

Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 5 juni 2000, §197, antagit detaljplan för del av SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 m fl (omvandling av fritidshus till bostadshus) i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga kraft den **30 juni 2000**.

Lars Tideman

Lars Tideman
Arkitekt

Ingrid Ericsson

Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun.
Länsstyrelsen, Jämtlands län (2 ex.)
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Kent Jönsson
Thorbjörn Fransson

Aktbeteckning: 2380K-P2000/13

Detaljplanenr: 399

Detaljplan för
SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 mfl.
 (omvandling av fritidshus till bostadshus)
 Östersunds kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet har handlagts som enkelt planförfarande

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 20 april – 17 maj 2000. Samråds-/underrättelsehandlingarna utgjordes av plankarta med - bestämmelser och illustration samt plan- resp. genomförandebeskrivning. Under samrådet ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning. Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar. 13 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen:

Inget att erinra.

SJ Fastighetsdivision Region Nord:

Inget att erinra

Banverket

Banverket kan godta att området upplåts för permanentboende endast under förutsättning att exploatören/fastighetsägaren utför bullerskyddsåtgärder omedelbart när fastigheten tas i anspråk för permanentbostad. Planbestämmelsen STÖRNINGSSKYDD bör formuleras med detta tillägg;

Kommentar

Banverkets synpunkter beaktas. Se vidare under revideringar.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäterimyndigheten (muntligt)

Påpekar beträffande gång- och cykelvägen att inget hindrar att kommunen kan äga en allmän plats, fast det är enskilt huvudmannaskap i planen.

Kommentar

I samråd med samfällighetsföreningen för Sjövändan, fastighetskontoret och lantmäterimyndigheten har vissa ändringar gjorts i beskrivningen. *Se vidare under ställningstagande.*

Fastighetskontoret:

Inget att erinra.

(Bestämmelsen WB₃ bör förtydligas, ny lydelse; Vattenområde där brygga för allmänheten får ordnas genom fastighetsägarens försorg.)

Kommentar

Synpunkterna beaktas. Se vidare ovanstående synpunkter resp. kommentar samt under ställningstagande.

Nämndkontoret;

..... "Nämndkontoret är positiv till att säkerställa en gångpassage genom området för att på sikt kunna ha möjligheten att skapa en vandringsled/gång- och cykelväg för rekreation längs med hela stranden från Brunflo och in till Östersund. Nämndkontoret förordar därför att kommunstyrelsen förvärvar markområdet som ett strategiskt markförvärv." I övrigt har nämndkontoret inga erinringar mot planförslaget.."

Teknisk Service, Utredning& projektering:

Har underhand lämnat synpunkter på vissa detaljer till miljö- och stadsbyggnadskontoret. I övrigt ingen erinran.

Företag, organisationer och enskilda

HushållningsSällskapet Jämtlands län, ägare till Odensala 4:1;

Anser planförslaget oacceptabelt då det undanröjer alla möjligheter att , på ett ekonomiskt försvarbart sätt förvalta hushållningssällskapets mark. Hushållningssällskapet hemställer därför att miljö- och byggnämnden i första hand undantar Odensala 4:1 från detaljplanen. I andra hand att de delar som berör Odensala 4:1 modifieras så att det område som i samråds-/ underrättelsehandlingen reserverats för gemensamhetsanläggning (g) istället utformas så att en byggbar tomt skapas.

Kommentar

Efter överenskommelse med HushållningsSällskapet gm Ingela Jönsson undantas dels den del av Odensala 4:1 som är utlagd som (g) gemensamhetsanläggning dels den del som var tänkt att överföras till fastigheten Odensala 4:16.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med berörda servitutsinnehavare som informerats om den föreslagna åtgärden att undanta del av Odensala 4:1. Servitutsinnehavarna har inte något invända mot att området undantas.

Det bör tilläggas att HushållningsSällskapet inte ingår i den grupp av fastighetsägare som tecknat planavtal då de, inledningsvis, ansåg att detaljplanen inte skulle innebära någon nytta för HushållningsSällskapet. Se ställningstagande.

Karin Alsén och Ulla Sigeman, ägare till Odensala 4:27;

Inget att erinra mot planförslaget. Framhåller att det inte bör skapas någon ny tomt inom det område som ägs av Hushållningssällskapet och som reserverats som gemensamhetsanläggning (g). Av hänsyn till de civilrättsligt gällande servituten (till förmån för bl a Odensala 4:27). Vidare är det från allmän medborlig synpunkt högst önskvärt att människor här och var ska kunna komma ned till stranden och in te överallt mötas av avspärrningar.

Kommentar

Området mellan Odensala 4:27 och Odensala 4:16 samt angränsande vattenområde undantas från planen. De förhållanden som råder idag kommer att förbli oförändrade.

Se ovan resp. ställningstagande.

Bertil Byström, ägare till Torvalla 2:22;

För att ytterligare förbättra möjligheterna till en ny garageinfart föreslås att planen korrigeras så att kvarstående mark av Torvalla 2:21 överförs till Torvalla 2:22.

Kommentar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att ytterligare mark inte bör överföras. Däremot justeras byggrätten så att möjligheterna till en friare placering av garage ökas.

Mirja Persson, ägare till Torvalla 3:16;

I planbeskrivningen, s 6, står under Exploatering att; ... "Inom området bedöms 4:13 stor nog för delning". Ni menar väl Odensala 4:15?

Kommentar

Nej. Rätt fastighet ska, i enlighet med plankartan, vara Torvalla 3:16. Ägaren till Odensala 4:13 är helt införstådd i att det rör sig om en felskrivning. Texten ändras

Elnät AB;

Inga erinringar

Jämtkraft Elnät AB;

Inga erinringar

Cykelfrämjandet;

Inga erinringar

Uth. Arno

REVIDERINGAR

Ny text kursiverad

Med anledning av yttrande från Hushållningssällskapet resp. ägarna till Odensala 4:27 föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret följande revidering:

Plankarta

Området mellan Odensala 4:27 och 4:16, i planen reserverat med (g), tänkt utökning av 4:16 samt angränsande vattenområde (WB2) undantas från planen.

Med anledning av banverkets yttrande föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret följande revideringar:

Planbestämmelsen – STÖRNINGSSKYDD;

Byggherren ansvarar för att erforderligt skydd mot buller och vibrationer från järnvägstrafiken utförs när nya bostadshus uppförs eller vid ändring av befintlig permanentbostad (3kap 3§ PBL). Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende.

Genomförandebeskrivningen,

EKONOMISKA FRÅGOR, Exploateringsavtal: Tillägg;

.....Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk för permanentboende

Med anledning av synpunkter från lantmäterimyndigheten föreslås följande revideringar:

Planbeskrivningen

Betr. gång- och cykelvägen görs följande ändringar sid. 8;

Gemensamhetsanläggningen för Sjövändan som idag endast omfattar sektionen L₁ bör på sikt utökas till att även omfatta sektionen L₂

Genomförandebeskrivningen

Betr. gång- och cykelvägen görs följande ändringar sid. 12;

Allmän gång- och cykeltrafik

Gemensamhetsanläggningen för vägen bör utökas så att det i planen redovisade området för gång- och cykelväg; L₂, ingår som en särskild sektion. *Kommunen*, förvärvar erforderlig mark för gång- och cykelväg (L₃) samt ordnar/bekostar erforderliga insynsskydd mot Torvalla 1:13 och -1:14. Kommunen får viss ökning av andelstalet gång- och cykeltrafik i *gemensamhetsanläggningen*.

At Rosi

FÖRTYDLIGANDEN AV PLANFÖRSLAGET /

redaktionella ändringar

Ny text kursiverad

Planbestämmelser

Bestämmelsen L₂ förtydligas (i enlighet med beskrivningstext och plankarta), ny lydelse; Allmän gång- och cykeltrafik *samt biltrafik endast till fastigheterna Torvalla 3:16, -1:14 resp. -1:13.*

Planbeskrivningen _ Exploatering ;

Under rubriken Exploatering; 3 stycket;

Inom planområdet bedöms *Torvalla 3:16* stor nog för delning.

Plankartan

Ett av uthusen på fastigheten Torvalla 1:13 har enligt kartan en längd på ca 6,5 meter. Uthuset är dock, efter det att området flyfotograferades, tillbyggt i riktning mot banvallen, och har i verkligheten en längd på ca 9,5 meter. Konsekvensen av detta är att man av kartan får uppfattningen att den redovisade gång- och cykelvägen (L₃) får sin sträckning ett par meter ifrån uthuset när den i själva verket "stryker" tätt inpå. Av det fotografi som ingår i beskrivningen framgår detta förhållande rätt tydligt.

Ägaren har efter att ha tagit del av en korrigerad skiss / karta som visar den verkliga relationen uthus – reservat gång- och cykelväg inte några invändningar mot planförslaget. Planens kartunderlag justeras.

SAMMANFATTNING

De fastighetsägare som berörs av den del av planen som undantas från antagande har informerats om föreslagna revideringar och förtydliganden och har inget att invända.

Miljö- och byggnämnden föreslås att, med ovanstående förtydliganden resp. justeringar, anta detaljplanen för SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 m fl. (omvandling av fritidshus till bostadshus) Östersunds kommun, upprättad den 19 april 2000 och reviderad den 5 juni 2000. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- resp. genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

Länsstyrelsen har, 2000-05-24, beslutat att planområdet inte längre skall omfattas av strandskydd. *Beslutet skall gälla från den dag beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.*

LTJ+ *Alm*

UNDERRÄTTELSE

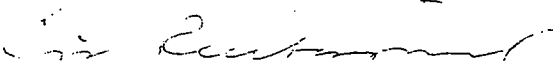
Med anledning av de ekonomiska följdverkningarna av revideringar avseende åtgärder för att begränsa störningarna från järnvägstrafiken skall, när protokollet har justerats, underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till berörda fastighetsägare/tomtagare inom planområdet;

Rolf o Elvy Annernäs, Odensala 2310, 831 92 Östersund
 Anette Isabella Grindborg, V Ekbacksv 3, 139 54 Värmdö
 Helen Åslund o Robert Åslund, Törnstens Gränd 12, 831 31 Östersund
 Ulla Sigeman, Övre Slottsg 14A, III, 753 10 Uppsala
 Karin Alsén, Gluntens väg 1, 3tr, 753 13 Uppsala
 Lars Torbjörn Fransson, Midgårdsg 3D, 831 45 Östersund
 Kent Jönsson, Regementsg 38A, 831 35 Östersund
 Stina Kajsa Lindberg, Krutvaktargränd 30, 831 38 Östersund
 Nils Jansson Lindberg, Villabergsv 10, 647 31 Mariefred
 Erik Jansson Lindberg, Ope 2759, 831 92 Östersund
 Johan Jansson Lindberg, Brunflovägen 48, 831 45 Östersund
 Ingrid Christina Byström, Härke 1800, 832 96 Frösön
 Agneta Petersén, Katarina Bang 67 A, NB, 116 42 Stockholm
 Curt Petersén, Storgatan 60 C, 1 tr, 831 33 Östersund
 Bertil Byström, Övre Hantverksgatan 22 B, 831 36 Östersund
 Eva Tegnander, Odenskogsvägen 102, 831 61 Östersund
 Tommy Tegnander, Pastorsgatan 4A, 831 35 Östersund
 Rune (Ron) Bergman, 22063 N 77th Street, 8255-4860 Scottsdale Arizona, USA
 Anders Mattsson, Brännkyrkagatan 46, 1 tr, 118 22 Stockholm
 Christina Matsson, Smultronv 5, 186 45 Vallentuna
 Karin Mattsson, Milstensvägen 35A, 187 33 Täby
 Anette Mirja Persson, Sjövändan 98, 831 92 Östersund
 Per Gustafsson, Roslinvägen 50, 168 51 Bromma
 Åsa Gustafsson, Stjärnvägen 17, 906 37 Umeå
 Stig Lönnqvist, dödsbo, Krumhornet 7, 831 43 Östersund
 Martin Heldorsson, Västfjällsvägen 1, 831 71 Östersund

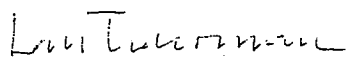
För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Länsstyrelsen/kansliet
 Banverket, Mellersta Regionen, Box 417, 801 05 Gävle
 SJ Fastighetsdivision, Region Nord, Box 864, 851 24 Sundsvall
 Sjöväндans samfällighetsförening, att B G Dahl, Box 667, 831 28 Östersund
 Fastighetskontoret
 Nämndkontoret
 HushållningsSällskapet Jämtlands län

Östersund den 5 juni 2000



Siv Reutersvärd
 Stadsarkitekt



Lars Tiderman
 Arkitekt

Detaljplan för del av
SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 m fl.
(omvandling av fritidshus till bostadshus)
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad den 19 april 2000 av miljö- och stadsbyggnadskontoret
Reviderad och antagen den 5 juni av 2000 av miljö- och byggnämnden
Laga kraft den 30 juni 2000

Detaljplan för del av
SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 m fl.
(omvandling av fritidshus till bostadshus)
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, samt plan- och genomförandebeskrivning. Till förslaget hör även fastighetsförteckning daterad 2000-03-21.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att skapa planmässiga förutsättningar att omvandla befintlig fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse.

Enligt de områdesbestämmelser som gäller för strandområdet Östersund - Brunflo kan detaljplan upprättas som medger ökad byggrätt om bl. a. VA-respektive vägfrågor kan lösas

Tillfarter, planskild korsning med järnvägen har ordnats och VA-anslutning till det kommunala ledningsnätet regleras i detaljplanen.

Planen sätter som villkor att anslutning sker via gemensamma ledningar och pumpstationer till det kommunala VA-nätet ovanför järnvägen. Enskilda anläggningar kan dock utföras om de ingår i särskild VA-plan för planområdet som godkänts av miljö- och byggnämnden.

Planläggningen bekostas och sker på initiativ av markägarna inom planområdet.

Planens intentioner är att områdets karaktär av gles strandnära villa- och fritidsbebyggelse ska bevaras. Planen reglerar bebyggelsen med hänsyn till buller och vibrationer från järnvägen.

Planen innebär att strandskyddet inom kvartersmark för bostadsändamål upphävs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget 4-5 km söder om Östersund och omfattar en närmare 900 meter lång, med fritidshus bebyggd, strandremsa mellan järnvägen och Storsjön.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Torvalla 2:27 och 2:21 ägs av Östersunds kommun, Odensala 4:1 ägs av Jämtlands läns Hushållningssällskap. Den mark som utgör lokalgata ägs i huvudsak av Östersunds kommun resp. SJ Fastigheter. Övriga fastigheter är privatägda. Ägoförhållandena framgår av den fastighetsförteckning, dat 2000-03-21, som bifogas planförslaget under samrådet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De översiktliga förutsättningarna för planområdet redovisas i Östersunds kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanens riktlinjer överensstämmer med de riktlinjer som senare har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torvalla by – Ope – Optand, antagen av kommunfullmäktige 1994;...”Inom strandområdet ska den pågående markanvändningen, i huvudsak fritidsboende och jordbruk fortsätta. För att underlätta allmänhetens nyttjande av området föreslås ett sammanhängande cykel/promenadstråk och anlagda rastplatser. Detaljplanläggningen för bostäder vid Torvollsvägen bör övervägas. I övrigt ska ny bebyggelse prövas restriktivt.”

Områdesbestämmelser

För strandområdet Östersund – Brunflo gäller de områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-02-04.

Områdesbestämmelserna har upprättats för att förhindra att fritidshusen omvandlas till permanentbostäder så länge vatten, avlopp, vägar och service inte ordnats på ett godtagbart sätt. Där VA, gator etc. kan ordnas samt förutsättningarna i övrigt bedöms lämpliga kan områdesbestämmelserna ersättas av detaljplan (alternativt upphävas). I övrigt gäller att på varje tomt får en huvudbyggnad med högst 60 m² bruksarea samt gäststugor och andra uthus med sammanlagt högst 40 m² finnas. Därutöver får där miljö- och byggnämnden prövar lämpligt, båthus uppföras för fastighetens enskilda behov.

Planområdet omfattar 17 bebyggda fritidshusfastigheter för vilka områdesbestämmelserna gäller. Två av fastigheterna, Odensala 4:13 och Torvalla 3:16 används dock redan idag för permanentboende.

Program för planområdet

Något särskilt program för denna plan har inte upprättats. Översiktsplanen, resp. den fördjupade översiktsplanen och områdesbestämmelserna ger tillräckligt tydliga förutsättningar.

Planområdet har avgränsats på praktiska grunder och efter diskussion med markägarna.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att det inte föreligger behov att upprätta en särskild MKB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av etablerade fritidstomter med rikligt inslag av vegetation, i huvudsak av tallskog med inslag av gran och björk.

Terrängen i detta strandavsnitt sluttar relativt brant ned mot Storsjön.

I strandbrinken längs huvuddelen av planområdet ligger berget i dagen.

Marken ovanför brinken och upp mot järnvägen består av ett tunt lager finkorning morän på berg. Nedanför brinken, i strandzonen, ligger svallgrus på berg.

Nivåskillnaden mellan lokalgatan-Storsjöns övre dämningssgräns är ca 11 m.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av miljö- och stadsbyggnadskontoret utförde VBB-VIAK,

Östersund hösten 1999 en översiktlig geoteknisk undersökning. Av

undersökningen framgår bl. a. att ;

....”området bedöms i geoteknisk synvinkel lämpligt för all bebyggelse”.

....”under förutsättning att marken ej fylls upp i det branta terrängavsnittet eller marken strax nordost därom föreligger ej risk för skred”.

Erfarenheterna från befintlig bebyggelse i området, genomförd ombyggnad av järnvägen och intilliggande väg visar att markens byggbarhet är god.

Grundläggning, redovisas vid bygganmälan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller särskilt värdefulla byggnader.

Riksintressen

Hela Storsjöbygden är av riksintresse för kulturminnesvården. Järnvägen är av riksintresse för kommunikationer.

Sjökontakt

För att säkerställa kontakten med Storsjön samt skapa avbrott i bebyggelsen har fastigheterna Odensala 4:4, Torvalla 2:7 resp. del av Torvalla 2:21 reserverats som område för ”N/ Natur”. I anslutning till dessa fastigheter har ett särskilt vattenområde, WB₂, utlagts i planen.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar ett tjugotal fastigheter av vilka tre är obebyggda och består av ren naturmark. Femton fastigheter nyttjas för "fritidsboende" och två för "åretruntboende". Syftet med planen är att området i sin helhet på sikt ska kunna omvandlas och nyttjas för "åretruntboende".

Bestämmelserna för högsta tillåtna byggnadsarea samt antal huvudbyggnader och lägenheter per tomt har formulerats för att bevara "fritidshusområdets" karaktär av gles och naturnära bebyggelse.

Bestämmelserna är relativt generösa när det gäller bostadskomplement t ex uthus, garage, båthus och strandbastu. Att det finns flera mindre byggnader på tomten är ett karaktärsdrag för strandområdet.

Befintlig bebyggelse är av varierande ålder, storlek och standard.

Gemensamt för bebyggelsen är att den är enkelt utformad och i de flesta fall väl inpassad i terrängen. För att i någon mån bevara detta uttryck inför framtiden anger planen att fasaderna i huvudsak ska vara av trä och taken ha en lutning mellan 15–37 grader.

Huvudbyggnaderna har, pga. den branta terrängen, inom de allra flesta fastigheterna placerats relativt nära järnvägen, vilket innebär en påtaglig exponering för de störningar järnvägstrafiken alstrar.

För att skapa en viss skärmeffekt och därmed begränsa störningarna har byggrätterna för garage/uthus lagts ut mellan järnväg och huvudbyggnad.

För att underlätta placeringen av garage/uthus i den lutande terrängen ger planen möjlighet att bygga i nära anslutning till lokalgatan /Sjövändan/ om garagets långsida placeras parallellt med och 2 meter från gräns mot gatan.

Båthus och strandbastu

Efter stranden mellan Östersund och Brunflo finns ett mycket stort antal båthus och andra mindre byggnader vid strandkanten. Denna strandnära småskaliga bebyggelse utgör ett karaktäristiskt inslag i detta avsnitt av Storsjöns strand.

Strandområdet är med undantag av fastigheterna Odensala 4:1, Torvalla 2:7 resp. 2:21 bebyggda och helt privatiserat. Nya båthus och bastubyggnader bör därför kunna medges under förutsättning att de inte överstiger 30m² och endast är avsedda för fastighetens enskilda behov.

Bryggor

Planen ger möjlighet att i anslutning till varje fastighet, för fastighetens enskilda behov, anlägga brygga (WB₁).

Vidare ges möjlighet att i anslutning till de i planen utlagda områdena för "N/Natur" anlägga bryggor (WB₂)

Tre fastigheter, Odensala 4:31, -4:33, -4:34 samt byggnad på fastigheten Odensala 4:32, alla belägna ovanför järnvägen, har idag genom gemensamhetsanläggning/servitut rätt till båtplats och brygga på del av fastigheten Odensala 4:1 (*undantaget från planläggning*). Befintlig brygga är anlagd av ägaren till Odensala 4:1 och därefter överlämnad till ägarna av dessa fastigheter som ansvarar för underhållet av bryggan.

Vidare har fastigheten Odensala 4:27 rätt att inom Odensala 4:1 anlägga och underhålla brygga och båtplats.

Exploatering

Syftet med denna plan är att svara upp mot önskemål om utökade byggrätter men även tillgodose allmänna krav på höjd sanitär standard utan att områdets karaktär går förlorad eller andra problem uppstår.

Avsikten med planens bestämmelser om utnyttjandegrad är att utöver en huvudbyggnad med en bostadslägenhet på varje tomt medge byggrätter för bostadskomplement, garage, båthus etc.

Inom varje tomt får bostadskomplement uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på max **75 m²**.

Ovanför strandbrinken och inom korsmarkerat område -litt. a får dock inte byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis garage, överskrida **45 m²**

I och nedanför strandbrinken, korsmarkerat område - litt b, får dock inte byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis båthus, överskrida **30 m²**

Vidare får inte byggnad placeras närmare gräns mot gata än **2** meter. Garage skall placeras så att en minst **6** meter lång uppställningsplats för bil erhålls mellan garageport och gräns mot gata.

Inom planområdet bedöms Torvalla 3:16 stor nog för delning.

Vidare har fastighetsbilden kring Odensala 4:27 en olämplig utformning. En fastighetsreglering mellan Odensala 4:1 resp. Odensala 4:27 som innebär att fastigheternas markområden omdisponeras kan skapa förutsättningar för ytterligare en byggbar fastighet..

Tillgänglighet

Trots terrängens lutning bör tillgängligheten till fastigheterna inom området kunna ordnas på ett tillfredsställande sätt då de flesta byggnader förutsätts placeras relativt högt upp och nära Sjövändan.

Tillgängligheten till strandbebyggelsen kan dock pga. den branta terrängen bli svår att tillgodose.

Bygglovpliktens omfattning

Planområdets strandnära läge, den branta terrängen och närheten till järnvägen motiverar att byggrätten regleras relativt detaljerat och att kravet på bygglov inte begränsas.

Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovbefrias inglasningar av balkong/uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt max **15m²**/tomt. (se plankartan; *Administrativa bestämmelser*.)

Skyddsrum

Anmälningsskyldighet för skyddsrumsbesked föreligger inte.

Friytor

Lek och rekreation

Eftersom stranden är så privatiserad, är det viktigt för allmänheten och särskilt de närboende att tillgänglighet till stranden skapas. Även vintertid är kontakten med Storsjöns is viktig. I planen reserveras därför fastigheterna Odensala 4:4, Torvalla 2:7 resp. del av Torvalla 2:21 som "N / Natur". Omedelbart norr om Odensalabäcken har vid tidigare planläggning även fastigheten Odensala 8:1 reserverats som naturmark. Vidare har i den planläggning som pågår för fastigheten Odensala 7:4 m fl. del av fastigheten Odensala 4:4 reserverats som naturmark.

I övrigt omfattar planen i huvudsak endast befintlig tomt- och vägmark, så något behov av ytterligare gemensam friyta anses inte föreligga.

Vattenområden

Området utanför strandlinjen, i princip nedanför högsta dämningssgräns, betecknas som vattenområde. Inom detta område får enskilda bryggor anläggas. Större bryggor och mer omfattande markarbeten kräver bygglov. Om så erfordras får gemensamma VA-ledningar läggas inom detta område.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås bli upphävt för all gatu- och kvartersmark inom planområdet. Särskild framställan om upphävande av strandskyddet måste göras av kommunen innan planen antagits. Strandskyddet föreslås bli kvar inom fastigheten Odensala 4:4, Torvalla 2:7 samt del av Torvalla 2:21 som i planen reserverats som friluftsområde / naturmark. Strandskyddet föreslås även bli kvar inom vattenområdet WB₂. Inom det strandskyddade området tillåts att uppföra anläggningar som främjar rekreation och friluftsliv t ex vindskydd med eldstad, brygga.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ansluter till väg 605 / Opevägen, via växthusvägen och vägport under järnvägen till den relativt nyanlagda parallellvägen, Sjövändan, som är belägen ovanför fastigheterna.

Ett genomförande av kommunens planer på en sammanhängande cykelled mellan Östersund och Brunflo innebär att vägen får viss genomgående gång- och cykeltrafik. GC-trafiken bedöms dock bli av begränsad omfattning.

I planen reserveras utrymme för lokalgata med endast allmän gång- och cykeltrafik över resp. förbi fastigheterna Torvalla 1:13, -1:14 samt -1:15. Den standard som dagens "väg / passage" erbjuder blir i princip oförändrad. Samfällighetsföreningen för Sjövändan som idag endast omfattar sektionen L₁ bör på sikt utökas till att även omfatta sektionen L₂.

Mot bakgrund av bl a den ökade exploateringen efter stranden bör Växthusvägens anslutning mot väg 605 tydliggöras för att öka trafiksäkerheten.

Gångport under järnvägen

En gångport belägen ovanför det i planen reserverade "Naturområdet" knyter samman området ovanför järnvägen med strandområdet och den planerade gång- och cykelvägen. Från gångporten leder en gång- och cykelväg upp till gamla E14. Planen anger, med litt. x, att tunneln under järnvägsområdet ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Vändplan

I slutet av Sjövändan, på del av fastigheten Torvalla 3:13, finns en vändplan. Vändplanen ingår som en del av lokalgatans funktion och har därför befästs i planen.

Miljökonsekvenser

Buller

Planområdet ligger nära järnvägen och är därmed exponerat för buller och vibrationer. Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag för "Ope-området" bör ny bebyggelse inte förekomma inom ett avstånd av 50 meter från järnvägen. Den aktuella strandremsan är i detta avsnitt relativt smal och har en topografi som förutsätter att byggrätterna för huvudbyggnader läggs ut ovanför den branta strandbrinken. Detta innebär att huvudbyggnaderna ligger inom rekommenderat skyddsavstånd. För att eliminera/minska olägenheterna mot buller och vibrationer innehåller planen därför särskilda skyddsbestämmelser.

Störningarna från tågen reduceras något p g a av nivåskillnaden mellan banvallen och den något lägre belägna bebyggelsen. Nivåskillnaden mellan banvall och "marknivå huvudbyggnad" är 2 - 3 meter.

Vibrationer

Någon särskild mätning av markvibrationer från järnvägen har inte utförts.

Teknisk försörjning

Lokalgata

Befintlig lokalgata, Sjövåndan, försörjer samtliga fastigheter fram till och med Torvalla 1:13. Fastigheten Torvalla 1:15 har endast utfart mot befintlig lokalgata i sydöst. De bägge lokalgatorna föreslås sammanlänkade med en gång- och cykelväg som får sin sträckning över/förbi Torvalla 3:16, -1:14, -1:13 resp. -1:15. I planen redovisas gång- och cykelvägen som L₂ och L₃. För Sjövåndan finns sedan tidigare en särskild samfällighetsförening.

Vatten och avlopp

Planen förutsätter anslutning till kommunens VA-ledningar, som ligger ovanför järnvägen. I princip är det möjligt att ansluta till ledningsnätet utmed hela dess sträckning. Kostnaden för pumpstationer och ledningar genom banvallen är dock så stor att samordning bör eftersträvas.

Alternativ VA-lösning, enligt särskild VA-plan för planområdet, kan dock godkännas av miljö- och byggnämnden.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att VA-frågan löses på ett godtagbart sätt. I planen redovisas därför inte hur en VA-lösning kan/bör se ut.

Torvalla 3:16 belägen i östra delen av planområdet är ansluten till det kommunala VA-nätet. Möjligheten till ytterligare anslutning på denna ledning är dock begränsad varför man inom planområdet bör söka för området gemensamma lösningar.

För att öppna för alternativa lösningar ger planen möjlighet att anlägga tryckledningar efter stranden inom vattenområdet till en lämpligt placerad gemensam pump med anslutning till kommunens nät. Vidare finns möjligheten att förlägga ledningarna utefter lokalgatan.

Oavsett hur VA-ledningarna förläggs bör rätten att bibehålla ledningarna säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Dagvatten

Dagvattenledningen från Torvalla (T-1-området) resp. bräddavloppet från pumpstationen ovanför järnvägen har sitt utlopp i strandlinjen nedanför fastigheten Torvalla 2:7. Detta innebär ibland att utsläpp av dagvatten samt avloppsvatten, vid driftstörningar i pumpstationen, sker på ett olämpligt sätt. Enligt uppgift från Affärsverken/Vatten anlades pumpstation, ledningar och trumma i mitten eller slutet av 70-talet i samband med utbyggnaden av Torvalla. Eftersom strandområdet då inte var så frekventerat ägnades ingen större omsorg åt de avslutande markarbetena. Affärsverken/Vatten kommer nu att diskutera frågan och förslag till förbättringsåtgärder kommer ev. att tas med i kommande investeringsplan. Avsikten är att sänka resp. förlänga dagvattenledningen så att den mynnar längre ut i Storsjön.

I övrigt bör området som endast är grovplanerat snyggas upp och göras mer tillgängligt.

El, Tele, Värme,

Lokalgatan skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-/teleledningar.

Bebyggelsen i området uppvärms individuellt.

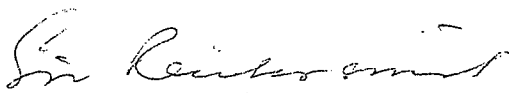
Sophantering,

Sophämtning sker, med några undantag, vid resp. fastighet. Sopbilen vänder idag vid vändplanen Torvalla 1:13. Detta innebär att fastighetsägarna utmed vägavsnittet Torvalla 3:16 fram till Torvalla 1:13 själva får ombesörja att sopkärlen på hämtningsdagen levereras till vändplanen. För fastigheten Torvalla 1:15 kan sopkärlen levereras till vändplanen alternativt österut vid Torvalla vägport.

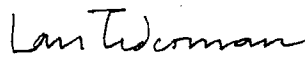
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN etc

Denna detaljplan har upprättats av miljö- och stadsbyggnadskontoret i Östersunds kommun efter begäran av Kent Jönsson och Torbjörn Fransson, Östersund.

Östersund den 19 april 2000

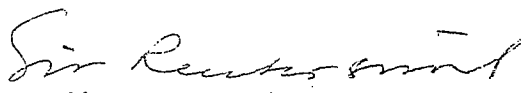


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

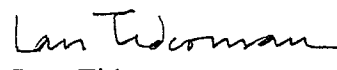


Lars Tideman
Planarkitekt

Reviderad den 5 juni 2000 beträffande ställningstaganden som godkänts av miljö- och byggnämnden.



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Lars Tideman
Planarkitekt

Detaljplan för del av
SJÖVÄNDAN, Odensala 4:13 m fl.
(omvandling av fritidshus till bostadshus)
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med sk enkelt planförfarande. Det innebär att detaljplanen kan antas direkt efter samrådet utan föregående utställning.

Målsättningen är att detaljplanen samrådsbehandlas under april-maj 2000 för att kunna antas tidigast vid miljö- och byggnämndens sammanträde den 5 juni 2000.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det att planen vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

De enskilda fastighetsägarna står för all VA-utbyggnad inom planområdet och fram till kommunens VA-ledning. Fastighetsägarna inom planområdet skapar själva erforderlig huvudman för gemensamma VA-anläggningarna. Samfällighetsföreningen Sjövändan är som väghållare ansvarig för den del av lokalgatan som betecknats L₁.

För de delar av "Lokalgatan" i planen redovisade som sektionerna L₂ resp. L₃ saknas idag ansvarig väghållare. Det ligger i de enskilda fastighetsägarnas eget intresse att ansvara för att den del av "vägen" som i planen betecknats L₂, håller en standard som gör fastigheterna Torvalla 3:16, -1:14 resp. 1:13 tillgängliga.

Kommunens intresse och ansvar sträcker sig endast till att ordna så att förutsättningarna för en sammanhängande gång- och cykelväg skapas.

Avtal

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tecknat planavtal med Kent Jönsson resp. Torbjörn Fransson.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Enligt planförslaget har fastigheten Torvalla 3:16 bedömts möjlig att dela till två fastigheter för bostadsändamål.

Planförslaget har vidare utformats så att;

- ytterligare en byggbar tomt/fastighet kan skapas efter fastighetsreglering mellan Odensala 4:1 resp. -4:27.
- pågående förrättning där fastigheten Odensala 4:16, delas i två tomter kan fullföljas.
- Torvalla 2:22 kan utökas genom överföring av mark från Torvalla 2:21
- Odensala 4:13 kan utökas genom överföring av mark från Odensala 4:4

Allmän gång- och cykeltrafik

Gemensamhetsanläggningen för vägen bör utökas så att det i planen redovisade området för gång- och cykelväg; L2, ingår som en särskild sektion. Kommunen förvärvar erforderlig mark för gång- och cykelväg (L₃) samt ordnar/bekostar erforderliga insynsskydd mot Torvalla 1:13 och -1:14. Kommunen får viss ökning av andelstalet för gång- och cykeltrafik i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

Sjövändan

Lokalgatan som löper ovanför fastigheterna, parallellt med järnvägen, ingår i en särskild gemensamhetsanläggning. Den vändplats som är belägen i slutet av Sjövändan, på del av fastigheten Torvalla 3:13, ingår i denna gemensamhetsanläggning.

Brygga - båtplats

Den brygga som är anlagd på Odensala 4:1 (*undantaget från planläggning*) utgör gemensamhetsanläggning för fastigheterna Odensala 4:31, -4:33, -4:34 samt hus å fastigheten Odensala 4:32, belägna ovanför järnvägen.

Odensala 4:27

Fastigheten Odensala 4:27 har enl. servitut rätt att på fastigheten 4:1 anlägga och underhålla utfartsväg, uppställningsplats för bil, båtplats med brygga samt hämta vatten i / anlägga ledningar till befintliga källor.

Strandlinje

För flera av strandtomterna gäller att en markremsa vid stranden inte ingår i fastigheten. Denna mark kan överföras via en fastighetsreglering.

Ersättningen regleras i förrättningen och förrättningskostnaderna bärs av berörd fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Alla exploateringskostnader vid såväl ny- som ombyggnad, även kostnader för skydd mot störningar i form av buller och/eller vibrationer från järnvägen, erläggs av respektive fastighetsägare. Erforderliga skyddsåtgärder bör även vidtas när befintlig fritidsbostad tas i anspråk permanentboende.

Erforderliga konsultkostnader för ex vis lokal VA-lösning erläggs av berörda fastighetsägare inom planområdet.

Kommunen har andelstal i vägsamfälligheten med särskilt andelstal för allmän gång- och cykeltrafik. Andelstalet utökas i och med genomförandet av en sammanhängande gång- och cykelväg.

Plankostnader

Planavtal har tecknats med Kent Jönsson och Torbjörn Fransson. Plankostnaden fördelas lika mellan fastighetsägarna i området.

Förrättningskostnader

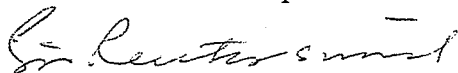
Förrättningskostnaderna bärs av berörda fastighetsägare

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kommunen anvisar var och hur anslutningen till kommunens VA-nät får ske. Kommunen anger också de krav de enskilda VA-anläggningarna ska uppfylla

Östersund den 19 april 2000

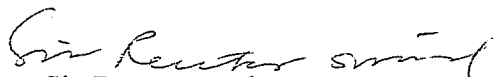


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Lars Tiderman
Planarkitekt

Reviderad den 5 juni 2000 beträffande ställningstaganden som godkänts av miljö- och byggnämnden.



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

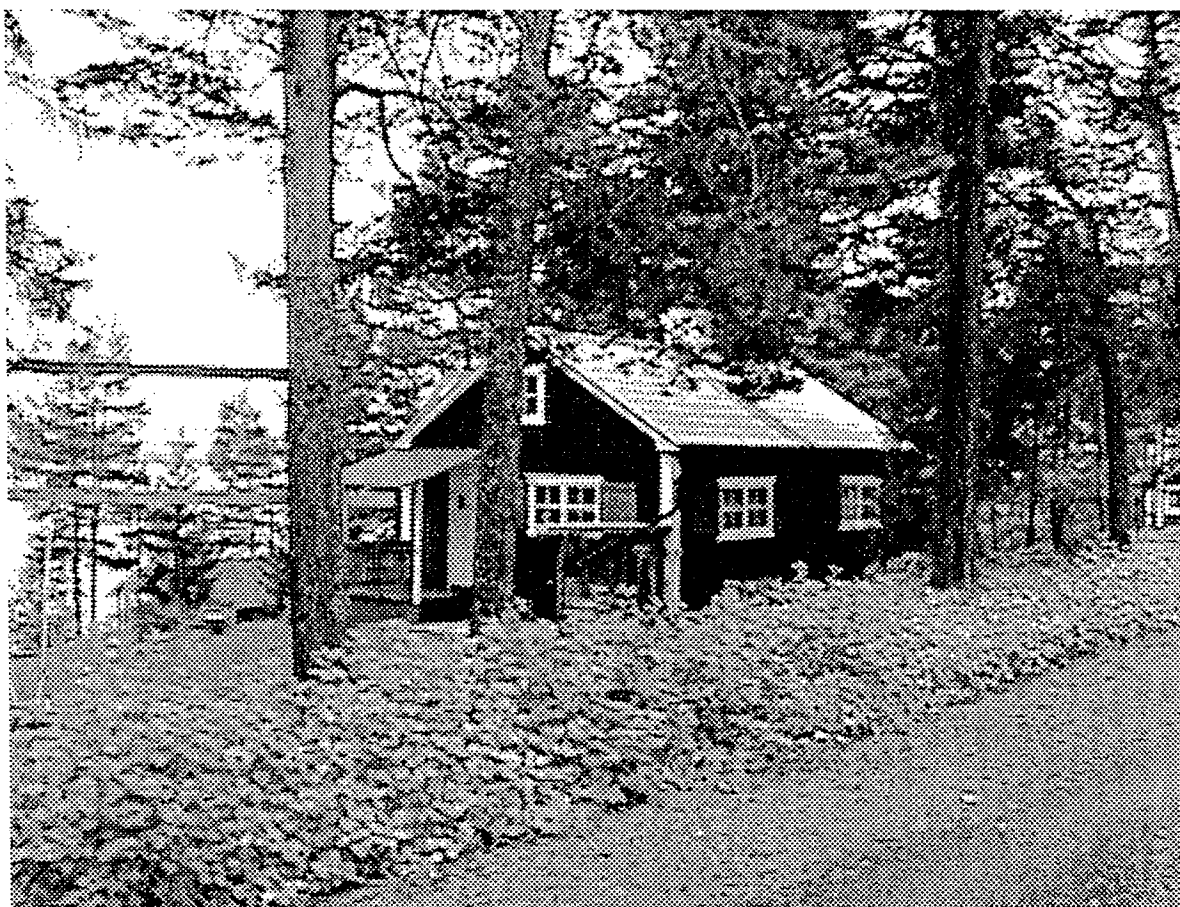


Lars Tiderman
Planarkitekt



Torvalla 1:13

Närheten till spårområdet innebär av säkerhetsskäl att den planerade gång- och cykelvägen måste ordnas över fastigheten. Befintlig vegetation bevaras. Insynsskydd ordnas.



Torvalla 4:19

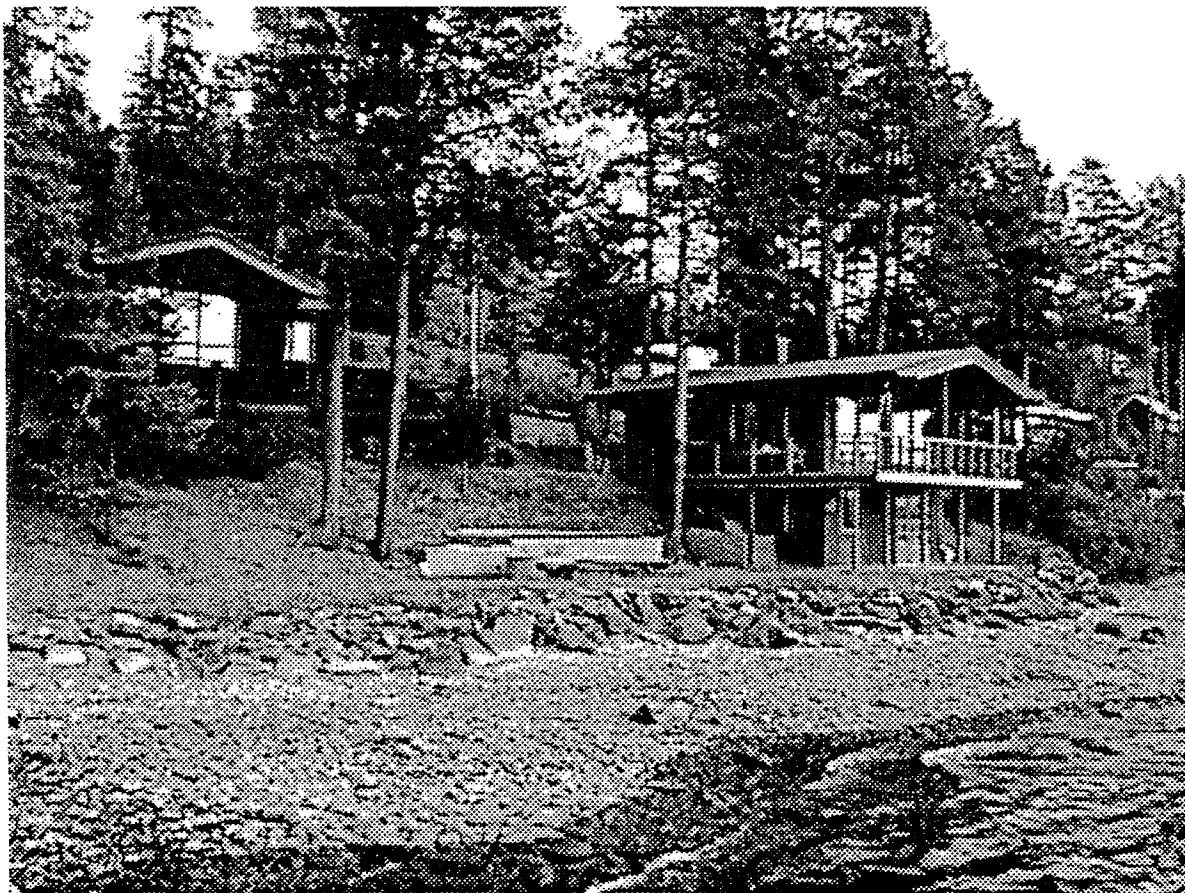
Ett fint exempel på tidig fritidshusbebyggelse i området.



Torvalla 2:22.

Vy från Sjövändan.

Förhållanden innebär krav på terränganpassning. Tillgängligheten begränsas.



Torvalla 2:22.

Vy från stranden. I förgrunden strandbebyggelse båthus/bastu/gäststuga.