

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplanen syftar till att utöka byggrätten för strandbebyggelse. Byggrätten utökas från 40 kvm till 60 kvm. Ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan B136. Tillägget ska läsas tillsammans med den gällande detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet ligger i Ope vid Storsjöns strand, nedanför järnvägen. Planområdet är cirka 3500 kvm stort och i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Planen är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan B136, *Detaljplan för strandbebyggelse Opeån, Torvollsvägen - södra delen*. Detaljplanen vann laga kraft den 8 april 2007 och medger bostäder, jordbruk och naturmark. Fastigheterna avsedda för bostäder är indelade i tre områden. Område för huvudbyggnad, området för garage, uthus samt område för båthus, bastu (b). Inom område (b) får strandbebyggelse för t ex båthus, bastu uppföras med en sammanlagd byggnadsarea av maximalt 40 kvm.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en miljöbedömning 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.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken, MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden. Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom ökningen av byggrätten endast är marginell.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fornlämningar

I närheten av planområdet finns en lämning efter en järnframställningsplats. Lämnningen bedöms inte påverkas av föreslagen planändring. Om ytterligare lämningar påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och kontakt ska tas med Länsstyrelsen.

Strandskydd

Strandskyddet är i underliggande detaljplan upphävt inom mark reserverat för Lokalgata och Bostadsändamål. Ingen förändring sker av strandskyddets avgränsning.

Bebyggelse

Inom fastigheten finns ett bostadshus i två våningar, ett garage och en lekstuga. Ändringarna berör den delen som i plankartan betecknas strandzon. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett båthus får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på högst 60 kvm. Den utökade byggrätten motiveras med att intilliggande detaljplaner medger 60 kvm för t ex båthus och bastu samt att riksintresset inte bedöms påverkas negativt av en större byggrätt på denna fastighet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ändringen av detaljplanen innebär inga förändringar avseende fastighetsbildning. Fastighetsrättsliga åtgärder är därmed inte aktuellt.

Konsekvenser för fastigheten

Planändringen innebär att byggrätten för strandbebyggelse utökas men inte mer än marginellt. Planändringen bedöms därför inte innebära några konsekvenser för enskilda eller andra kommunala eller statliga intressen.

Ekonomiska frågor

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa. Eventuella förändringar av elnätet eller flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Underliggande detaljplan B136 Laga kraft 2007-04-08



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillätn. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Underliggande detaljplan B136 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Nedan visas enbart utgående planbestämmelser. För övriga planbestämmelser hänvisas till detaljplan B136.

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till detaljplanen gäller

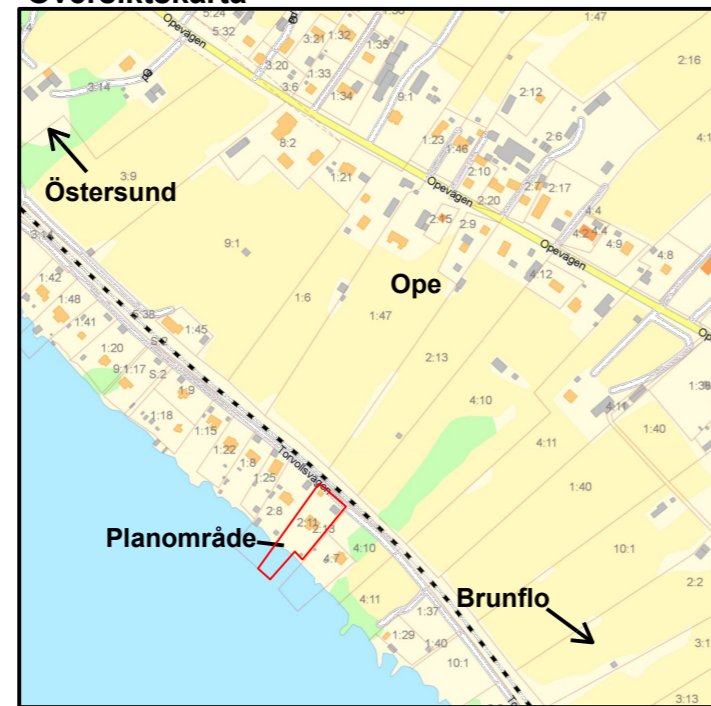
UTNYTTJANDEGRAD

Inom område "b" får strandbebyggelse för t ex båthus, bastu uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 60 kvadratmeter.

TILLÄGG TILL PLANKARTA

Kartan visar ett urklipp ur gällande detaljplan B136. Inom det skrafferade området utökas byggrätten för strandbebyggelse.

Översiktskarta



PLANBESTÄMMLER DETALJPLAN B136

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

GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokalttrafik och genomgående gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

B Bostäder, fristående hus
L Jordbruk. Odlings-/betesmark. Endast byggnader/anläggningar för verksamhetens behov får anordnas
N1 Naturmark. Tillkommande båthus eller brygger får inte hindra eller försämrare villkoren för växt- och djurliv.
N2 Naturmark, skyddsområde för Opeån.

Vattenområden

W1 Vattenområde som omfattas av strandskydd. Dispens krävs för anläggande av båthus och brygger.
W2 Vattenområde inom Opeåns skyddsområde och strandskydd. Inga anläggningar, båthus, brygger etc får tillkomma

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

Inga nya fastigheter / tomter får bildas för bostadsändamål. Största bruttoarea per tomtplats är 350 m².

Huvudbyggnad

Maximalt för en (1) huvudbyggnad med en (1) läghet uppföras per tomt.

Inom område "a" får uthus t ex garage, förärd uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 60m² inom område "b" får strandbebyggelse för t ex båthus, bastu uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 40m².

Ekonomibyggnad

Inom område reserverat för "L" (jordbruk) får ekonomibyggnad uppföras.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Gatumarken skall vara tillgänglig för allmänna respektive gemensamma underjordiska ledningar.

Marken får inte bebyggas
Skyddszon mot tägbuller. Marken får endast bebyggas med garage, uthus etc.
Strandzon. Marken får endast bebyggas med båthus, bastu etc.
X1 Passage / Befintlig naturstig tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
X2 Gångpassage. Tillkommande båthus eller brygger 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 gräns 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. Det terrängens så medger får suterrängnivå utföras, högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter.

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, markupplånader etc ska särskild hänsyn tas till den branta terrängen. Risken för översvämmning, 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 +286 m ö h.

Störningsskydd

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 byggnadsförloppet ska tillkommande bostadsbebyggelse utformas med utgångspunkt från rådande bygglösläggning samt dimensionerande järnvägstrafik. I samband med bygglovbyggmännen 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, markavtickning, anläggning etc. Inga byggnader, brygger eller vägbrytare tillåts. Ny bro över ravinen får ordnas. Åtgärder inom skyddsområdet ska ske i samråd med naturvårdande myndigheter och länsstyrelsen.

Fornlämningar

RAA Brunflo 14, RAA Brunflo 153, RAA 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 kvarnstenar påträffats. På stranden mellan 4:7 och 2:13 är det registrerat järnlagg på stranden. De i planen markerade områdena (P) är att anses som fornlämningssområde och som sådant får inga markrigg etc. ske som kan påverka lämningarna. Åtgärder inom nämnda områden, (P) ska föregås av tidigt samråd med kulturvärden, länsstyrelsen. Se planbeskrivning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

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 tilläts och bygglovbefrias inlagring av balkong eller uteplats med en byggnadsarea om max 16m² fastighet. Placeras byggnaden närmare tomtgräns än 4,5 meter krävs berörd grannes skriftliga medgivande. Inom område reserverat för jordbruk (L) tillåts och bygglovbefrias ekonomibyggnader.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom mark reserverat 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

Adh Dnr: 0173/2005
Plan Dnr: P06/2015

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2018-01-24 §18 intygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Ändringen av detaljplanen är upprättad i AutoCad av Jenny Novén den 25 oktober 2017

ANTAGANDEHANDLING		Dnr Adh	Dnr Byggr
Till handlingen hör: Tillägg till plankarta Tillägg till planbeskrivning Granskningsutlåtande		614/2017	P2017-16
Ändring av detaljplan Tillägg till detaljplan B136 Utökad byggrätt för båthus Ope 2:11 Östersunds kommun			
Upprättad den 25 oktober 2017			
Maria Boberg Stadsarkitekt	Stina Sahlfen Planarkitekt	Beslutsdatum 2018-01-24	Instans MSN
		Laga kraft 2018-02-20	
		Aktbeteckning 2380K-P2018/1	
		Plannummer	B170