



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län

Planenheten

MEDDELANDE

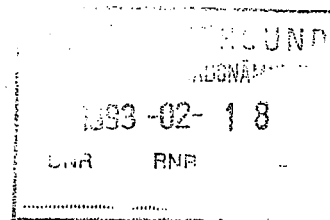
Datum

1993-02-17

Dnr (anges vid skriftväxling)

2023-5776-92

Byggnadsnämnden i
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND



Lagakraftbevis

Byggnadsnämnden har den 26 maj 1992 antagit områdesbestämmelser för strandområdet Östersund-Brunflo i Östersunds kommun.

Byggnadsnämndens antagande överklagades till länsstyrelsen som lämnade besvaren utan bifall. Samtidigt ändrade länsstyrelsen på begäran från byggnadsnämnden lydelsen på kommentar a) i bestämmelserna.

Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats hos regeringen. Regeringen har avslagit överklagandet i beslut den 4 februari 1993.

Antagandebeslutet med länsstyrelsens ändring har alltså vunnit laga kraft den 4 februari 1993.

Christina Nilsson
arkitekt

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

sjön
viken

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut
den 26/5 1992, § 214, betygat:

Lars Göran Kindgren
sekr. i Byggn.nämnden
Laga kraft 4/2 1993

Arkivakt 2380K-P93/4

Kartblad 1

Kartblad 2

Förslag till
**OMRÅDES-
BESTÄMMELSER**
för strandområdet
**ÖSTERSUND-
BRUNFLO**

Kartblad 3

B110

BESKRIVNING

Området mellan järnvägen och Brunflovikens innehåller enskilda fritidshus, några permanentbostäder samt åker, ängsmark och skog.

Fritidshusen bör inte omvandlas till permanentbostäder så länge förutsättningar saknas att ordna en för åretruntboende godtagbar standard för vatten, avlopp, vägar och service. För att motverka att fritidshusen byggs ut till permanentbostäder och för att behålla karaktären av fritidsområde föreslås områdesplanebestämmelser som begränsar bostädernas och uthusens ytor.

Områdesbestämmelserna kan, för vissa delar av strandområdet, ses som en tillfällig reglering. Där möjligheter finns att områdesvis ordna gemensamhetsanläggningar för VA eller ordna kommunal VA-anslutning och där förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga för permanentbosättning kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (ev. upphävas).

Områdesbestämmelserna reglerar inte om tomt / fastighet får bebyggas eller ej. Lovprövningen inom området med områdesbestämmelser innebär i princip samma lämplighetsprövning som utanför detaljplan i övrigt. Ny bebyggelse prövas i varje enskilt fall med bl a översiktsplanens riktlinjer som grund.

Den obebyggda marken, även sk lucktomter, längs stranden har allemansrättsligt intresse, varför bebyggelsen ej bör utökas. Strandskydd enligt naturvårdslagen råder intill 100 m från strandlinjen. Inom strandskyddet får ingen ny bebyggelse tillkomma. Strandskyddet omfattar inte anläggningar eller åtgärder som behövs för jordbruket, fisket, skogsskötseln eller renskötseln och ej tillgodosör bostadsändamål.

Översiktsplaner

För området gällde tidigare områdesplan Östersund - Brunflo antagen den 10 juni 1976. Där anges att strandområdet består av två fritidshusområden (F9 och F2) som bör detaljplanläggas samt områden för jordbruk, (J1 och J2).

Inom Opedelen (J2) anges att fritidsverksamheterna får underordnas jordbruksdriften. Inom Opedelen anges också att möjligheten bör undersökas att frigöra mark för rekreationsändamål för de människor som bor öster om detta område. Tillkommande byggnader inom jordbruksområdena skall medges endast om de är avsedda för jordbrukets behov.

I den kommunövergripande översiktsplan, som antogs den 19 juni 1991, föreslås områdesbestämmelser att införas som reglerar maximal byggnadsyta för fritidsbebyggelsen längs stranden. Närheten till Torvallas nya bostadsområde ger starka motiv för att frigöra så stora markområden som möjligt för rekreationsändamål och bibehålla angränsande jordbruksmark.

BESTÄMMELSER

Bebyggelsereglering

- a) På varje tomt får finnas högst en (1) huvudbyggnad. Dess bruksarea får inte överstiga 60 m². Gäststugor och andra uthus får sammanlagt ha högst 40 m² bruksarea, därutöver får - där byggnadsnämnden så prövar lämpligt - båthus uppföras för fastighetens enskilda behov.
- b) Befintliga byggnader får bibehållas eller ersättas med i huvudsak likadana byggnader med samma användningssätt.
- c) Förutom den generella bygglovplikten gäller bygglovsplikt för mindre tillbyggnader samt komplementbyggnader.

Ändrad lydelse enligt
länsstyrelsens beslut
den 2 oktober 1992,
se sid 10 (ny sida)

Kommentarer till ovanstående bestämmelser

- a) Med bruksarea menas den yta som begränsas av omslutande ytterväggars insidor. För att ett golvplan skall inräknas i bruksarean skall den minsta rumshöjden vara 1,7 m på en bredd av minst 0,3 m. Så snart dessa villkor uppfylls mäts hela golvplanet. I bruksarean inräknas inte pelare, skorsten, kanal eller dylikt med tvärsnittsarea ovan golvsockel större än 0,5 m². Inga åtgärder vidtas mot befintliga byggnader större än 40 resp 60 m².
- b) För att anspråk skall kunna ställas på att få återuppföra en i huvudsak likadan byggnad, måste den befintliga byggnaden dokumenteras innan ev rivning företas. Rådfråga byggnadsnämnden innan rivning.
- c) Enligt byggnadsnämnden råder i huvudsak "samlad bebyggelse" inom området, varför bygglov plikt gäller för bl a mindre tillbyggnader samt komplementbyggnader. Den föreslagna bestämmelsen under mom c, har till syfte att enhetligt bestämma att detta gäller alla byggnader inom hela området. Med komplementbyggnader avses uthus, garage eller andra mindre byggnader.

Områdesbestämmelserna ger ingen byggrätt och påverkar inte de bestämmelser som tidigare gäller, t ex strandskyddet (15 § Naturvårdslagen) eller att utförande av avloppsanordning med ansluten vattentoalett kräver Miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd (7 § Hälsoskyddslagen). Enligt Hälsoskyddslagen får avlopp för bad, disk och tvätt inte utföras utan anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Det är stor risk för sanitära problem längs strandområdet p g a dåliga infiltrationsmöjligheter där berget är ytligt eller där marken har dålig genomsläpplighet p g a täta jordarter. WC kan i många fall inte installeras. Rådfråga Miljö- och hälsoskyddskontoret.

De fastigheter som vid antagandet bedömts vara permanentbostäder omfattas ej av områdesbestämmelserna. De fastigheter som undantagits och markerats på kartorna är bebyggda med permanentbostäder enligt fastighetslängden eller är bebyggda med fritidshus som används för permanentboende. Övriga är obebyggda eller bebyggda med fritidshus.

Stadsarkitektkontoret, Östersunds kommun den 20 juni 1991

Reviderad den 28 april 1992

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Arkitekt

Lars Tideman

Lars Tideman
Arkitekt

FASTIGHETSÄGARE: Enligt fastighetsförteckning daterad 91-06-14

Stg 444+445+446 byggnad å	Jämtlands läns Hushållningssällskap Ulla Sigeman Kjell Zetterström Karin Reimer	Stg 1520+1521	Ida Kristina Charlotta Johansson
byggnad å byggnad å byggnad å byggnad å	Erik Arvid Bertil Sjöstrand Sven Gunnar Nordin Brite Elise Göransson Stig Valdemar Borin	Stg 1529	Sigurd Holmer
Stg 446 A	Anetta Isabella Grindborg	Torvalla 1:3	Oscar Saltin
Stg 446 B	Ulla Andersson	Torvalla 1:5	Ingrid Danielsson
Stg 453 A	Olof Hugo Lind	Torvalla 1:13	Stig Lönnqvist
Stg 461	Sven Edvin Ferdinand Pettersson	Torvalla 1:14	Pär Gustafsson Åsa Birgitta Gustafsson
Stg 461 A	Anna Bylander Maria Bylander	Torvalla 1:15	Sten Mårtensson
Stg 461 B	Björn Gråberg	Torvalla 1:16	Gunnar Ekevärm
Stg 461 C	Ulf Haraldsson	Torvalla 1:19	Maria Charlotte Lilja Gunilla Christina Lilja
Stg 461 D	Erik Arner Paulsson	Torvalla 1:25	Nils Bertil Nilsson
Stg 467+468+469+ 470+471+172+1071	Östersunds kommun	Torvalla 1:26	John Brynolf Wallskogs dödsbo
Stg 472 A	Maj Dahlgren	Torvalla 1:27	Eric Dahl
Stg 472 B	Britt-Marie Berglund	Torvalla 2:7	Erik Mikaelsson
Stg 472 C	Torbjörn Hellund	Torvalla 2:14	Alf Roland Morén
Stg 472 D	Berna Hallin	Torvalla 2:20	Carl Henry Hjelte
Stg 472 E	Inga-Lisa Ånnegård	Torvalla 2:21	Östersunds kommun
Stg 472 F	Gunilla Ödås-Dahl	Torvalla 2:22	Bertil Byström
Stg 508 A	Gösta Svärdfeldt	Torvalla 3:13	Staten SJ
Stg 508 B	Gösta Svärdfeldt Gerd Svärdfeldt Per Svärdfeldt Anne Svärdfeldt	Torvalla 3:16	Mirja Persson-Jarefors
* Stg 508 C	Carl Bertil Pettersson Elsy Pettersson	Torvalla 3:17	Christina Mattsson Anders Mattsson Carina Mattsson Förmyndare för Carina Mattsson: Ingrid och Lars Mattsson
* Stg 508 D	Carl Torbjörn Pettersson Eva Cecilia Pettersson		
Stg 508 E	Gunborg Karin Emilia Sohlberg		
Stg 525	Ingrid Andersson Matts Mattsvåg		
Stg 526 A	Agneta Kristina Nilsson Annika Margareta Nilsson		
Stg 1073	Staten, SJ		
Stg 1196	Leo Waldebo		
Stg 1197	Stina Kajsa Lindberg Nils Jansson-Lindberg Eric Jansson-Lindberg Johan Jansson-Lindber		
Stg 1198	Ingrid Byström		
Stg 1199	Karin Maria Petersen		
Stg 1225 C	Eva Pellving Britta Pellving		
Stg 1225 F byggnad å	Östersunds kommun Olof Lunds dödsbo		
Stg 1272	Bertil Rahm		
Stg 1410	John Sivert Avéns dödsbo		
Stg 1491+1492+1493 1494+1495+1496+ 1497	Östersunds kommun Östersunds Elektriska AB		

* Permanentbostad som ej omfattas av områdesbestämmelser

Befintlig detaljplan (tidigare avstyckningsplan) fastställd 1944 undantas från planområdet och omfattas inte av områdesbestämmelserna

Skala 1:10 000

0 100 200 300 400 500 meter

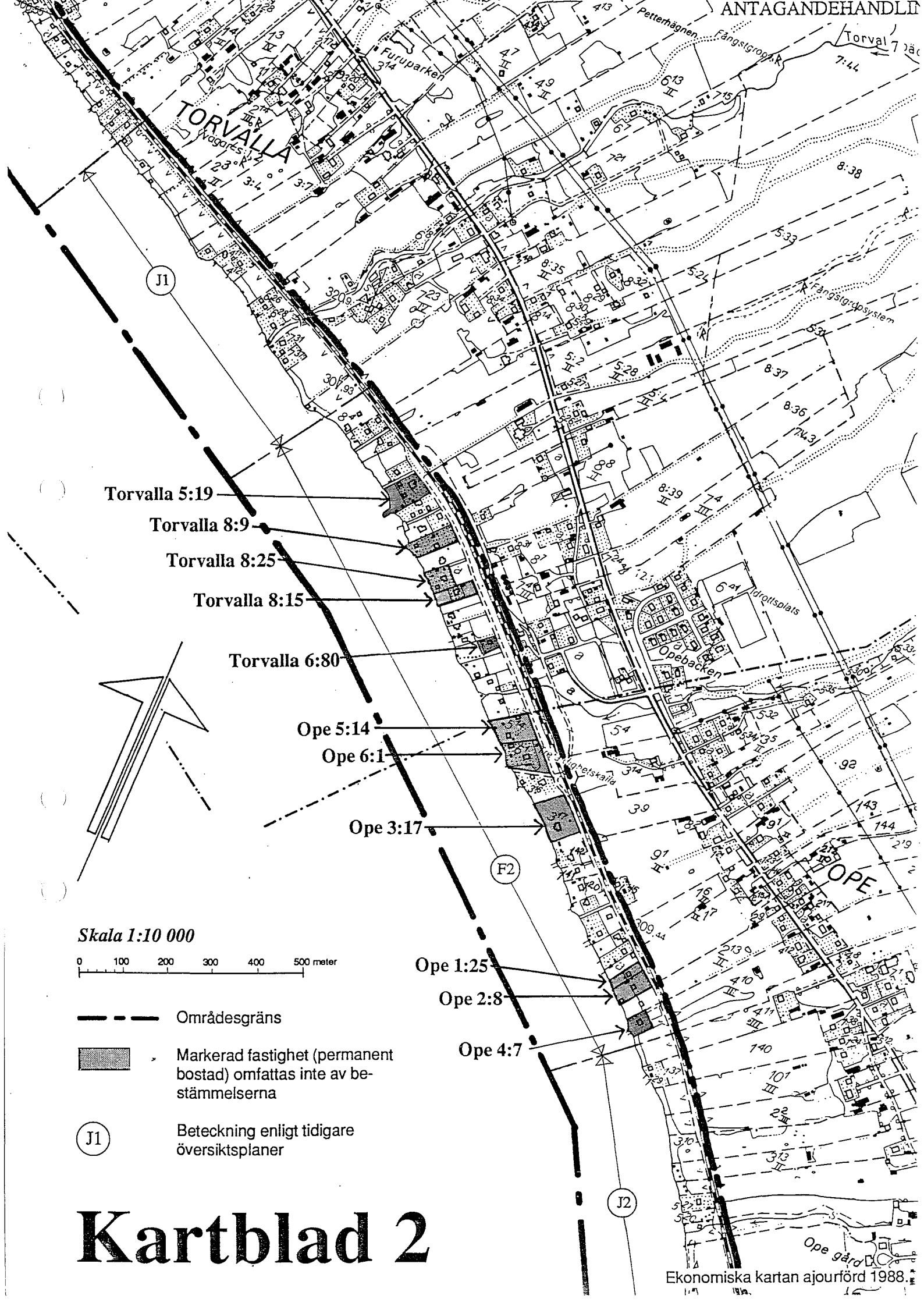
-  Områdesgräns
-  Markerad fastighet (permanent bostad) omfattas inte av bestämmelserna
-  Beteckning enligt tidigare översiktsplaner

Kartblad 1

FASTIGHETSÄGARE: Enligt fastighetsförteckning daterad 91-06-14

Torvalla 2:3	Lantbruksnämnden i Jämtlands län Kurt Roland Abrahamsson Margit Marianne Thorsson	Torvalla 8:22	Agnes Margareta Andersson
Torvalla 3:4	Kerstin Kristinasson Barbro Nilsson Gunnar Nilsson	* Torvalla 8:25	Eric Erixon
byggnad å	Anders Nicolaus Svensson	Torvalla 8:35	Anders Enqvist
Torvalla 3:7	Gunnar Sixten Wiik Ingrid Birgitta Pålsson	Torvalla 12:1	Per Arne Lindqvist Karin Gertrud Elisabet Björkdahl
Torvalla 4:9	Erik Anders Staffan Öhrnell Anna Kerstin Stugvard Lars Olov Öhrnell Svante Gunnar Öhrnell Gunvor Elisabet Öhrnell	Torvalla 12:2	Sten Gunnar Lindqvist
Torvalla 4:11	Elsa Edenbo	Ope 1:8	Olof Hjalmar Andersson
Torvalla 4:12	Thomas Söderman	Ope 1:9	Mårten Mårtenssons dödsbo
Torvalla 5:2	Hemming Olof Gustafsson	Ope 1:15	Ingeborg Norrman
Torvalla 5:14	Gertrud Nord Gunnar Nord	Ope 1:17	Jan Vestlund Kerstin Vestlund
Torvalla 5:15	Hans Christer Eriksson	Ope 1:18	Maria Birgitta Persson
Torvalla 5:18+5:30	Gudrun Löfstedt	Ope 1:20	Erik Bertil Andersson
* Torvalla 5:19	Ingrid Augusta Gustafsson	Ope 1:22	Stig Jacobsson Marianne Laurin
Torvalla 5:20	Doris Anna Maria Pagels	* Ope 1:25	John Stefan Jönsson Elisabet Jönsson
Torvalla 5:21	Göran Widell	Ope 1:29+1:37	Anna-Lisa Lexius dödsbo
Torvalla 5:22	Nils Alvar Jönsson Anna Greta Jönsson	Ope 1:40	Karin Anita Liljegren Klas Göran Liljegren
Torvalla 5:23	Marianne Sundin	Ope 1:41	Sören Gulliksson Anita Gulliksson
Torvalla 5:28	Helén Nystedt	Ope 1:42	Inger Ferb-Johansson Gösta Johansson
Torvalla 6:6+6:15	Olof Svensson	Ope 2:2	Per Gunnar Leijons dödsbo Ingeborg Gunhild Leijons dödsbo Sigurd Leijon Astrid Elisabet Nord
Torvalla 6:12+6:36	Östersunds kommun	byggnad å	
Torvalla 6:13	Kurt Roland Abrahamsson Margit Marianne Thorsson	* Ope 2:8	Christer Thorgesson
Torvalla 6:16+6:17	Haldo Palmqvist Gertrud Maria Helander	Ope 2:11	Kristina Maria Thornér Göran Lars Thornér
Torvalla 6:18	Sigvard Gunnar Hallendorff	Ope 3:10+3:11	John Magnus Bäckström Ernst Olof Bäckström Bror Einar Bäckström Karl-Axel Bäckström
Torvalla 6:26	Bertil Nils Olof Björklund Birgitta Linnéa Gustafsson Sven Erik Wallskogs dödsbo	Ope3:13	Karin Gunborg Lind
Torvalla 6:28	Gustaf Ingemar Gustafsson	Ope 3:14	Leila Persson Nadia Maria Persson
* Torvalla 6:80	Kurt Hedberg Britt-Marie Hedberg	Ope 3:16	Jan Erik Johansson Tyra Barbro Eriksdotter-Olsson
Torvalla 6:83	Staten SJ Olof Gudmar Wallin Eivor Wallin	* Ope 3:17	Seved Gabrielsson
Torvalla 7:13	Gunnar Björn Arne Bäck	* Ope 4:7	Göran Elov Eriksson
Torvalla 7:22	Gertrud Nilsson	Ope 4:10	Märta Kristina Flögstad Ruth Eivor Fastesson
Torvalla 7:23	Sven Gunnar Ekström	Ope 4:11	Sven Nilsson Karin Nilsson Bertil Nilsson
Torvalla 7:31	Bo Öhrberg	* Ope 5:14	Carl Jonny Jonasson
Torvalla 7:37	Nils Arne Nystedt	Ope 5:38	Staten SJ
Torvalla 7:39	Örjan Nilsson	* Ope 6:1	Tore Wärdell Sonja Jonsson
Torvalla 8:4	Åke Pellving Inger Pellving	Ope 9:1	Barbro Håkansson Erik Holger Håkansson
* Torvalla 8:9	Bertil Mattson	byggnad å	
Torvalla 8:12	Inga Hagberg Gudrun Sundstam	Ope 10:1	Karin Anita Liljegren Klas Göran Liljegren NGT Torvtäkt AB Östersunds fjärrvärme AB
* Torvalla 8:15	Ingemar Björnudd Ulla Björnudd	byggnad å	

* Permanentbostad som ej omfattas av områdesbestämmelser



Torvalla 5:19

Torvalla 8:9

Torvalla 8:25

Torvalla 8:15

Torvalla 6:80

Ope 5:14

Ope 6:1

Ope 3:17

Ope 1:25

Ope 2:8

Ope 4:7

Skala 1:10 000

0 100 200 300 400 500 meter

--- Områdesgräns

■ Markerad fastighet (permanent bostad) omfattas inte av bestämmelserna

(J1) Beteckning enligt tidigare översiktsplaner

Kartblad 2

FASTIGHETSÄGARE: Enligt fastighetsförteckning daterad 91-06-14

Ope 5:20 Sten Sixten Larsson
 Ope 5:27 Erik Persson
 Maria Persson
 Ope 5:39 Nils Christer Persson
 Optand 1:11 Karl Hjalmar Engströms dödsbo
 Optand 1:16 Stig Göte Elgendahl
 Optand 1:20 Börje Nilsson
 Optand 1:21+1:28+
 1:37 Maud Elisabet Breeding
 Optand 1:22 Hans Jernström
 Jan-Olov Ericsson
 Optand 1:45 Lantbruksnämnden i Jämtlands län
 * Optand 2:6 Matts Löfgren
 Jörgen Flodin
 Optand 2:8 Gunnar Hansson
 Tyra Hansson
 Optand 2:9 Sven Julius Lindström
 * Optand 2:13 Gerda Sandlund
 Optand 2:16 Ivar Engelbrekt Svensson
 Optand 2:17 Jan Nilsson
 Optand 2:18 Kjell Emanuel Eriksson
 byggnad å Johan Erik Johansson
 Optand 2:19 Verner Kardin
 byggnad å Sven Petter Reinold Kardin
 Optand 3:7 Olof Jönsson
 Ingrid Jönsson
 Kjell Erik Jönsson
 Optand 4:15 Bengt Olof Arnsten
 Optand 4:16 Folke Valentin Eriksson
 byggnad å Staten
 Optand 5:2 Stig Göte Elgendahl
 Sonja Kristina Elgendahl
 Optand 5:4 Axel Wilhelm Johansson
 Astrid Kristina Hemmingsson
 Optand 5:14 Karin Cecilia Bäckman
 Johan Anders Bäckman
 Optand 5:15 Berth Olov Gillberg
 Optand 5:17 Margit Sofia Lundin
 Fritz Ulf Tomas Lundin
 Optand 5:21 Jan Kardin
 Optand 6:11 Ernst Albin Pettersson
 Optand 6:19 Bent Larsson
 Kerstin Larsson
 Optand 6:20 Sven Jonasson
 Optand 6:23 Laine Marie Andersson
 Optand 6:43 Margit Barbro Elvira Gulle
 Kurt Olov Gulle
 Optand 6:44 Jan Magnus Bern
 Optand 6:48 Staten SJ
 Optand 7:2 Bengt Gunnar Stenqvist
 Optand 7:3 Jonas Albert Salomon Kardin
 Optand 7:4 Daniel Viktor Perssons dödsbo
 Optand 7:8 Karl Gunnar Karlsson
 Astrid Karlson

Optand 7:9 Ruth Inger Lundstedt
 Kjell Hugo Oscarsson
 Lilian Anna-Greta Oscarsson
 Optand 7:10 Jan Thomas Bergendorff
 Inger Margaretha Bergendorff
 Optand 7:18 Lars Olov Ohman
 Inga-Britt Monica Sjödin
 Optand 7:19+7:31 Knut Åke Johansson
 Optand 7:21 Bodil Margareta Samuelsson
 Optand 7:22 Anders Olof Esteby
 Optand 7:23 Erik Alvar Berg
 Optand 7:24 Nils Hugo Backman
 Optand 7:25 Karl Ivan Grape
 Optand 7:26 Björn Mikael Haldo Engström
 Optand 7:32 Bengt A Dahl
 Optand 7:35 Dagny Kristina Hagberg
 Optand 7:36 Inga-Lisa Öhgren
 Optand 9:1 Jakob Algot Wikén
 Optand 10:1 Karl Ivar Erikssons dödsbo
 Trutsgård 1:5 Assar Hedberg
 byggnad å Mary Hedberg
 Alva Kristina Kristensson
 Trutsgård 2:1 Thomas Hansson
 Trutsgård 3:1 Jan Persson
 Marianne Elisabet Sidén

290,5-293,3

2519

Optand 2:13

Markerad fastighet (permanent bostad) omfattas inte av bestämmelserna

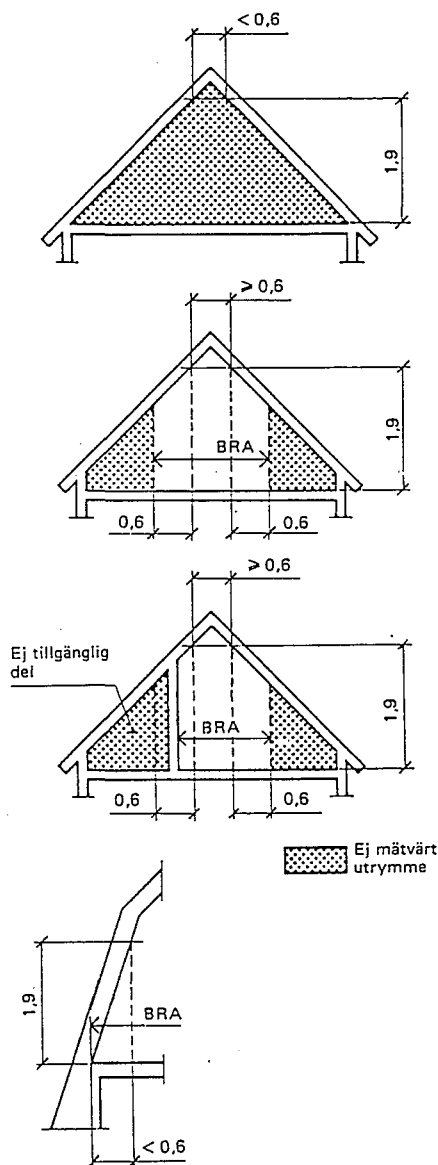
J1

Ekonomiska kartan avser följande:

Länsstyrelsens beslut

Enligt länsstyrelsens beslut att fastställa områdesbestämmelserna skall kommentar a), sid 3, lyda

- a) Med bruksarea menas i princip den yta som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida.
Begreppet bruksarea definieras i Svensk Standard SS 02 10 52.
Inga åtgärder vidtas mot befintliga byggnader större än 40 resp 60 m².



I bruksarea inräknas inte area av

- de delar av väggar och andra vertikala byggnadsdelar, t ex pelare, skorsten, kanaler som överstiger måttet 0,3 m (dvs vad som blir kvar innanför 0,15 m från respektive begränsningsyta),
- väggar mellan nyttjandeenheter eller andra sammanhörande utrymmen samt väggar mot trapphus och gemensamma delar samt till sådana väggar anslutna pelare, skorstenar, kanaler o d.
- väggar mellan delar av en nyttjandeenhet där delarna inte har inbördes förbindelse - t ex förråd i anslutning till en bostad men med dörr endast mot trapphus, vidbyggt garage till småhus o d.

SVENSK STANDARD SS 02 10 52

Redigerat utdrag

3.1 Mätvärda utrymmen och byggnadsdelar (gäller vid areaberäkning)

Mätvärda är dels utrymmen i en byggnad som uppfyller nedanstående förutsättningar, dels omgivande vertikala byggnadsdelar.

- **Tillgänglighet:** Mätvärt utrymme skall vara tillgängligt via dörröppning eller i samma plan, via trappa eller permanent steg eller via lucka med fällbar steg.
- **Golv:** Mätvärt utrymme skall ha golv. Schakt, trappor, hissöppningar och vertikala byggnadsdelar som saknar golv skall dock betraktas som mätvärda i varje våningsplan. Trappa eller ramp mellan olika nivåer inom samma våningsplan medräknas endast en gång.

Som mätvärt utrymme räknas således inte öppning i bjälklag såsom vid indragen mellanvåning, ljusgård eller ljusschakt samt större öppning i anslutning till trappa.

- **Rumshöjd:** Mätvärt utrymme skall ha en rumshöjd av minst 1,9 m. Vid snedtak godtas även delar med lägre rumshöjd under förutsättning att våningsplanet har en rumshöjd av 1,9 m på en bredd av minst 0,6 m. Därvid mäts fram till ett vertikalt plan 0,6 m utanför höjden 1,9 m (i takfallsriktningen).

Utrymme med takbalkar vilkas underkant ligger lägre än 1,9 m över golv är mätvärt om framkomligheten ändå är acceptabel och rumshöjden i övrigt uppfyller kraven enligt ovan.

4.4 Bruksarea, BRA

Med bruksarea avses area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande, enligt 3.1 mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

I bruksarea inräknas area som upptas av

- + inredningsenheter som köksskåp, garderobsskåp o.d. friliggande rör, ledningar och mindre kanaler
- + uppvärmningsanordningar som värme pannor, radiatorer, kaminer, kakelugnar, öppna spisar, fönsterapparater o d,
- + rumsskiljande väggar inom en nyttjandeenhet intill en tjocklek av 0,3m.