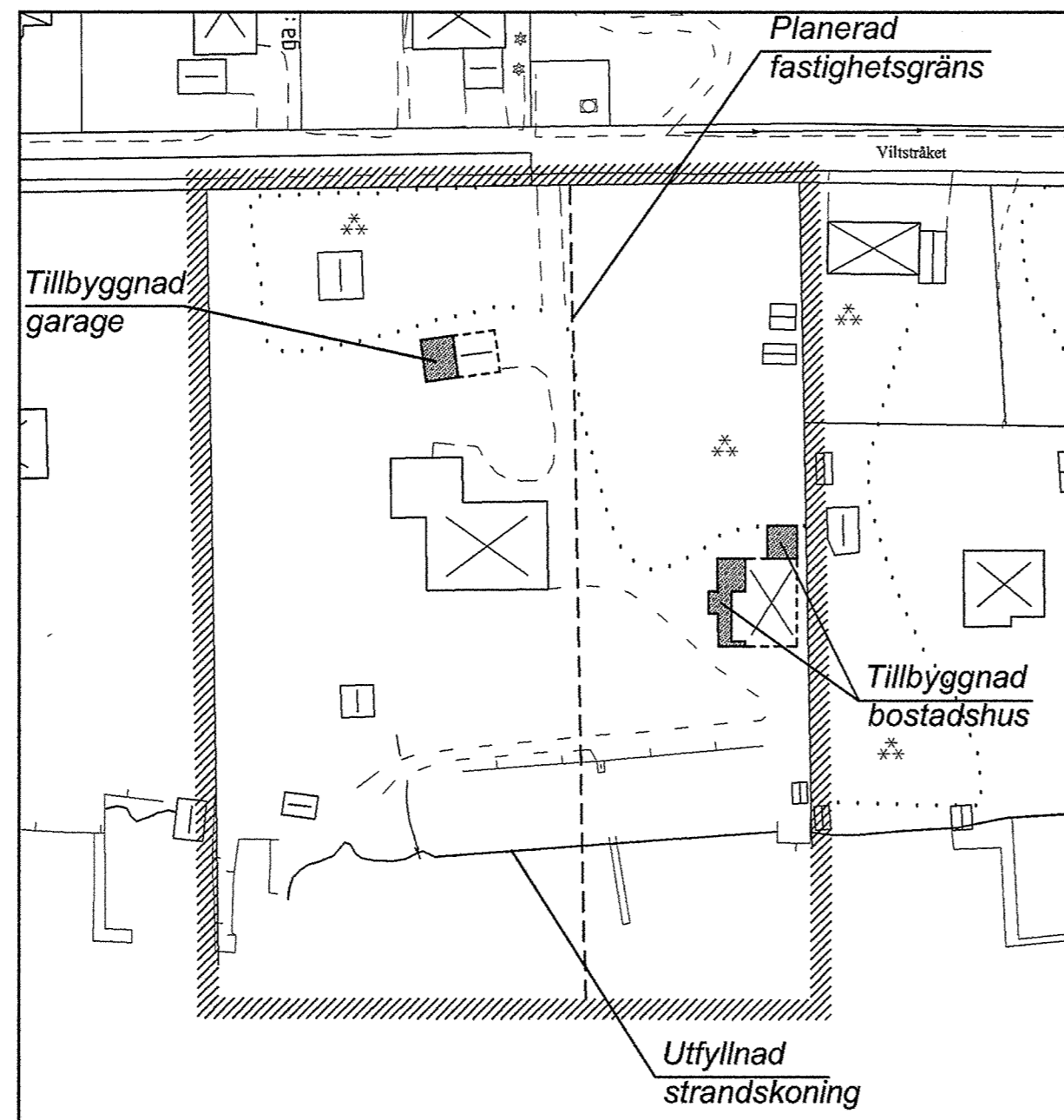
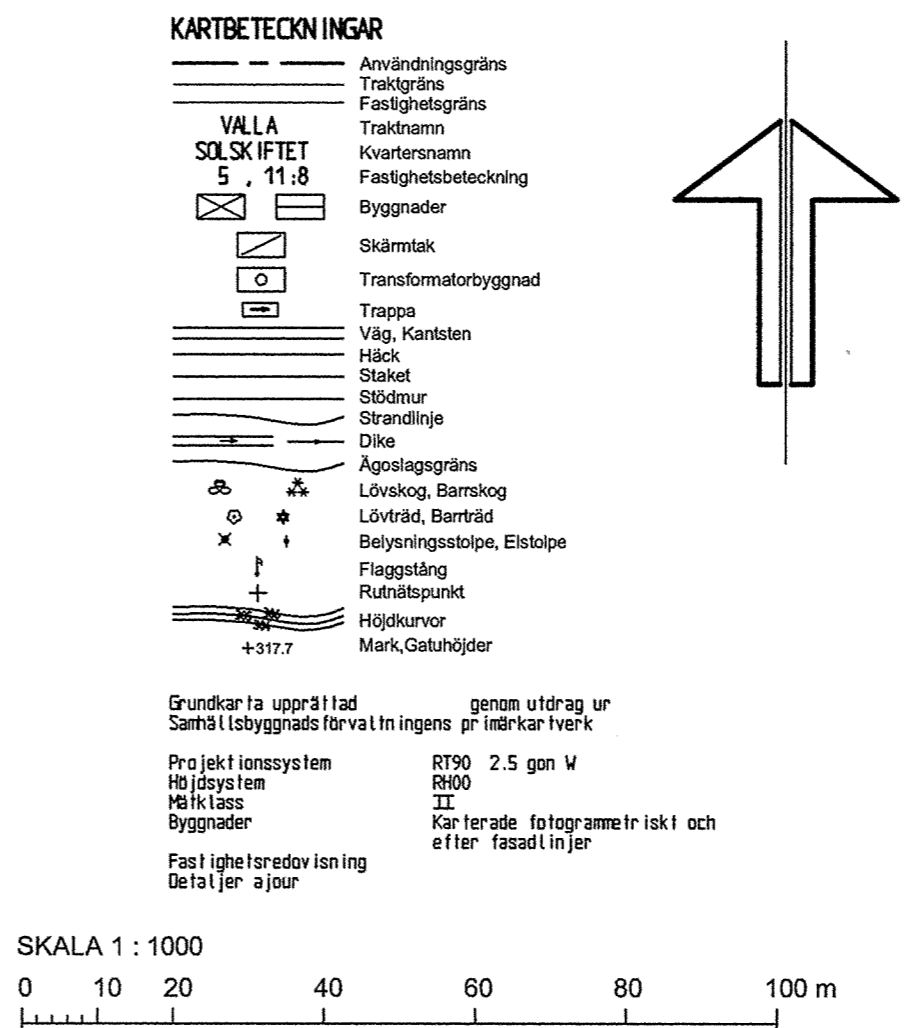
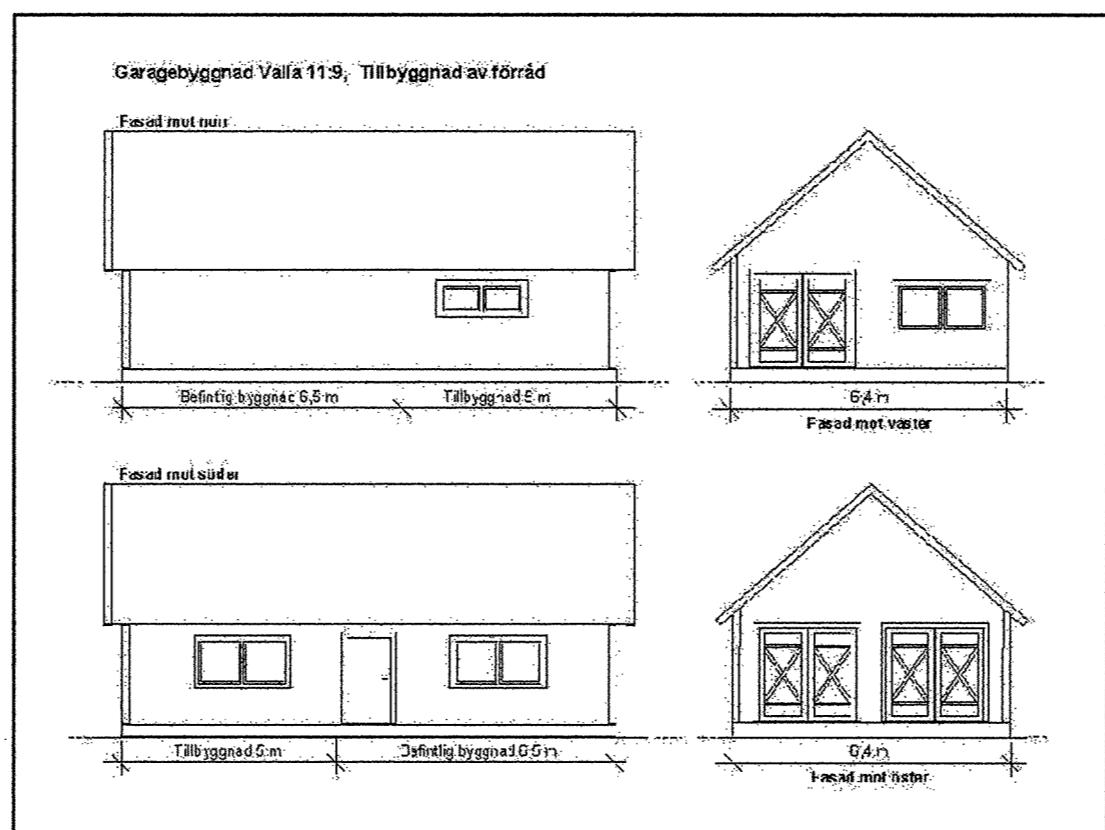
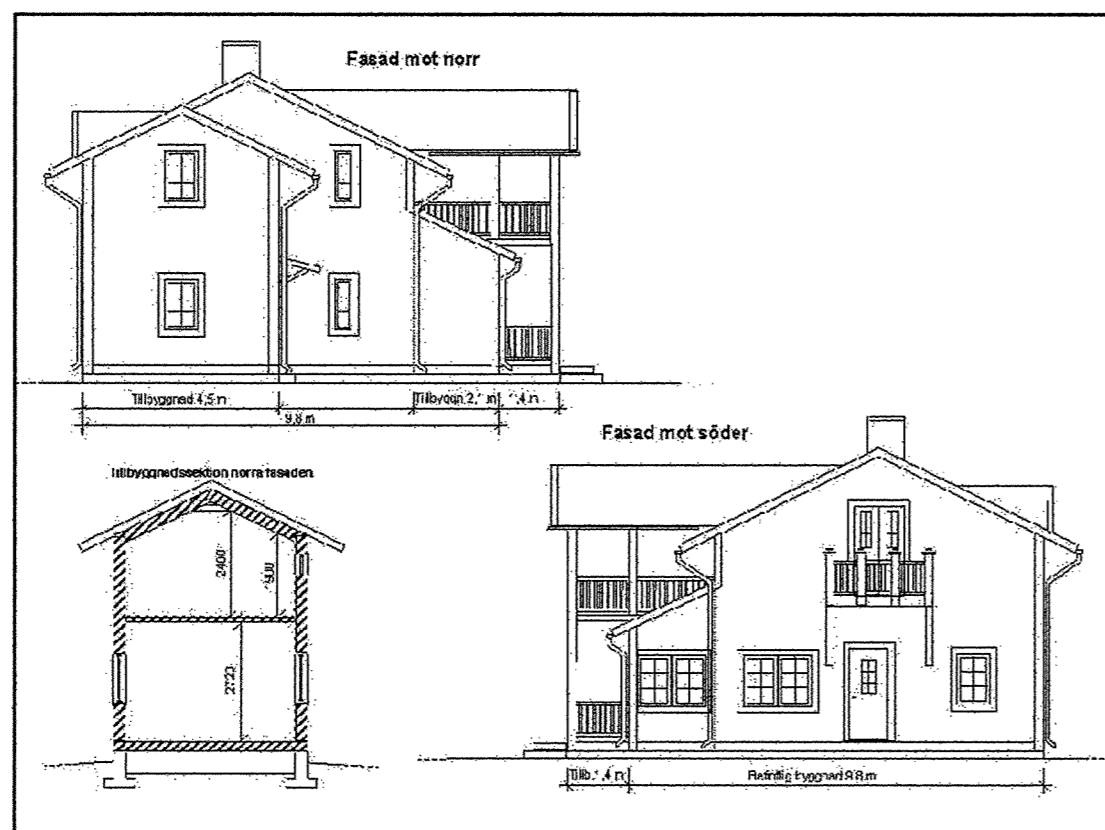
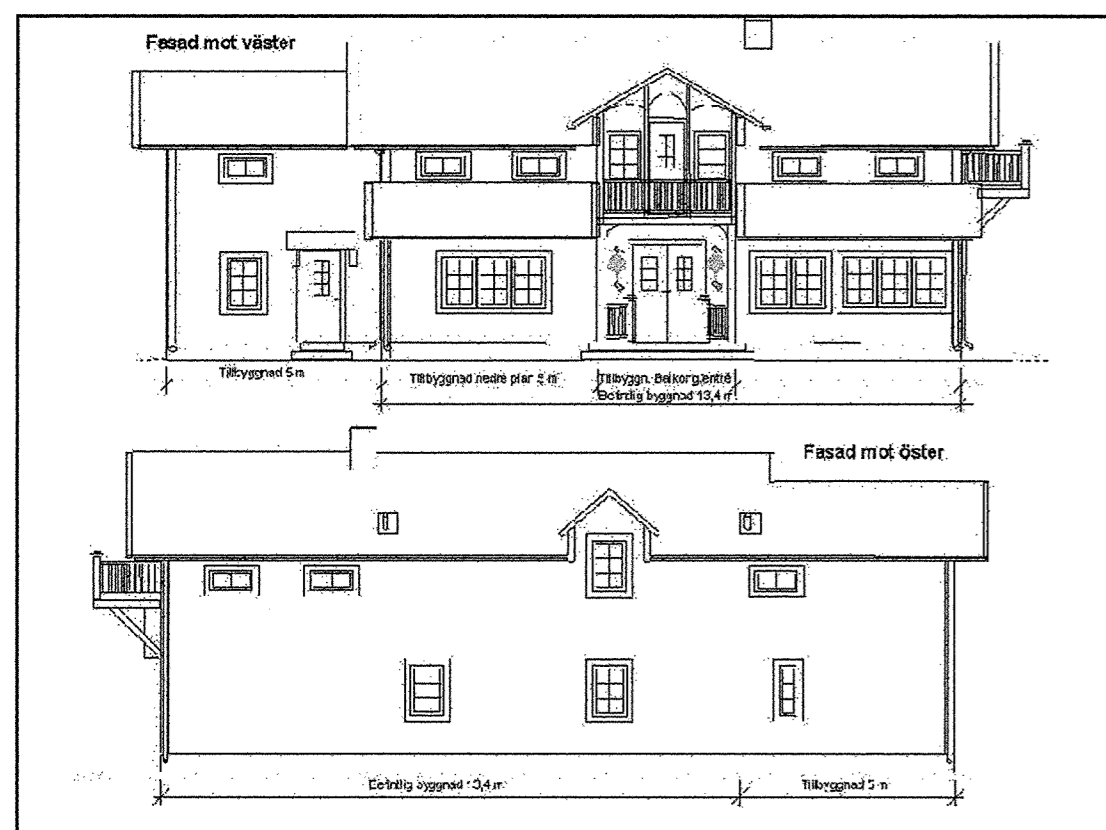


Detaljplan



Illustration



## 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 (rastrerad innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje, planerad fastighetsgräns.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark**  
**B** Friliggande bostäder.  
**Vattenområden**  
**W<sub>1</sub>** Öppet vattenområde där brygga får uppföras för fastighetens enskilda behov.

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Fastigheten Valla 11:9 kan delas i två tomter genom avstyckning.  
 Maximalt får en (1) huvudbyggnad uppföras per tomt.  
**e<sub>1</sub>** Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 300 m<sup>2</sup>.  
**e<sub>2</sub>** Tillåten sammanlagd bruttoarea per tomt för uthus, garage etc är 120 m<sup>2</sup>.  
**e<sub>3</sub>** Tillåten sammanlagd bruttoarea per tomt för badhus, strandbastu etc är 50 m<sup>2</sup>.

### MARKENS ANORDNANDE

För att hindra erosion tillåts skyddsåtgärder, strandskoning utmed stranden.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

- Byggnad för permanentboende ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras ovanför nivån +296 m ö h.  
 Markens gränslinje  
 Markens gränslinje med badhus, bastu etc.  
**U** Markens skall vara tillgänglig för allmänna / gemensamma underjordiska ledningar

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- II** Högsta tillåtna antal våningar  
 Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 7,2 meter, för uthus 3,0 meter. Utförs uthusbyggnad i suterriang tillåts dock 3,8 meters byggnadshöjd.  
 Fasader skall vid nybyggnad huvudsakligen utgöras av trä.  
 Takmaterial får inte utgöras av reflekterande material.  
 Taktlutning för huvudbyggnad och uthus 22 - 45°.

Ny byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och mot gata inte närmare än 6 meter.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

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

#### Ändrad bygglovsplikt

Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med vidstående ritningar och om åtgärderna påbörjas inom 2 år från det att planen vinner laga kraft. Åtgärden skall vara slutförda inom 5 år. Byggnamälan ska inlämnas senast 3 veckor innan arbetet påbörjas.

#### Inom angivna byggrätter tillåts och bygglovsbefriade inglasning av balkong och uteplats med en byggnadsarea om max 20 m<sup>2</sup>.

### Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom mark reserverad bostadsändamål samt inom vattenområde ( W<sub>1</sub> ).

**DETALJPLANEN**  
 Antagen av MSN den 23 april 2003  
 Laga kraft den 19 maj 2003  
 Aktbeteckning 2380K-P2003/9

Tillhör miljö- och samhälls nämndens i Östersund beslut den 23 /4 2003 §116 betygar:  
  
 Agneta Johansson  
 Miljö- och samhälls nämndens sekreterare

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 25 mars 2003.

**ANTAGANDEHANDLING**  
 (Enkelt planförande)  
 Planhandlingen består av:  
 - Plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt illustration på samma kartblad.  
 - Särskilt utlåtande

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationer, samt plan- resp. genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under samråds- och utställningskedjet även fastighetsförteckning daterad den 2003-03-12 och grundkarta.

**Kommunala beslut**  
 Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2003-02-19, § 45, uppdra åt samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Valla 11:9.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Valla 11:9 ingick i planförslaget för Vallaskogen m fl. (F80) men undantogs när planen fastställdes 1979-08-09. Ägaren till Valla 11:9, Frösön har nu begärt att detaljplan upprättas för fastigheten. Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse då den i huvudsak konfirmerar i befintliga förhållanden. Planen handläggs därför med sk enkelt planförande. Förutom att befästa befintlig markanvändning och bebyggelse utformas planen så att plantekniska möjligheter skapas för dels utbyggnad av befintliga byggnader samt nybyggnad av uthus som garage, badhus etc. Planen ger även möjlighet att anlägga bryggor för enskilt bruk samt att återställa ursvallat strandparti genom utfyllnad. För att hindra fortsatt erosion ger planen möjlighet att utföra strandskoning.

#### Markägoförhållanden, Arealer

Fastigheten Valla 11:9 är privatägd. Planområdet utgörs av Valla 11:9 och planområdets totala landareal uppgår till ca 9211 m<sup>2</sup>. Valla 11:9 avses att delas i två fastigheter genom avstyckning. Styckningslotten får en areal på ca 3466 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelse

**Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, Fornlämningar,**  
 Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar.  
 Valla 11:9 har ett bostadshus dat. 1898. Byggnaden är inte upptagen i Jämtlands läns museums utredning nr 39 "Östersunds Yttre Stadsdelar - bevarandevärd bebyggelse ". Samhällsbyggnad anser dock att mht byggnadens karaktär bör planerade åtgärder utföras med omsorg och varsamhet.

#### Befintliga förhållanden

Valla 11:9 utgör strandtomt med en landareal på 9211 m<sup>2</sup>. Fastigheten är bebyggd med två enbostadshus med tillhörande uthusbyggnader. Bebyggelsen utgörs av ett enplans bostadshus i tegel med kallare, byggnadsår 1971 samt ett 1 3/4-vånings bostadshus i trä uppfört 1898. Därutöver finns ett antal uthusbyggnader. Aktuella åtgärder omfattar renovering och utbyggnad av det äldre bostadshuset med bl a kök, tvättstuga samt entréparti. Vidare planeras tillbyggnad av ett uthus.

#### Byggrätter

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad ger utöver byggrätt för en huvudbyggnad, med en bostadslägenhet på varje tomt, även byggrätter för bostadskomplement, garage, badhus etc. De stora tomterna 5746m<sup>2</sup> resp. 3466m<sup>2</sup>, innebär att rel. höga exploateringsstal kan accepteras. Inom varje tomt får en huvudbyggnad uppföras med max 300 m<sup>2</sup> bruttoarea (e1) samt bostadskomplement med en sammanlagd bruttoarea på max 170 m<sup>2</sup> (e2 + e3).  
 Ovanför korsmarkerat område, får den sammanlagda bruttoarea inte överskrida 120m<sup>2</sup> (e2).  
 Byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis garage, får inte överskrida 80 m<sup>2</sup>.  
 Invid stranden, inom korsmarkerat område, får den sammanlagda bruttoarea för ex vis badhus, bastu etc inte överskrida 50m<sup>2</sup> (e3).  
 Vidare får inte ny byggnad placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och mot gata än 6 meter. Garage skall placeras så att en minst 6 meter lång uppställningsplats för bil erhålls mellan garageport och gräns mot gata.

**Ändrad bygglovsplikt**  
 Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovsbefriade inglasningar av balkong /uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt 20m<sup>2</sup>.  
 Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med plankartans illustrationer. Byggnamälan skall alltid inlämnas.

### Mark

**Geoteknik, Radon**  
 Byggherren bekostar och ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning inkl markradonmätning utförs. Grundvattenföringen i anslutning till planerade åtgärder bör speciellt observeras.  
**Skyddsrum**  
 Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsked inte behöver sökas.

### Vattenområden

**Brygga, Strandskoning**  
 Bryggor för fastigheternas enskilda behov kräver ej bygglov.  
 För att hindra fortsatt erosion kommer, efter återställande av strandpartiet, sk strandskoning att utföras.  
 Åtgärderna bedöms inte vara bygglovspliktiga.  
**Strandskydd**  
 Fastigheten Valla 11:9 är i sin helhet sedan länge ianspråktagen som tomt och helt privatiserad. Strandskyddet föreläs därför bli upphävt inom hela planområdet. Särskild framställ om upphävande av strandskyddet måste göras av kommunen till länsstyrelsen som ska fatta beslut innan planen antagits.

### Teknisk försörjning

**Utfart**  
 De bägge fastigheterna får möjlighet till varsin körbar anslutning mot Viltstråket. Befintlig utfart mot Viltstråket betjänar tills vidare bägge fastigheterna. Läget för nya utfarter regleras inte i planen utan prövas i bygglovskedet.  
**El, Värme**  
 För fastigheternas elförsörjning ansvarar Jämtkraft Elnät AB. Fastigheternas nuvarande värmsystem, direktverkande el, kommer att ersättas med varsin värmepumpsanläggning för utvinning av sjövärme. Arbetet färdigställs under våren 2003.

#### V4

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp med anslutningspunkt på fastigheten Valla 11:10. Genom Valla 11:9 passerar en spillvattenledning som betjänar Valla 11:8 resp. Valla 11:9. För spillvattenledningen som idag ägs av ägaren till Valla 11:9 bör en gemensamhetsanläggning bildas där Valla 11:8 resp 11:9 samt avstyckad fastighet ingår. Likaså bör en gemensamhetsanläggning för vattenledningen bildas där Valla 11:9 och styckningslotten ingår. Alt kan säkerställande av ledningar ske med inskrivet servitutavtal. I planen reserveras ett 6m brett u-område för va-ledningarna.

### Miljökonsekvenser

Fastigheten Valla 11:9 ligger utom av riksdagen fastställt riktvärde avseende Flygbullernivå (FBN) 55dBA och 70 LA max. Samhällsbyggnads bedömning, i detta skede, är att planerade åtgärder som återställande av strandparti genom utfyllnad, strandskoning samt inrättande av värmepumpsanläggning inte är verksamheter som kräver länsstyrelsens tillstånd för vattenverksamhet. Samhällsbyggnad har bedömt att det inte föreligger behov att upprätta en särskild MKB.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### Organisatoriska frågor, Genomförandetid

Handläggningen sker med sk enkelt förfarande. Samråd/underrättelse genomförs under april 2003. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden under våren 2003. Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

För åtgärder inom planområdet blir resp. fastighetsägare ansvarig.  
**Fastighetsbildning**  
 Av illustrationen framgår förslag till ny fastighetsindelning.  
**Servitut - Gångpassage**  
 Valla 11:9 är belastad med servitut, dat 30 sept 1970, för gångpassage utmed stranden. Då stranden utmed Valla 11:9 och angränsande fastigheter inte längre är tillgänglig pga badhus, bryggor och liknande anläggningar bör servitutet dödas.  
**Ekonomiska frågor**  
 Planavtal har upprättats mellan ägaren till Valla 11:9 och Samhällsbyggnad. Planavgift kommer inte uttas i samband med bygglov.  
 Detaljplanens administrativa bestämmelse om bygglovsbefrielse förutsätter att fasader, situationsplan etc redovisas på plankartan och att utförandet sker i enlighet med dessa ritningar. Bygglovsbefrielsen är tidsbegränsad och avser inte framtida förändringar.  
 Exploateringsavtal för gatubyggnaden skall upprättas mellan Östersunds kommun / fastighetskontoret och resp fastighetsägare innan detaljplanen antages. Avtalet avser gatukostnadsersättning för två befintliga bostadsbyggnader.  
 Planen innebär äga genomförande eller underhållskostnader för kommunen utöver de förrätningskostnader för ev. bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.

## Detaljplan för VALHALLA GÅRD

Valla 11:9, Frösön  
 Östersunds kommun  
 Östersund den 25 mars 2003

Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt

Lars Tideman  
 Arkitekt

F123