiga den höjd huset har idag, +335,5 meter över nollplanet.

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen redovisar en ny föreslagen fastighetsgräns och medger att Åkermyren 18 högst får delas i två fastigheter. Den nya fastighetsgränsen föreslås följa höjdkurva 326 meter ungefär fram till en brytpunkt vid stenstödmurens slut, som även är den nedre del av en plåt som används av den övre tomten, för att sedan följa stenmuren och plåtan sydväst mot den angränsande fastigheten Valla 13:16. Lämplig utfart förläggs vid vändplanen på Tegvägen, i östra delen av fastigheten, de nya fastigheterna får möjlighet till varsin körbar utfart.

#### Teknisk försörjning

Åkermyren 18 ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att fastigheten ska vara ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En eventuell nyttillkommen fastighet måste anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.



Hus på den västra delen av planområdet



Hus på den södra delen av planområdet

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande, vilket innebär att miljö- och samhällsnämnden kan anta planen direkt efter att den varit utskickad för samråd/underrättelse. Detaljplanen samrådsbehandlas under november månad och beräknas kunna antas den 14 december 2005. Därefter vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandet om ingen överklagar.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägarna av Åkermyren 18 och Östersunds Kommun. Avtalet reglerar kostnaden för upprättandet av en ny detaljplan, grundkarta och fastighetsförteckning.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Åkermyren 18 får endast delas i två tomter med anledning av fastighetens storlek. Kostnaden för delningen av fastigheten bekostas av fastighetsägarna.

### EKONOMISKA FRÅGOR

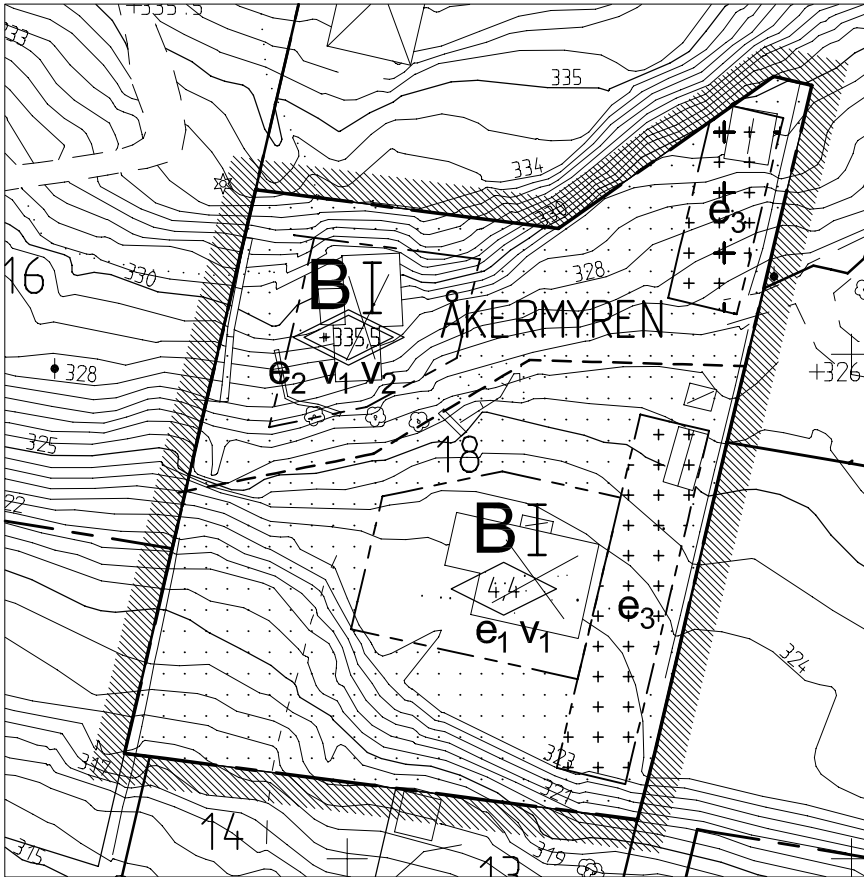
Detaljplanen bekostas enligt upprättat planavtal av fastighetsägarna som har begärt ändringen av detaljplanen.

Plangenomförandet beräknas inte medföra några kostnader för Östersunds Kommun.

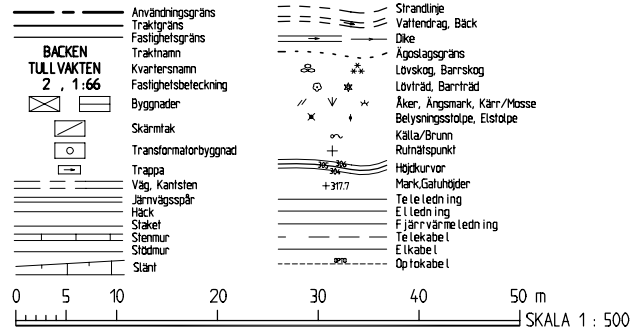
I nu gällande plan har kostnader för gator och parker mm fördelats mellan fastighetsägarna inom området genom att de ålagts skyldighet att erlagga gatukostnadsersättning i förhållande till de befintliga och nyttillkommande byggrätter man tilldelats enligt gällande plan. När en ny byggrätt skapas genom den nya planen skall gatukostnadsersättning även erläggas för nyttillkommande byggrätt. Ersättningskyldigheten uppgår till 25 308 kr per byggrätt för både den befintliga och nyttillkommande byggrätten och bygger på den konstnadsfördelning som gjordes i den nu gällande planen.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av kart- och lantmäteriafdelningen. Miljö- och hälsa har medverkat rörande frågor om teknisk försörjning. Anne-Katrin Ångnell från fastighetskontoret har medverkat rörande gatukostnadsersättning. Detaljplan har ritats i AutoCAD av Jan-Robert Fresk vid plan- och byggavdelningen.



#### KARTBETECKNINGAR



Flygbild från 1985 över planområdet sett från Storsjön

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

- Kvartersmark
- Bostäder.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage eller gäststuga

### UTNYTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea på huvudbyggnad är 150 kvm
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea på huvudbyggnad är 100 kvm
- e<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för uthus, garage, garage eller gäststuga är 50 kvm

### UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet, +335,5 m
- Högsta byggnadshöjd i meter 4,4
- Högsta antal våningar
- V<sub>1</sub> Endast friliggande enbostadshus
- V<sub>2</sub> Suterrängvåning får anordnas utöver tillåtet våningsantal

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

### ILLUSTRATION

- Föreslagen ny fastighetsgräns

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 14 dec 2005, § 314 betyger.	DETALJPLANEN Antagen av MSN den 14 december 2005 Laga kraft 11 januari 2006 Aktbeteckning 2380K-P2006/3
Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare	

### ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingarna består av:
- Plankarta med planbestämmelser plan- och genomförandebeskrivningar
  - Särskilt utlåtande

## Detaljplan för Åkermyren 18 Mjällestranden, Frösön Östersunds kommun

Östersund den 27 oktober 2005

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karina Vessberg  
Planarkitekt

# F 134