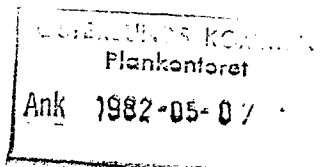


Sökande

Östersunds kommun



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Lugnvik i Östersund (Byn 1:66, Östersem 1:92 m fl, Norr Semsån)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 9 juni 1981 och reviderats den 11 augusti samma år av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund. Till förslaget hör även en illustrationsplan.

Vid utställningen av planförslaget kom det in anmärkningar från Gullmar Johansson, företrädare för Gunnar Johanssons dödsbo, ägare till Östersem 1:92, från Märtha Sehlstedt, delägare till Byn 1:101, och från LB-Hus AB genom Henry Johansson, ägare till Byn 1:66. Vidare begärde Krokoms kommun genom byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott att överläggningar skulle äga rum mellan kommunerna innan förslaget fördes fram till antagande.

Planarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden och har även hänvisat till nya överläggningar med Krokoms kommun. Kommunfullmäktige har därefter avvisat anförda anmärkningar och antagit planförslaget den 17 december 1981.

Krokoms kommun har sedan bekräftat att planförslaget godkänts.

Sehlstedt, Johansson och LB-Hus AB har fått del av kommunens bemötande. Sehlstedt har därvid lämnat en skrivelse där hon vidhåller tidigare framförda krav.

Planförslaget följer den dispositionsplan för Lugnvik som upprättades 1973 och reviderades 1974.

En del av bebyggelsen ligger nära järnvägen och det är risk för bullerstörningar. Länsstyrelsen förutsätter att detta bevakas vid kommande byggnadslovsprövningar så som ju även angivits i beskrivningen.

Ägarna till Byn 1:66 och 1:101 har i sina skrivelser motsatt sig att utfarten från Byn 1:66 anordnas enligt det tidsbegränsade servitutet över Byn 1:101. De yrkar att utfarten istället sker över Byn

1982-05-06

11.082-125-82

1:89 så som anges i beskrivningen till planen. Denna lösning har ägaren till Byn 1:59 protesterat mot när planförfattaren samrådde om planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att Byn 1:66 bör ha sin utfart via Byn 1:89. Eftersom detta är en fastighetsbildningsfråga utgör dock konflikten inte hinder mot fastställelse.

Ägaren till Östersem 1:92 hade anmärkt mot att denna fastighet lagts ut till parkmark. Med hänsyn till vad kommunen anfört bör dock anmärkningarna inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Strandskydd gäller för den del av området som inte ingår i tidigare byggnadsplan. I beskrivningen föreslås att strandskyddet skall upphöra att gälla när stadsplanen fastställs. Frågan har dock inte kommenterats vid kommunens handläggning av planärendet. Under hand har därefter rekommenderats från kommunens sida att länsstyrelsen upphäver strandskyddet enbart för byggnadskvarteren. Därutöver bör strandskyddet lämpligen upphävas på den smala parkremsan mellan järnvägen och den gamla byggnadsplanen.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Samtidigt förordnar länsstyrelsen med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskyddet skall upphöra att gälla dels inom byggnadskvarteren i planområdet och dels inom parkremsan mellan järnvägen och det gamla byggnadsplaneområdet.

Den som är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan överklaga det genom att skriva till regeringen. Ange då länsstyrelsens beslut. Tala om varför beslutet bör ändras och vad som bör ändras. Skicka även med sådant som har betydelse för ärendet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

Besvär som gäller fastställelsen av planen får dock anföras endast av den som tidigare framfört anmärkningar.

Besvärsskrivelse som gäller planfastställelsen skall ha kommit in till bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm, senast den 27 maj 1982.

Besvär som avser upphävandet av strandskyddet skall ha kommit in till jordbruksdepartementet, 103 33 Stockholm, inom tre veckor efter det att klaganden fått del av beslutet vilket skall anses ha skett den 13 maj 1982.

I detta beslut har även t f förste länsassessor Erik Berglund, länsantikvarie Ingvar Jansson, överlantmätare Sture Norberg, byrådirektör Ragnar Lindström, byråsekreterare Ruben Johansson och vägingenjör Sven-Åke Eliasson deltagit.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
bitr länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare

Till

~~Naturvård a + t (+2 uttatte kartor)~~
Landsm. enh. (+2 uttatte kartor)

OT + RL

JÄMTLANDS LÄN

☐ Länsstyrelsens lantmäterienhet
☐ Överlantmätar myndigheten

Fri ytlande till planmyndigheten /

Ink

82. 02. 01

Dnr.....

1982-01-29:

Eftersom området skall anslutas till det kommunala ledningsnätet är fria va-sygpunkter inget att erinra mot planförslaget. Vad beträffar källret från järnvägen anses naturvårdsområdet, i likhet med hälsorvårdsområdet, att ny tillkommande hus lös fröses med extra isolering så att källerskoren kan klasas inomhus.

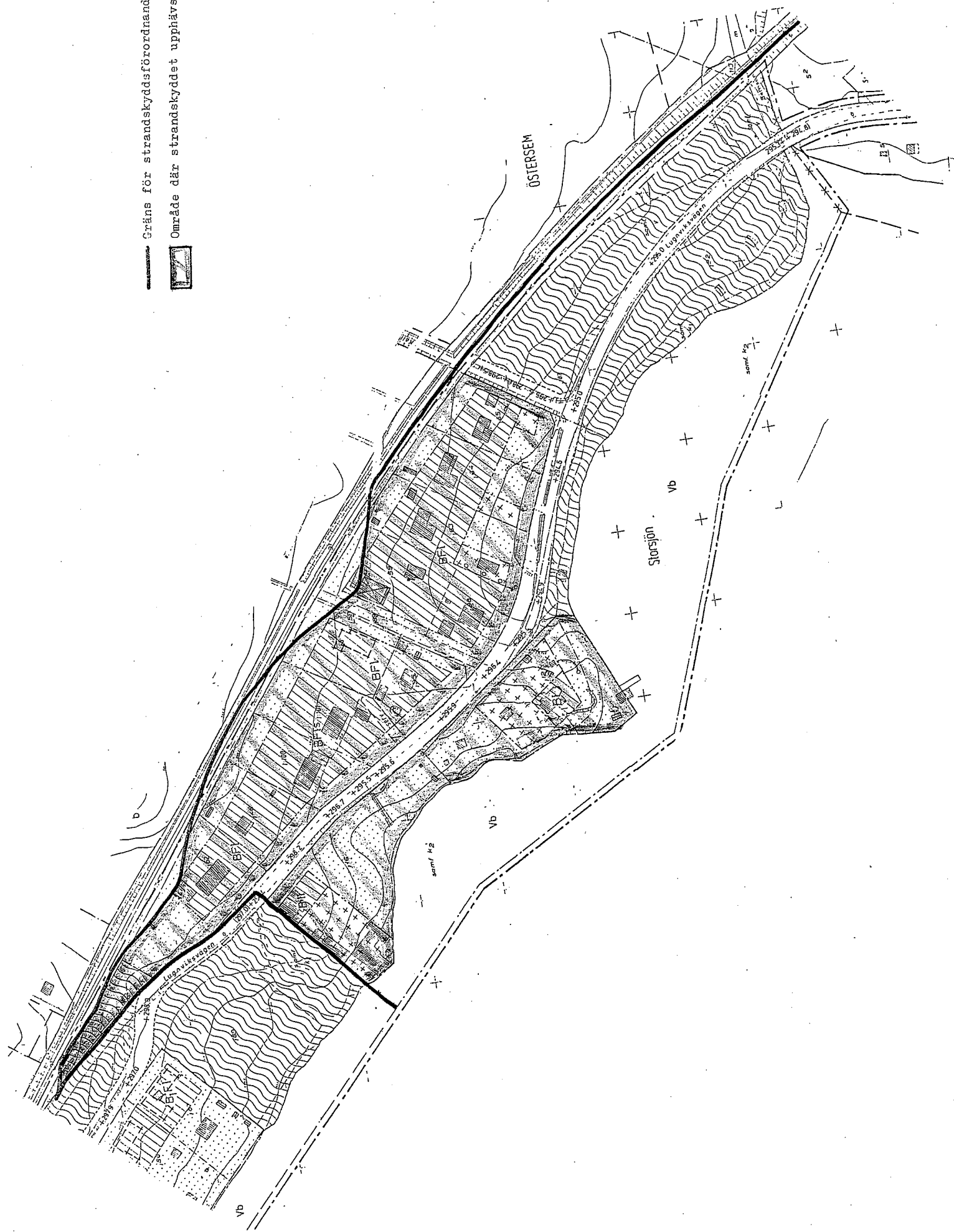
Förmedling (NET)

1982-01-29

Fra en annan från allmän naturvårds-
sympunkt / B. Svensson

Gräns för strandskyddsförordnandet

Område där strandskyddet upphävs



Förslag till
ändring och utvidgning av stadsplan
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Byn 1:66, Östersem 1:92 m fl, Norr Semsån)
upprättat på plankontoret i
Östersunds kommun
i juni 1981

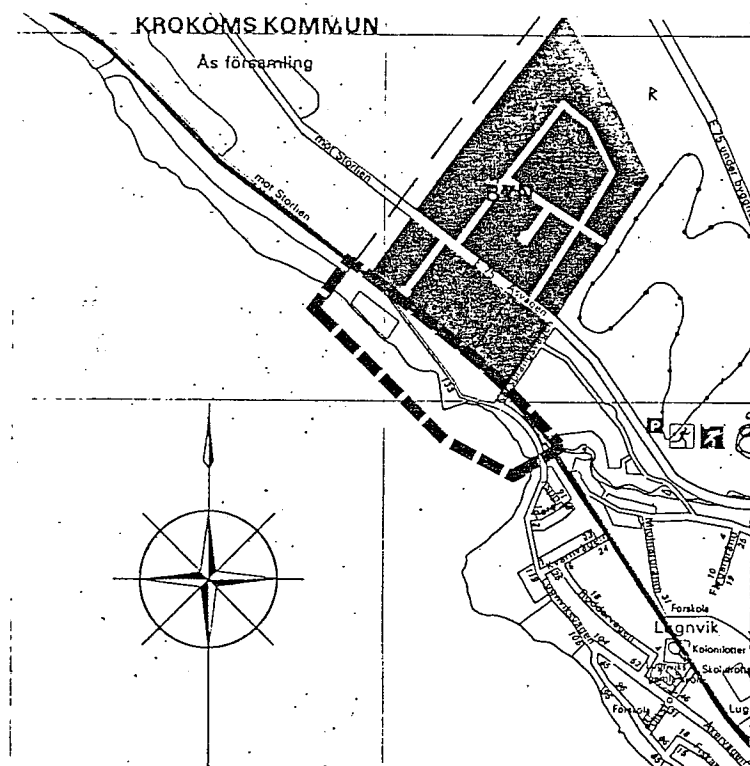
BESKRIVNING

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas VA-utredning samt exploateringskalkyl och redogörelse för samråd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordvästra Lugnvik och begränsas av Storsjön, Krokoms kommungräns och Storlienbanan.



Planområdet omfattar ca 11 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga
planer

Planförslaget ingår i förslag till dispositionsplan för Lugnåviks-området, upprättat i april 1973 och reviderat i augusti 1974.

I övrigt gäller stadsplaner fastställda den 11 november 1974, 10 mars 1978 och 10 juli 1978 samt byggnadsplan fastställd den 9 maj 1953. För tidigare ej planlagda områden gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 11 oktober 1963.

Inom gällande byggnadsplaneområde gäller också nybyggnadsförbud jämlikt 15 och 35 §§ byggnadslagen intill den 25 oktober 1982.

Intill 100 meter från Storsjöns strand gäller det generella strandskyddet enligt länsstyrelsens beslut 1979-06-18.

Kommunala
ställnings-
taganden

Föreslagna tomtplatser är att hänföra till gruppen "strötomter" i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1981-85.

Fastighetsnämndens arbetsutskott har i § 177, 1979-03-20 förordat planläggning under förutsättning att exploateringsavtal kan träffas med ägarna av fastigheterna Byn 1:83 - 1:87.

Sedermera har kommunstyrelsens arbetsutskott § 450, 1980-07-08, beslutat att uttala sig positivt till att området bebyggs med permanentbostäder och att fastighetskontoret lämnar förslag till lösning av exploateringsfrågan.

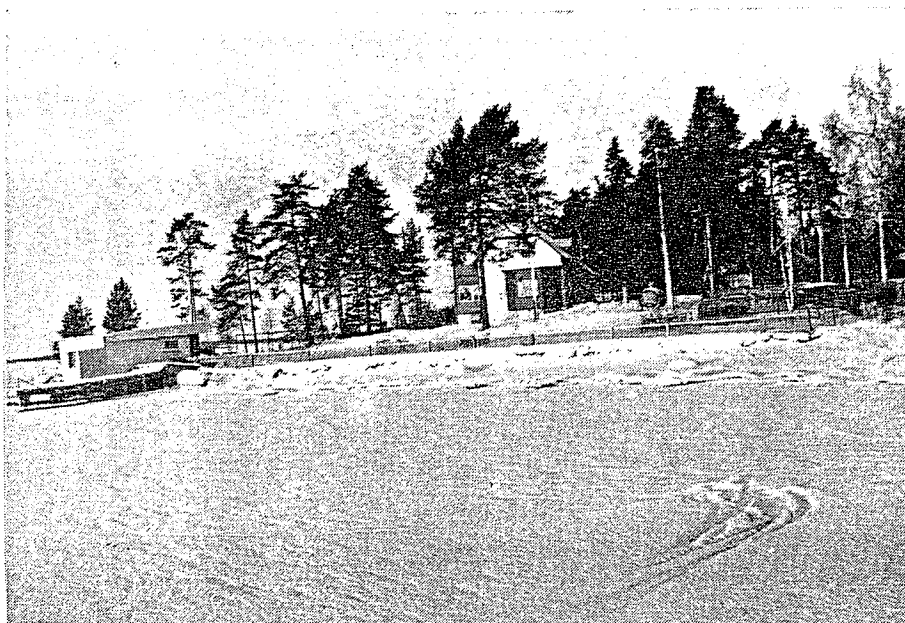
Befintliga för-
hållanden

Marken lutar svagt ner mot Storsjön, där södra och norra delen i huvudsak är bevuxen med storvuxen barrskog medan delar av den mark som direkt ansluter mot Storsjön utgöres av öppen ängsmark.

Någon särskild geoteknisk undersökning kommer inte att göras av kommunen. Erfarenheter från tidigare byggande i angränsande områden har visat acceptabla geotekniska förhållanden. Geoteknisk detaljundersökning måste dock utföras i samband med byggnadslovsansökan.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Inom området finns äldre bebyggelse för såväl permanentboende som för fritidsändamål.



Byn 1:12, äldre permanentus.

Viss förtätning och sanering av bebyggelsen längs Lugnviks-
vägen har, efter tätbebyggelsedispens, medgivits av byggnads-
nämnden. Totalt har fyra nya enfamiljshus tillkommit.



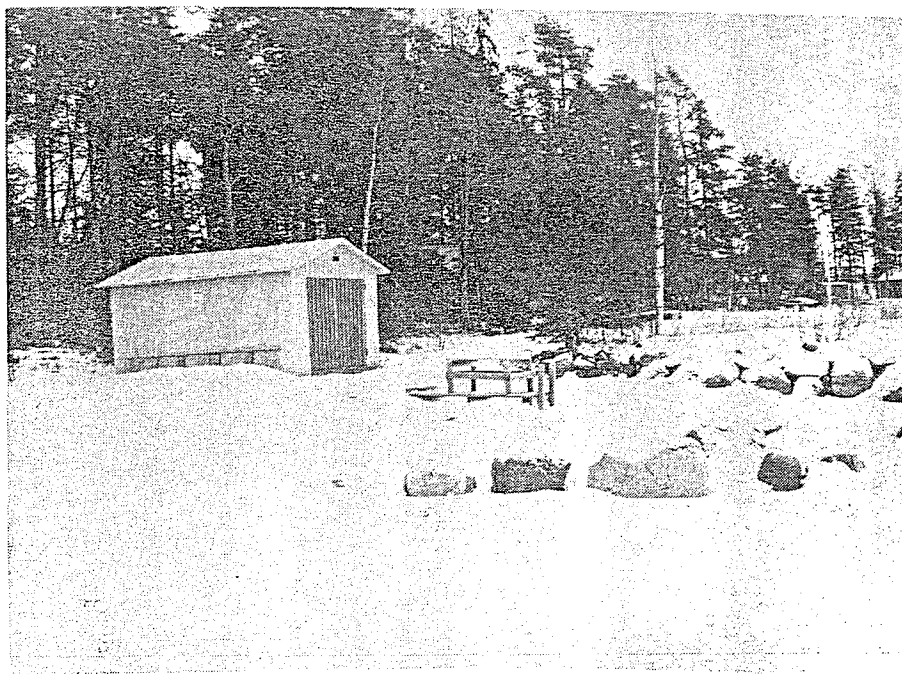
Byn 1:62, nytt permanentus.

Längs norrut mot kommungränsen till Krokom finns fem fritids-
hus vilkas tomter gränsar till Storsjöns strand.



Byn 1:87, fritidshus.

Dessa fem fritidsfastigheter har idag endast enklare utfart och saknar möjligheter att anslutas till kommunens VA-nät.



Östersem 1:92, fritidshus och båthus.

I huvudsak all byggbar mark är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har aktualiserats därför att tre av de fem ägarna till fritidshusen längs norrut framfört önskemål om att bygga permanenta bostäder. Kommunen har därvidlag ställt sig positiv under förutsättning att fastighetsägarna i exploateringsavtal förbinder sig att erlagga exploateringskostnaderna.

Bebyggelseområden

De föreslagna byggnadsrätterna inom bostadskvarteren utefter Lugnviksvägen konfirmerar redan uppförda enfamiljshus samt ger möjlighet till komplettering med ytterligare hus. För de fem fritidshusfastigheterna vid (Byn 1:83 - 1:87) kommungränsen utläggs byggnadsrätt för enfamiljshus, i enlighet med preliminära exploateringsavtal.

För fastigheterna Byn 1:83 - 1:87 föreslås ingen formell byggnadsrätt för vissa av de befintliga uthusbyggnaderna. Byggnadsnämnden får i samband med byggnadslovsansökan i varje enskilt fall utreda och pröva om rivning eller annan åtgärd erfordras.

Befintliga och planerade avloppsledningars läge begränsar möjligheterna att ansluta fastigheterna Byn 1:83 - 1:87 till avloppsnätet med självfall. Av den anledningen föreslås att fastigheterna Byn 1:83 - 1:86 bebygges med souterränghus och Byn 1:87 med källarlöst hus. Därigenom undviks pumpning för respektive fastighet.

Fritidsfastigheten Östersem 1:92 har utlagts som parkmark. Kommunen har dock ej för avsikt att tvångsinlösa marken så länge som befintliga ägoförhållanden består, varför fastigheten under en övergångstid kan användas som hittills.

Planområdet ingår i skyddsrumsort.

Friyta

Allmänhetens möjligheter att komma ner till Storsjöns strand säkerställs via väl tilltagna parkområden, där befintlig vegetation skall sparas.

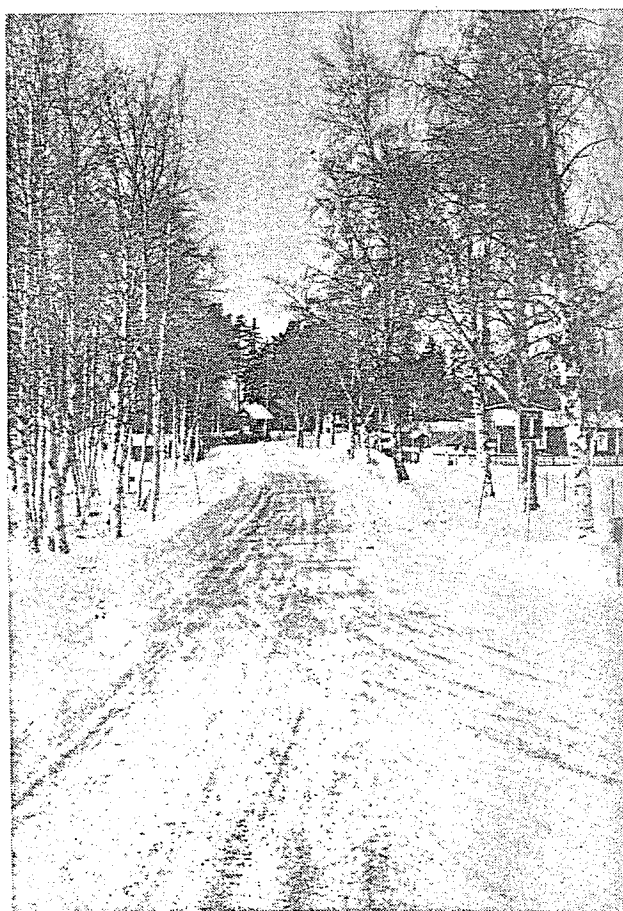


Vy längs Storsjöns strand

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

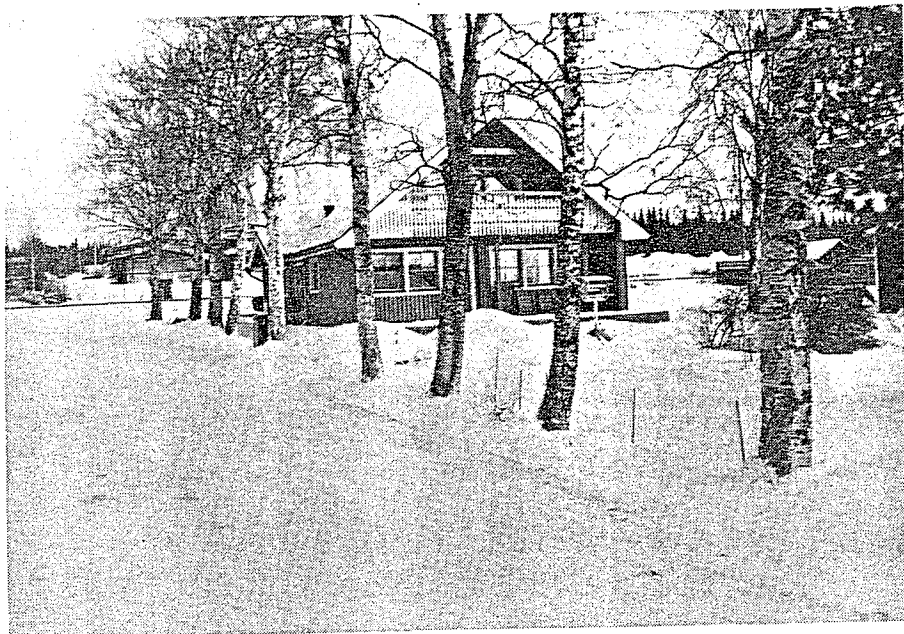
Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas dels från Äsvägen - Källsprångsvägen och dels via Lugnviksvägen. En utbyggnad av bostäder enligt planförslaget medför inte nämnvärt ökad trafik. Förbättring av Lugnviksvägen kommer endast att företas i anslutning till de fem fritidsfastigheterna i norr som idag har en enklare utfart. Därigenom bibehålls småskaligheten och miljön med befintlig vegetation längs Lugnviksvägen.



Lugnviksvägen norr Källsprångsvägen.

Tillfarten för Byn 1:66 och 1:59 bör ordnas via gemensamt servitutsavtal över fastigheten Byn 1:89.



Byn 1:59 samt del av gamla vägen Byn 1:89.



Byn 1:101 nytt permanenthus.

Tillfarten till angränsande fritidsområde inom Krokoms kommun säkerställs genom anslutning till Lugnviksvägen.

Gång och cykeltrafik kommer som idag att ledas längs Lugnviksvägen.

Närmaste busshållplats är belägen på Östersemsvägen ca 800 meter öster om planområdet, där busslinje 9 vänder. Planförslaget bedöms ej kunna ligga till grund för någon ändring av kollektivtrafiken.

Bilplatsbehovet avses att helt tillgodoses med bilplatser på egen tomtmark.

I-missioner

Boendemiljön, med hänsyn till närheten till järnvägen, har bedömts som acceptabel för de nyligen uppförda och dispensgivna bostadshusen på fastigheterna Byn 1:62, 1:59, 1:100 och 1:101. Det har därför inte ansetts realistiskt göra annan bedömning för de tillkommande byggnadsrätterna nära järnvägen. Vid denna tidigare bedömning beaktades såväl ev vibrationsrisker som bullerproblem p g a järnvägsdriften. Nyttillkommande hus bör förses med fönster med extra isolering mot buller för att garantera att bullerkraven klaras inomhus.

Teknisk försörjning

Planområdet är delvis redan anslutet till kommunens VA-nät. Det återstår endast att lösa VA-frågan för de nordligaste fem fastigheterna. Kommunens tekniska kontor har också förprojekterat ledningarna så att möjlighet finns att ansluta fastigheterna utan pumpning. För att medge en sådan lösning bör husen uppföras som souterränghus eller källarlösa hus. Eftersom terrängförhållandena är speciellt gynnsamma för souterränghus har detta förutsatts i planen för fyra av de fem fastigheterna i norr.

./. Vatten- och avloppssystem, liksom dagvattensystemets lösning, redovisas i separat VA-utredning som bilägges planförslaget.

Området kommer inte att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringsavtal skall träffas med samtliga fem fastighetsägare innan stadsplanen fastställs och bebyggelse medges. I

exploateringsavtalet skall fastighetsägarna förbinda sig att erlægga exploateringskostnaden innan byggnadslov för nybyggnad beviljas. Detta gäller för Byn 1:83 - 1:87.

För den äldre bebyggelsen, och den genom dispens tillåtna kompletteringsbebyggelsen, kan endast gatukostnadsbidrag avkrävas.

Del av fastigheten Byn 1:89, ägd av kommunen, skall försälgas som kompletteringsmark till redan bebyggda fastigheter.

SAMRÅD

./. Särskild samrådsredogörelse biläggs planförslaget.

Östersund den 9 juni 1981

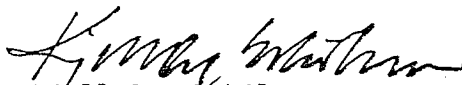


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Revidering

Företagen revidering innebär ingen ändring i planbeskrivningen.

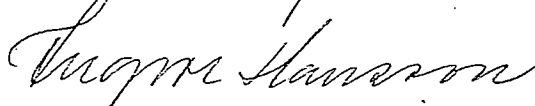
Östersund den 11 augusti 1981



Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Östersund 6 maj 1982

Östersund 6 maj 1982



Förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Byn 1:66, Östersem 1:92 m fl, Norr Semsån)
upprättat på plankontoret i
Östersunds kommun
i juni 1981

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.
- b) Med B₁ betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål med begränsat grundläggningsdjup.

2 mom Specialområde

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke
får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras
för mindre bryggor, båthus och dylikt.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR
BEBYGGAS

1 mom Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylig mindre gårdsbyggnad.

~~3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR~~

~~På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som
hindrar framdragande och underhåll av underjordiska all-
männa ledningar.~~

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 200 kvadratmeter.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

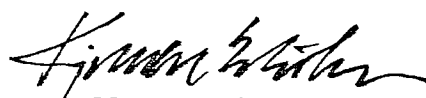
2 mom Byggnadsyta

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 50 kvadratmeter.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I, Is och II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.0, 4.8 och 7.0 meter, uthus garage eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3.0 meter.
- 3 mom På med s betecknat område får sluttningsvåning inredas.

Östersund den 9 juni 1981


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

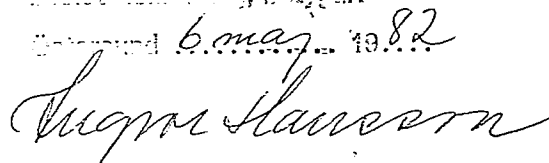
Revidering

Revideringen innebär att 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR utgår ur planbestämmelserna. Orsaken härtill är att inget u-område behövs inom planområdet. På plankartan behövs ingen ändring göras, enär den upprättats enligt riktiga förutsättningar.

Östersund den 11 augusti 1981


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Östersund den 6 maj 1982


Stigmar Hansson