

**Gällande DETALJPLAN - B30 (1972:11.16)**  
 Utdrag ur planbestämmelserna

**Markanvändning**  
**B** Bostadsändamål

**Begränsningar**  
 Mark som inte får bebyggas

**Byggnadssätt**  
 Radhus

**Våningsantal**  
 II Högst två våningar. Vind får inte inredas

**Byggnadshöjd**  
 Huvudbyggnad, två våningar, högsta byggnadshöjd 6,0 meter  
 Uthusbyggnad, högsta byggnadshöjd 3,0 meter  
 Inom område betecknat **P** får byggnad vara högst 3,0 meter

## Tillägg till detaljplan för SÖDERGÅRDS samfällighetsförening i Brunflo, Östersund

### BESKRIVNING

**Bakgrund**  
 I Södergårds samfällighetsförening ingår 128 radhusfastigheter. Fastigheterna som är relativt små omges av samfällid mark. Södergård **s:1** och **s:2**. En gemensamhetsanläggning - Södergård **ga:1** - är bildad. Den består av gemensamma gårdsutrymmen, garage och ledningar. Både gemensamhetsanläggningen och den samfällida marken förvaltas av föreningen.

För området gäller detaljplan B30 / del av Brunflo i Östersunds kommun (Södergård m.m.). Fastställd 1972-11-16. I detaljplanen är byggrätterna så snävt begränsade att de endast omfattar huskropparna. Omgivande mark utgörs av så sk prickad mark och får ej bebyggas. För att erbjuda fastighetsägarna möjlighet att bättre disponera sina tomter har styrelsen för Södergårds samfällighetsförening begärt en planändring. Samfällsbyggnad anser det angeläget att utformningen av såväl uthus som inglasningar sker med omsorg och får enhetlig utformning vad avser materialval, taktuning och färgsättning. Samfällsbyggnad rekommenderar därför att styrelsen för Södergårds samfällighetsförening tar fram anvisningar med råd och beskrivning över byggnadernas utformning och placering. De tillägg som föreslås ger radhusfastigheterna en utökad byggrätt, max 15 m<sup>2</sup>, utöver den generella rätten att inom fastigheter för en- och tvåbostadshus uppföra kompletterbyggnader sk "Frigegeboder"\*. Planändringen sker som tillägg till gällande detaljplan.

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### Ansvarsförhållanden

Varje fastighetsägare ansvarar för och bekostar utförandet av alla åtgärder inom den del av gårdsutrymmet som tas i anspråk för kompletterbyggnad. Vidare ansvarar fastighetsägaren för att Södergårds samfällighetsförening samt berörda grannar i ett tidigt skede underretas/informas om den Planerade åtgärden. För ändrad bygglövsplikt - bygglövsbefrielse - av de i planen föreslagna åtgärderna gäller följande villkor:

- Skriftligt godkännande från berörda grannar.
- Tillstånd av styrelsen för Södergårds samfällighetsförening.

#### Bygganmälan

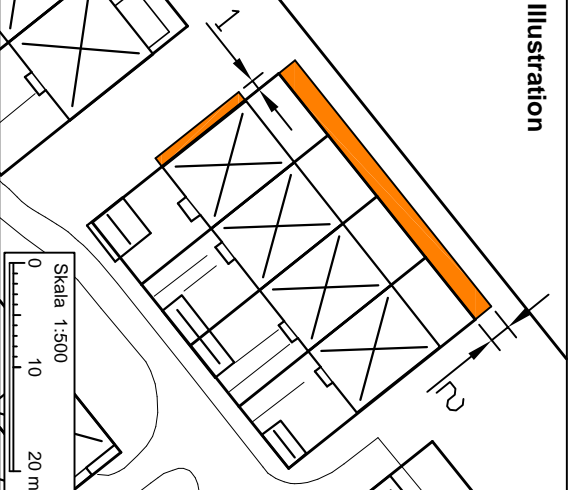
Fastighetsägaren ansvarar för att bygganmälan inlämnas till miljö- och samhällsnämnden senast tre veckor före planerad byggstart, gärna tidigare. Bygganmälan/kontrollplan skall säkerställa att tekniska och brandtekniska krav uppfylls.

#### Planavtal

Planavtal upprättas mellan styrelsen för Södergårds samfällighetsförening och samhällsbyggnad.

#### \*Särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus

I bostadshusets omedelbara närhet får man sätta upp högst två fristående kompletterbyggnader med sammanlagt byggsnittsarean på högst 10 m<sup>2</sup> ("Frigegeboder"). Den största höjden från mark till taknock får vara 3 meter. Byggnaden eller byggnaderna får inte placera närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs och då krävs inte heller bygglov. "Frigegeboderstätt" begränsas inte av några planbestämmelser. *PBL, Plan- och bygglagen 1987:10, 8 kap 4§ 4.*



### Illustration

### Beteckningar för Illustration

- Fastighetsgräns
- Befintlig bostadshus
- Befintligt uthus
- Del av samfällid mark (s:1/s:2) som får tas i anspråk för uthusbyggnad.
- Nytt uthus max 10 m<sup>2</sup>
- Påbyggnad av befintligt uthus till max 15 m<sup>2</sup>
- Förråd får sammanbyggas
- Entrésida
- Inga nya uthus tillåts

## Tillägg till planbestämmelserna

### GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område inom vilket tillägg till detaljplan B30 skall gälla.

### MARKANVÄNDNING - UTNYTTJANDEGRAD

Utöver i underliggande Dp B30 angivna byggrätter ges möjlighet att på mark som inte får bebyggas (sk prickad mark) utföra följande kompletteringar åtgärder:

- Uppföra byggnader för samfällighetsföreningens gemensamma behov inom den markyta som utgörs av s k gårdsutrymmen (område s:1 resp s:2).
- Inom varje radhusfastighet inglasa uteplats mindre än 12,0 m<sup>2</sup>
- I dräkt anslutning till varje radhusfastighet får del av det samfällida gårdsutrymmet (s:1/s:2) nyttjas för att uppföra uthus, max 15 m<sup>2</sup>.

### PLACERING UTFORMNING

För tillkommande uthus för radhusfastighet gäller följande:

- uthus får ej placeras på samfällid mark (s:1/s:2) utanför entrésida.
- av samfällid mark (s:1/s:2) får max 1 meter tas i anspråk utanför fastighetsgräns mot gavel sida - se illustration.
- av samfällid mark (s:1/s:2) får max 2 meter tas i anspråk utanför fastighetsgräns mot långsida/baksida se illustration.
- uthus får sammanbyggas i gräns mot granne.

Tillkommande byggnader inom området ska placeras med hänsyn till befintliga gångvägar, siktråkar och värdetull vegetation.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Bygglöv - ändrad lovpunkt

Under förutsättning att ovanstående planbestämmelser uppfylls samt att de grannar som berörs skriftligen medger att ovanstående åtgärder utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov för:

- uthus/redskapsbod, växthus etc, max 10 m<sup>2</sup> och nockhöjd max 3 meter
- tillbyggnad av befintligt uthus till max 15 m<sup>2</sup> och nockhöjd max 3 meter
- inglasning av uterum max 12m<sup>2</sup>
- byggnader, max B YA 30m<sup>2</sup>, som uppförs inom gårdsutrymmet för samfällighetsföreningens gemensamma behov.

#### Bygganmälan

Bygganmälan ska dock alltid inlämnas för följande åtgärder:

- inglasning av uterum
- byggnader som uppförs för samfällighetsföreningens gemensamma behov.

#### Genomförandetid

För underliggande detaljplan B30 har genomförandetiden gått ut. Några motiv till förlängning av genomförandetiden för detaljplan B30 anses inte föreligga. För ovanstående tillägg till detaljplan B30 är genomförandetiden fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

### SAMRÅDS-/UNDERRÄTTELSEHANDLING

(Enkelt planförfarande)  
 Planhandlingarna (redovisade på detta kartblad) består av:

- Plankartan inom vilken ovanstående tillägg till planbestämmelserna avses gälla.
- Plankartan utgörs här av utdrag ur gällande detaljplan B30 med aktuella tillägg.
- Beskrivning samt genomförandebeskrivning

#### ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingen består av:

- Karta över det område som berörs av ändringen, tillägg till planbestämmelser, tillägg till plan- och genomförandebeskrivningar.
- Särskilt uttalande

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 27/4 2005 §107 bebygg:

Agnete Johansson  
 Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Erikssdotter

**DETALJPLANEN**  
 Använt av MSN 2005-04-27  
 Laga kraft 2005-05-24  
 Arkitektteckning: 2380K-F2005/13

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

#### Tillägg till plan nr B30

## SÖDERGÅRD i Brunflo

Östersunds kommun  
 Östersund den 26 januari 2005

Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt

Lars Tiderman  
 Planarkitekt