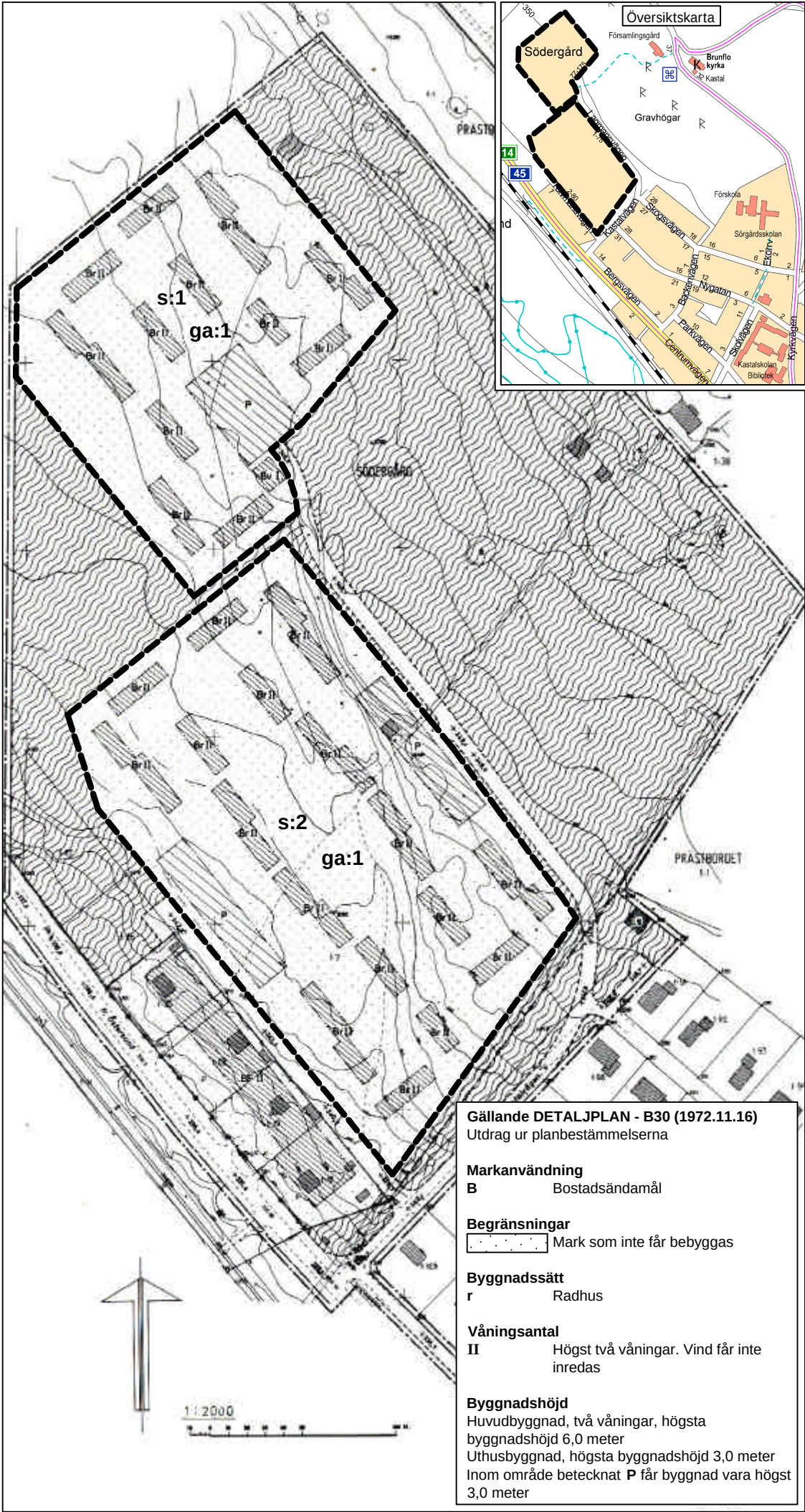




Tillägg till detaljplan för SÖDERGÅRDS samfällighetsförening i Brunflo, Östersund

BESKRIVNING

Bakgrund
I Södergårds samfällighetsförening ingår 128 radhusfastigheter. Fastigheterna som är relativt små omges av samfälld 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 samfällda 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.
Samhällsbyggnad anser det angeläget att utformningen av såväl uthus som inglasningar sker med omsorg och får enhetlig utformning vad avser materialval, taklutning och färgsättning.
Samhällsbyggnad 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 m², utöver den generella rätten att inom fastigheter för en- och tvåbostadshus uppföra komplementbyggnader sk "Friggebodar"*.
Planändringen sker som tillägg till gällande detaljplan.

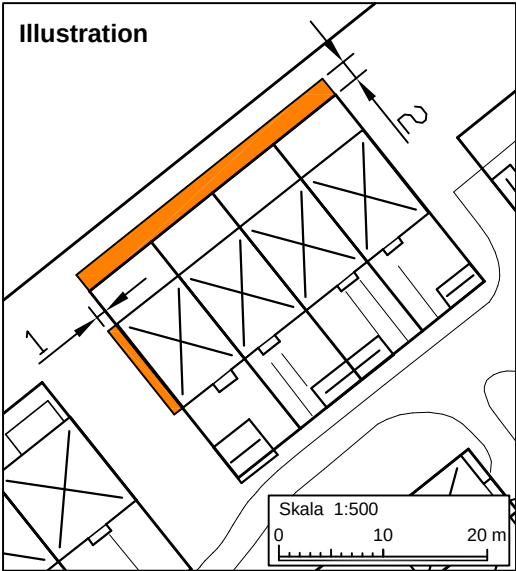
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ansvarsförhållanden
Varje fastighetsägare ansvarar för och bekostar utförandet av alla åtgärder inom den del av gårdsutrymmet som tas i anspråk för komplementbyggnad.
Vidare ansvarar fastighetsägaren för att Södergårds samfällighetsförening samt berörda grannar i ett tidigt skede underrättas/informas om den planerade åtgärden.
För ändrad bygglovspflicht - bygglovsbefrielse - av de i planen föreslagna åtgärderna gäller följande villkor:
- Skriftligt godkännande från berörda grannar.
- Tillstånd av styrelsen för Södergårds samfällighetsförening.

Byggnamälan
Fastighetsägaren ansvarar för att byggnamälan inlämnas till miljö- och samhällsnämnden senast tre veckor före planerad byggstart, gärna tidigare.
Byggnamälan/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 komplementbyggnader med sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m² ("friggebodar"). 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.
"Friggebodsrätten" begränsas inte av några planbestämmelser.
PBL, Plan- och bygglagen 1987:10, 8 kap 4§ 4.



Beteckningar för Illustration

- Fastighetsgräns
- Befintlig bostadshus
- Befintlig uthus
- Del av samfälld mark (s:1/s:2) som får tas i anspråk för uthusbyggnad.
- Nytt uthus max 10 m²
- Påbyggnad av befintlig uthus till max 15 m²
- 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 m²
- I direkt anslutning till varje radhusfastighet får del av det samfällda gårdsutrummet (**s:1/s:2**) nyttjas för att uppföra uthus, max 15 m².

PLACERING UTFORMNING

För tillkommande uthus för radhusfastighet gäller följande;
- uthus får ej placeras på samfälld mark (**s:1/s:2**) utanför entrésida.
- av samfälld mark (**s:1/s:2**) får max 1 meter tas i anspråk utanför fastighetsgräns mot gavelsida - *se illustration*.
- av samfälld 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, siktstråk och värdefull vegetation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov - ändrad lovplikt
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 m² och nockhöjd max 3 meter
- tillbyggnad av befintligt uthus till max 15 m² och nockhöjd max 3 meter
- inglasning av uterum max 12m²
- byggnader, max BYA 30m², som uppförs inom gårdsutrymmet för samfällighetsföreningens gemensamma behov.

Byggnamälan
Byggnamälan 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;
- Plankarta 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 uttåtande

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

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Dnr Ädh 1041/2004
Dnr planmodul: P 05/0001

Detaljplanen är uppritad i AutoCad av Helen Eriksdotter

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2005-04-27
Laga kraft 2005-05-24
Aktbeteckning: 2380K-P2005/13

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Tillägg till plan nr B30

SÖDERGÅRD i Brunflo

Östersunds kommun
Östersund den 26 januari 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt
Lars Tiderman
Planarkitekt