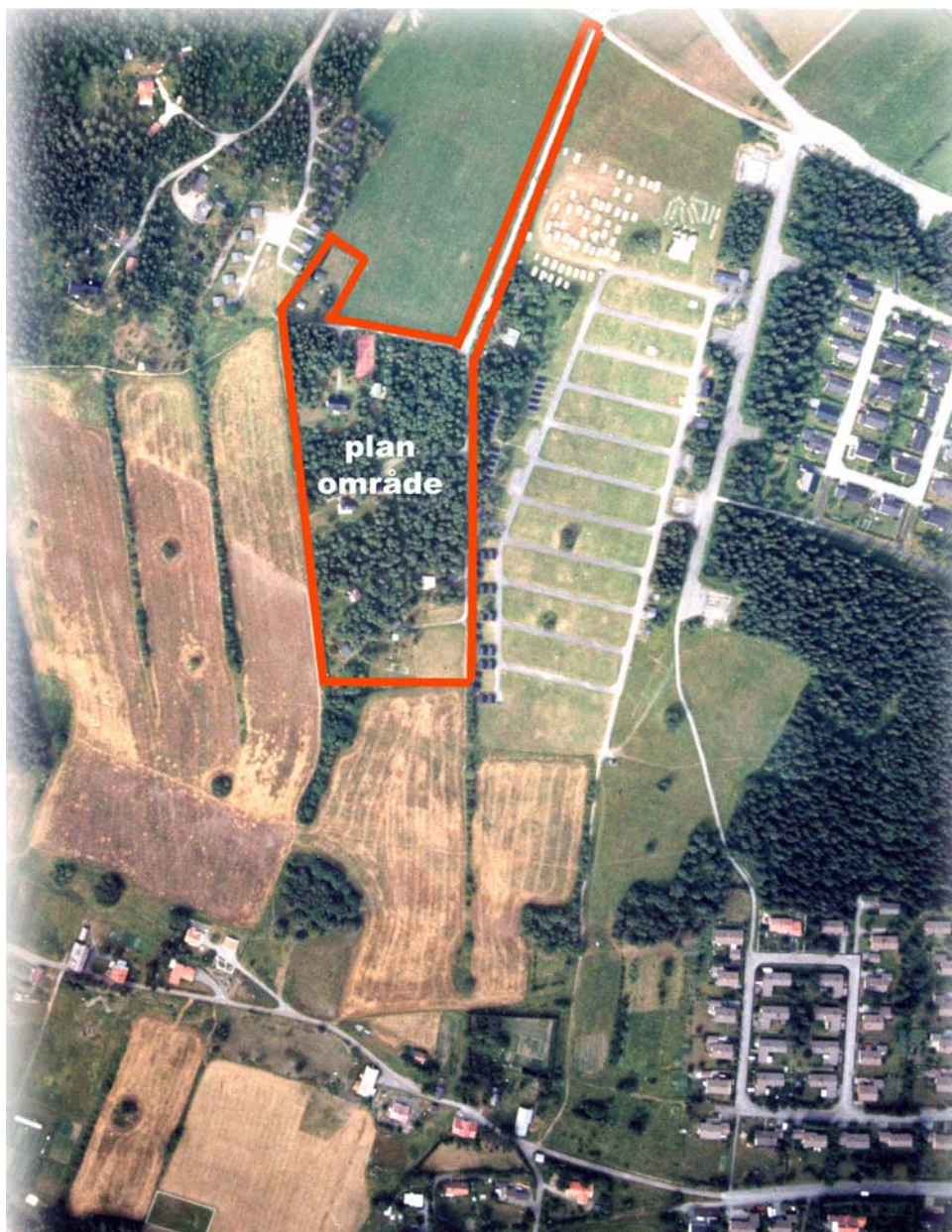




Detaljplan för
Bostadsbebyggelse, småhus
Valla 11:41-11:48 m fl, vid Stensgård
på Frösön, Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Samhällsbyggnad den 27 juni 2006



Detaljplan för
Bostadsbebyggelse , småhus
Valla 11:41-11:48 m fl, vid Stensgård
på Frösön, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan och genomförandebeskrivningar illustrationskarta samt planprogram. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 14 juni 2006 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet föreslås få **förändras**, utifrån *områdesplanen för Härke*, från fritidshusområde till område med permanentbebyggelse. Idag finns det tre permanentthus, tre fritidshus och tre obebyggda tomtplatser. Viss förtätning/delning av tomter föreslås. Generellt skall det vara stora tomtplatser. Totalt inrymmer planen 12 tomtplatser. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för Va.

PLANDATA

Lägesbestämning – Areal - Markägoförhållanden

Området ligger i ett område med fritids- och permanentbebyggelse och omedelbart väster om Frösö Camping. Några av fastigheterna är obebyggda. Avgränsningen är anpassad till den naturliga tomtutbredningen som genom avstyckningar har tillkommit under 30- 40- och 50-talet.

Planområdets totala areal är ca 3,2 ha.

Huvuddelen av all mark inom planområdet är i privat ägo.
Valla 11:2 är kommunägd.

Översiktliga planer – Detaljplaner -Förordnanden

För området gäller den kommunala *översiktsplanen* antagen av kommunfullmäktige den 19 juni 1991. Den planen omfattar då även *Områdesplanen för Härke* antagen av kommunfullmäktige den 28 september 1982.

”Områdesplanen anger att huvuddelen av aktuellt planområde är avsatt för fritidsbebyggelse och en mindre del, två obebyggda fastigheter, för camping.

Väsentlig om- och tillbyggnad av fritidshus eller ersättande av fritidshus med permanentbostad får ej ske. Om- och tillbyggnader skall anpassas till landskapsbilden och den kulturhistoriska värdefulla miljön och samråd med länsstyrelsen skall ske.”

Planområdet ingår i *riksintresse* för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25), och ingår dessutom i en av läns museet avgränsad kulturhistoriskt värdefull miljö på Frösön.

Området är tidigare inte detaljplanlagt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Program har samrådsbehandlats under mars månad 2006. Programmet med tillhörande samrådsredogörelse bifogas detaljplanehandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog till samhällsbyggnad 2006-01-25, §16 att upprätta förslag till ny detaljplan för nu aktuellt område. Handläggningen sker med normalt planförfarande.

Miljö- och samhällsnämnden godkände, den 26 april 2006, planprogrammet som underlag för upprättande av detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken lutar, inom bebyggelseområdet, relativt mycket åt söder och sydost. Vegetationen är riklig med i huvudsak stora löv- och barrträd. Vegetationen bör så långt möjligt bevaras så att gränserna till det omgivande odlingslandskapet förblir tydliga.

Geotekniska förhållanden

Erforderliga geotekniska-, inklusive radonundersökningar bekostar och ansvarar exploatören för. Eventuell förekomst av markradon kan påverka byggnadssättet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder - Byggnadskultur - Gestaltning

Inom planområdet finns idag:

- Tre fastigheter med permanentboende, Valla 11:41, 11:43 och 11:46.
- Tre fastigheter med fritidshus, Valla 11:45, 11:47 och 11:81.

- Tre fastigheter är obebyggda, Valla 11:42, 11:43 och 11:48.

Planförslaget möjliggör nu att ytterligare **tre nya tomtplatser** kan bildas genom fastighetsdelning av Valla 11:42, 11:43 och 11:44. Sammantaget innehåller detaljplanen då 12 tomtplatser för enfamiljshus.

Generellt skall gälla stora tomter, ej understigande 1700 m². För Valla 11:48 föreslås att mark tillförs från Valla 11:47 så erforderlig area uppnås. Smärre justeringar av fastighetsgränser kan behöva göras mellan Valla 11:44 och 11:46, Valla 11:42 och 11:41 och Valla 11:47 och 11:48.

Utformning av byggnaderna ska ske med omsorg så att skala och proportioner anpassas till det omgivande kulturlandskapet. Husens fasader skall uppföras i trä. Husen bör ges en färgsättning som ansluter till en färgskala med inslag av t ex falurött eller ljus olje- eller slamfärg.

Den totala byggrätten/tomtplats uppgår till 300 m² bruttoarea.

Offentlig och Kommersiell service

Inom Vallaområdet finns tillgång till skolor, daghem, fritidslokaler och livsmedelsbutik och andra mindre servicebutiker.

Tillgänglighet

Då marken lutar relativt mycket skall stor omsorg ägnas åt placering av hus, tillfarter mm. Några avsteg från handikappkravet behöver inte göras.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad

Friytor

Lek - Rekreation - Naturmiljö

Planområdet omges av stora naturliga markområden mycket lämpade för motion, rekreation mm. Då tomtplatserna blir relativt stora finns goda förutsättningar att anordna egna lekplatser.

En av läns museets kulturstigar ansluter i väster och norr till planområdet.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas från Stockevägen i norr, in på den samfällda vägen söderut. Den vägen utgör gemensamhetsanläggningen, **ga:9**, bildad genom anläggningsförrättning avseende befintlig väg med stickvägar för Valla 11:38-11:48.

Tillkommande byggrätter får sina angöringar anpassade till, **ga:9**, men att nya stickvägar behövs för nya tomter från Valla 11:43 och 11:44.

Befintliga samfällda grusvägar har nöjaktig standard och trafikmängden är mycket liten.



Valla 11:81



Valla 11:41



Valla 11:46



Valla 11:47



Valla 11:45



Valla 11:43

Utfartsförbud föreslås längs tomtgränserna i öster.

Det bör på sikt ordnas möjlighet för gående och cyklister att röra sig åt öster, över Frösö camping ner mot bla hållplatsen vid Rödövägen samt mot bostadsområdet Valla norra med förskola mm.

Den idag befintliga gångpassagen, mellan Valla 11:81 och Valla 11:41, i öst-västlig riktning, med anslutning mot kulturstigen, bör säkerställas via särskild planbestämmelse, **X**, *marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik*.

Kollektivtrafik - Parkering

Närmaste hållplats, för kollektivt åkande, ligger ca 450 m norrut, ute vid Rödövägen, hpl, Frösö camping.

Behovet av parkeringsplatser tillgodoses på egen tomtmark

Inverkan på miljön

Området har tidigare legat inom de bullergränser, för flyget, som försvårat att området kan användas för permanentbebyggelse. Luftfartsverket har nu i särskilt yttrande, den 30 juni 2006, meddelat att bebyggelse inom detta område inte hindrar Östersunds flygplats intressen.

Teknisk försörjning

Va - Värme – El - Avfall

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för Va. Befintligt ledningsnät är väl dimensionerat för aktuell förtätning av småhus. Varje tomt uppvärms individuellt.

Jämkraft som ansvarar för elförsörjningen till området och har sin transformatorstation nordost om Valla 11:42 inne på Frösö campingområdet.

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Med hänsyn till områdets läge i ett viktigt kulturlandskap bibehålls bygglovpliktens normala omfattning.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

I det godkända planprogrammet framgår i ställningstagandet att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan varför någon miljöbedömning inte behöver göras.

Östersund den 27 juni 2006

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör