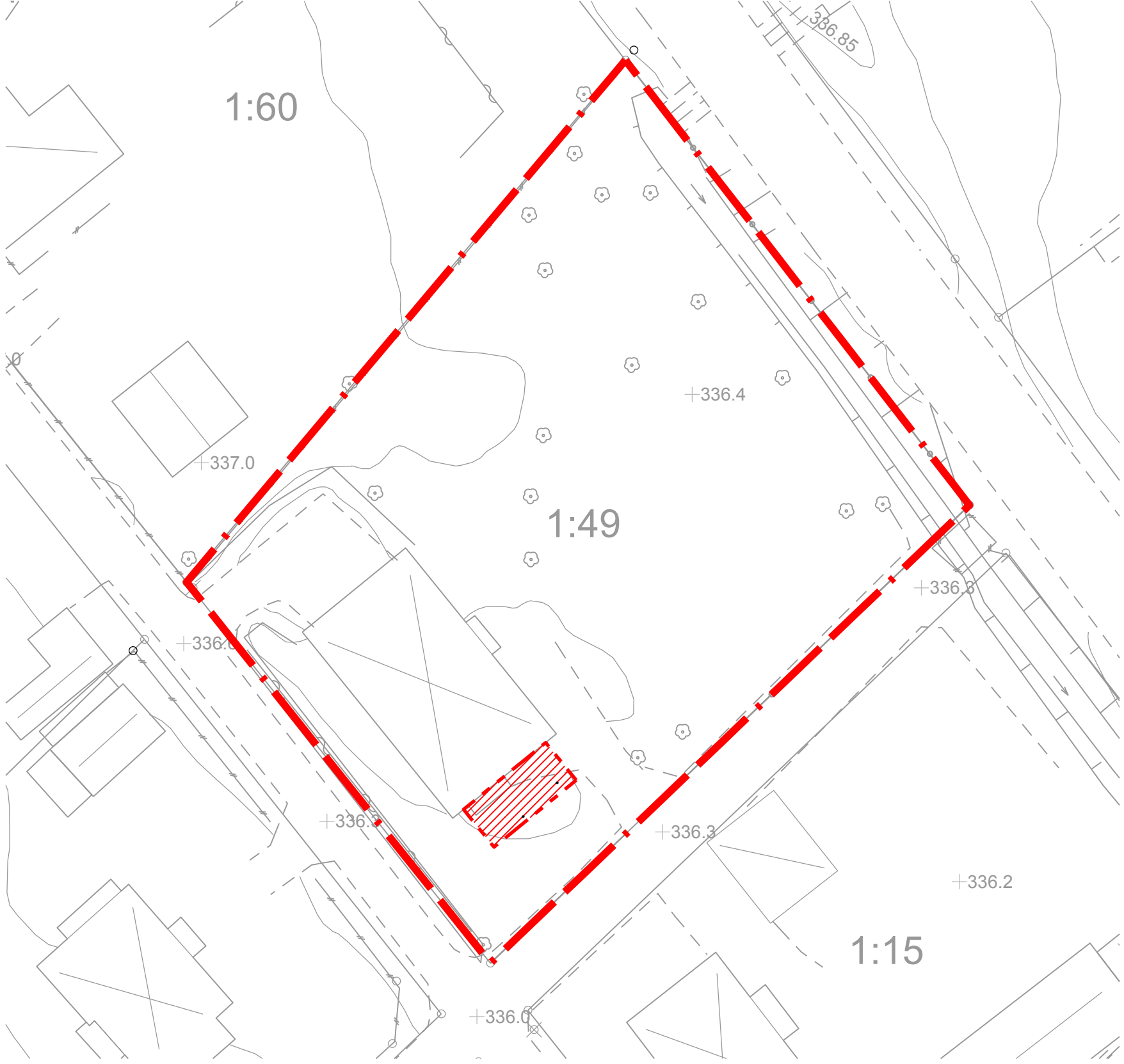


PRIMÄRKARTA - Kartbilden är ett utdrag ur primärkartan



OBS! Primärkartan är inte inventerad, detaljer kan därför saknas. Prickmarken upphävs inom rött skrafferat område.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG
Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra tillbyggnad av det befintliga flerbostadshuset, på det som idag är prickmark. Tillbyggnaden gäller ett inglasat uterum på cirka 35 kvadratmeter. Ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan B104. Tillägget ska läsas tillsammans med den gällande detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Brunflo, vid korsningen mellan Villavägen och Gästisvägen. Planområdet är cirka 0,24 hektar stort och i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

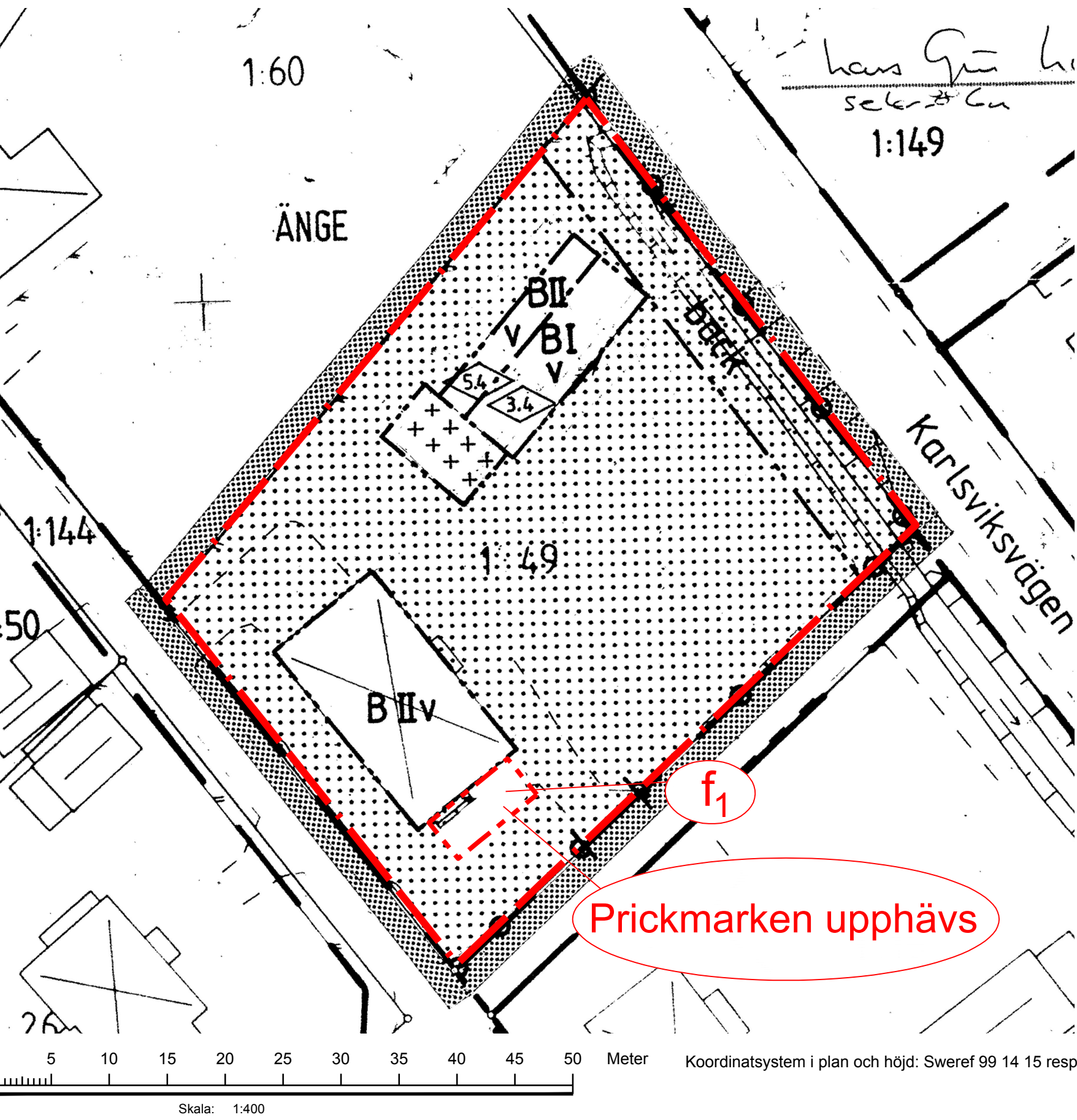
Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

I kulturmiljöprogrammets andra etapp för tätorter och yttre stadsdelar, vilket inte är antaget ännu, pekas Villagatan i Brunflo ut som ett värdefullt område som karaktäriseras av ett antal större villor från 1900-talets första decennier. Skalan på bebyggelsen, staket/häckar och träden efter gatan är viktigt för upplevelsen av miljön. Flerbostadshuset är det enda i sitt slag på Villagatan. En tillbyggnad bedöms inte strida mot Kulturmiljöprogrammets värdering för området.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan B104. Detaljplan för Änge 1:49. Detaljplanen vann laga kraft den 24 februari 1992 och medger bostäder. Det finns två byggrätter inom detaljplanen. Den ena, som är bebyggd, får man bygga i maximalt två våningar, vind får inte inredas. Den andra byggrätten, som inte är bebyggd, får man bygga maximalt en våning med högsta byggnadshöjd på 3,4 meter inom en del av byggrätten och två våningar med en högsta byggnadshöjd på 5,4 meter inom den andra delen. Vind får inte inredas. Del av byggrätten är korsprickad mark där endast uthus och garage får byggas. Övrig mark får inte bebyggas.

TILLÄGG TILL PLANKARTA



Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3,4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden samt riksintresse för friluftsliv. Planförslaget påverkar inte riksintressena negativt. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Inom fastigheten finns ett flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter. En parkeringsyta finns i planområdets östra del. Ändringen berör del av mark intill flerbostadshuset som i gällande plan inte får bebyggas.

Planförslaget innebär att en tillbyggnad får uppföras med en nockhöjd på minst fyra meter under befintlig byggnads nockhöjd. Den totala byggnadsarean begränsas till maximalt 35 kvadratmeter.

Teknisk försörjning

Det finns ledningar i angränsning till den nya byggrätten. Jämkraft har el- och fjärrvärmeledning och IP only har en optisk fiberkabel. Kabelanvisning ska begäras i god tid innan markarbeten påbörjas.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Tillägget till detaljplanen ställs ut för samråd under maj 2017 och handläggs med standardförfarande. Tillägget förväntas kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i augusti 2017. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Underliggande detaljplan B104 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Nedan visas enbart utgående planbestämmelser. För övriga planbestämmelser hänvisas till detaljplan B104.

GRÄNSBETECKNINGAR

tillägg Gräns för område där tillägg till detaljplanen gäller.
Ny egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

tillägg Prickmarken utgår inom del av området.

Utformning

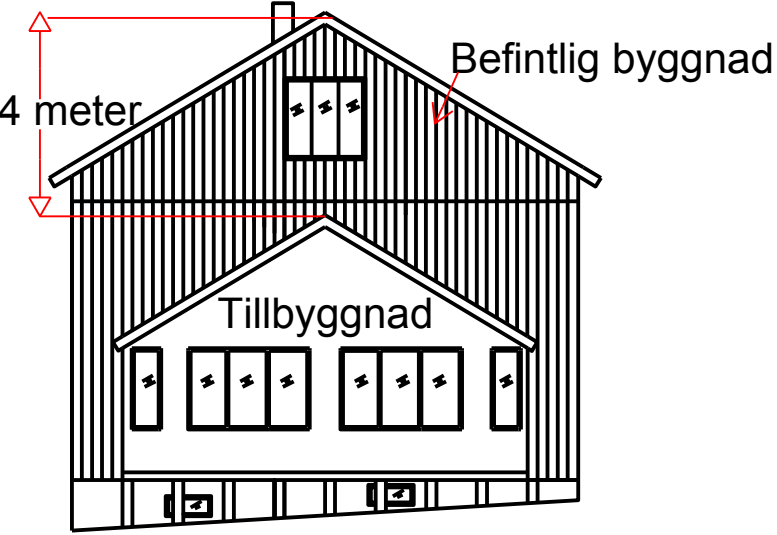
tillägg f₁ Högsta nockhöjd ska vara minst 4 meter under befintlig byggnads nockhöjd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av planen vinner laga kraft.

Förtydligande av bestämmelsen f₁

Avståndet mellan befintlig byggnads nockhöjd och tillbyggnadens nockhöjd får inte vara mindre än 4 meter. Bilden visar minsta tillåtna avståndet.



Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ändringen av detaljplanen innebär inga förändringar avseende fastighetsbildning. Fastighetsrättsliga åtgärder är därmed inte aktuellt.

Konsekvenser för fastigheten

Planändringen medger utökad byggrätt vilket möjliggör uppförande av en tillbyggnad på det befintliga flerbostadshuset. Byggrätten begränsas till 35 kvadratmeter och regleras med utformningsbestämmelse. Planändringen bedöms därför inte innebära några konsekvenser för enskilda eller andra kommunala eller statliga intressen.

Ekonomiska frågor

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Eventuella förändringar av elnätet eller flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Översiktskarta



Lagsiftning: PBL 2010:900 uppdaterad till och med 2017-03-22

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2017-08-30 § 243 intygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING	Dnr Ädn 427/2017	Dnr Byggr P2017-12
-------------------	---------------------	-----------------------

Till handlingen hör:
Tillägg till plankarta inklusive planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan B104
Utökad byggrätt
Brunflo-Änge 1:49
Östersunds kommun

Upprättad den 26 april 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén
Karttekniker

Beslutsdatum	Instans
Antagande 2017-08-30	MSN
Laga kraft 2017-09-25	
Aktbeteckning 2380K-P2017/15	
Plannummer	B167