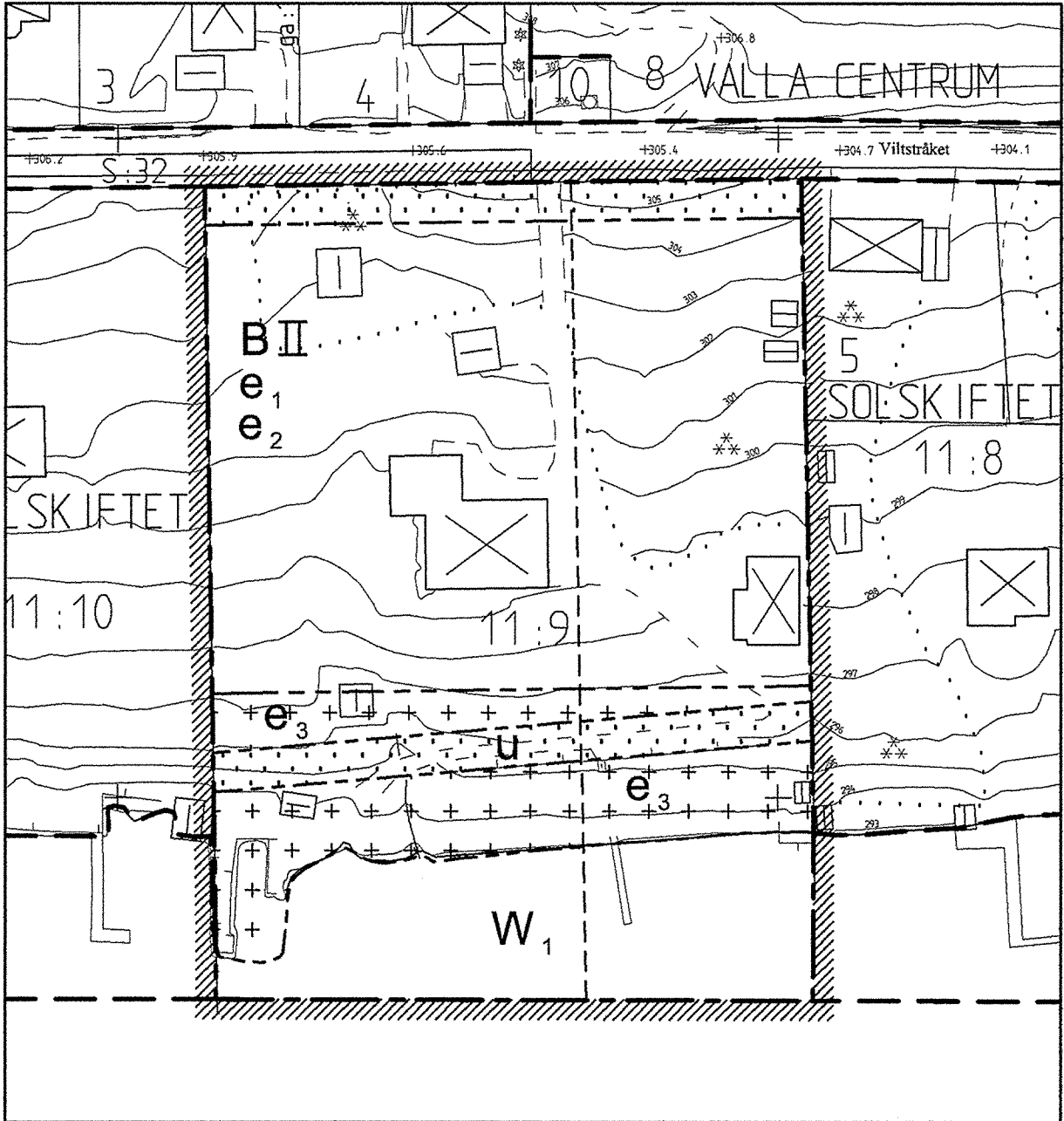
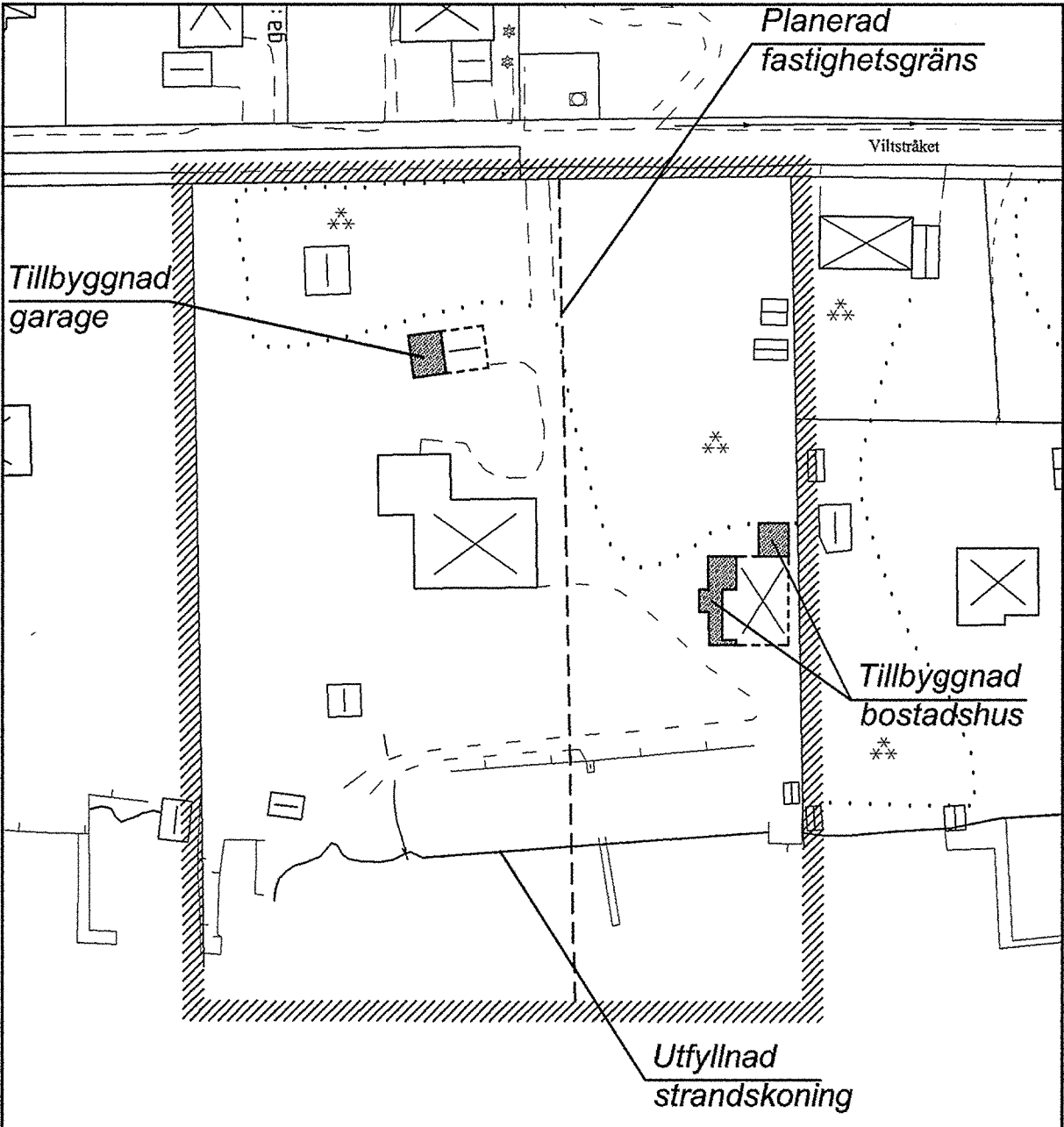
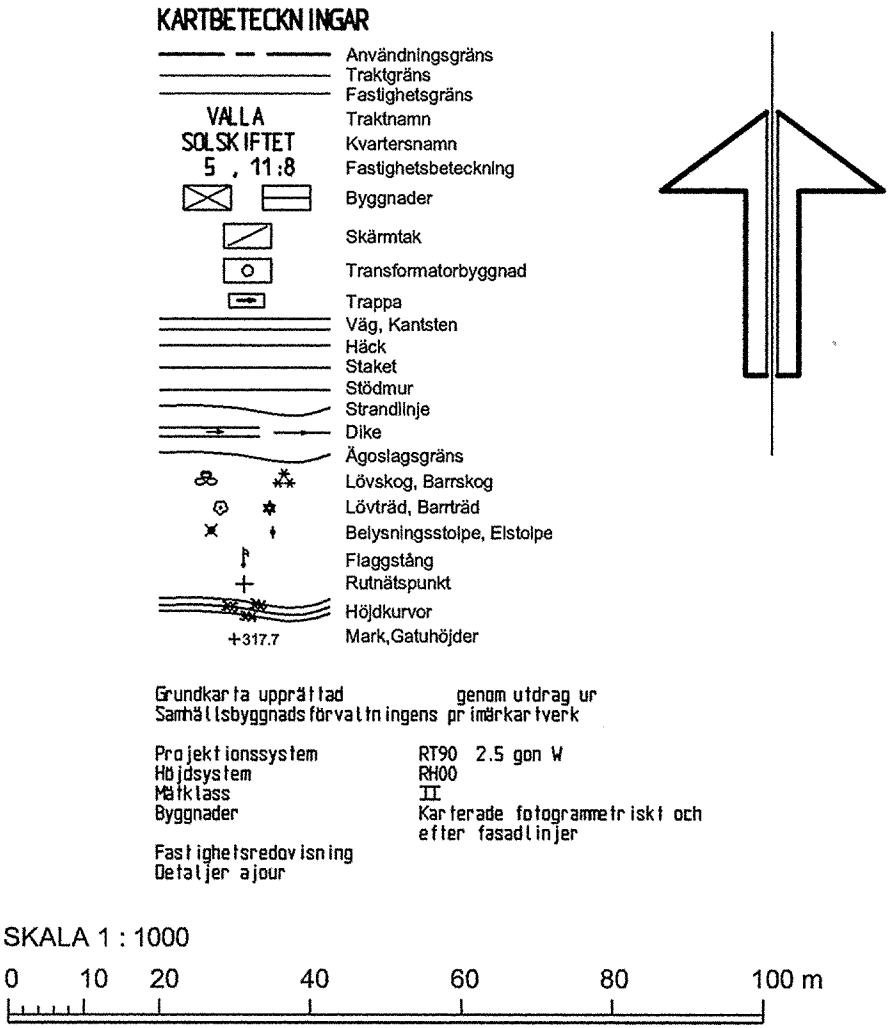
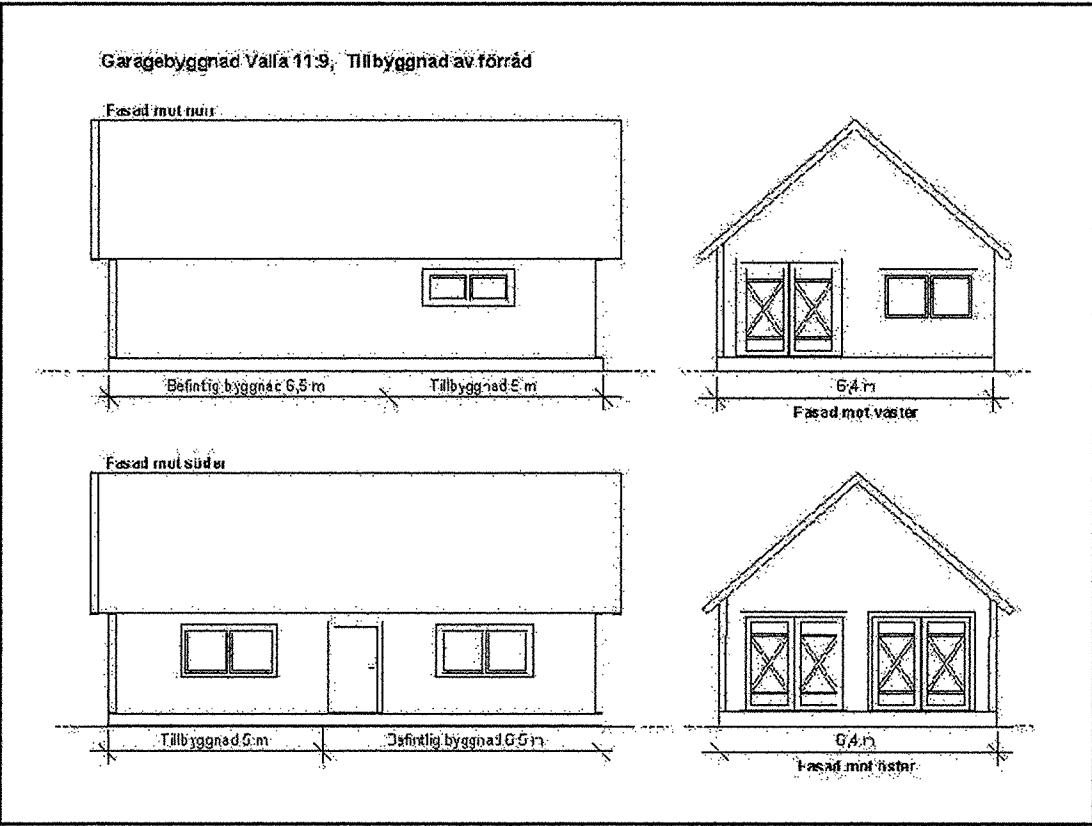
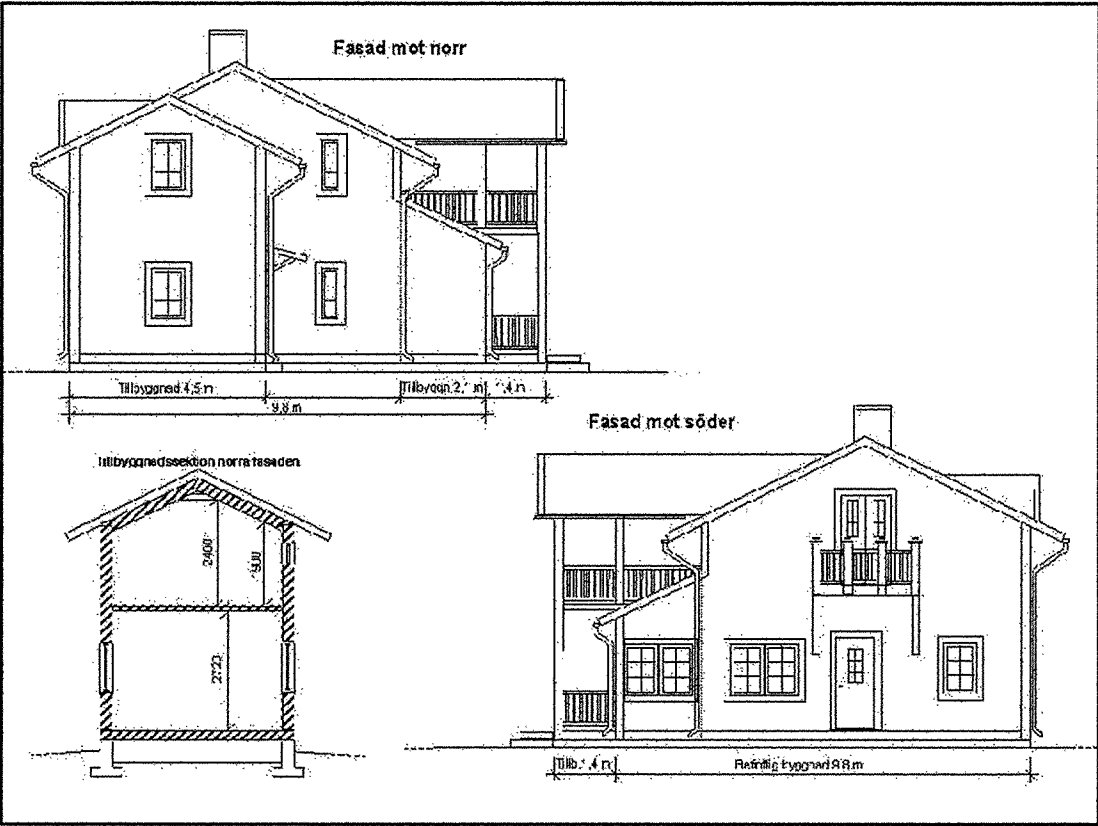
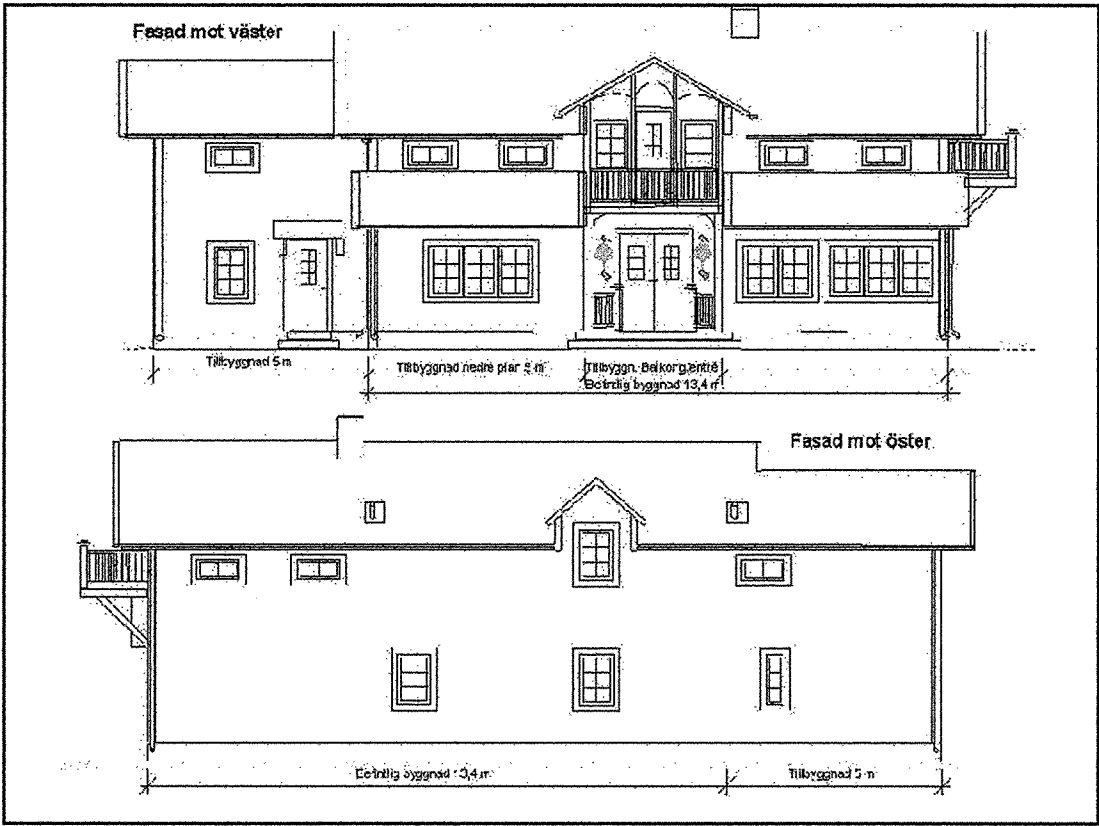




Detaljplan



Illustration



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

	Planområdets gräns (rastrerad innerkant)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje, planerad fastighetsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Friliggande bostäder.

Vattenområden

W₁ Öppet vattenområde där brygga får uppföras för fastighetens enskilda behov.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Fastigheten Valla 11:9 kan delas i två tomter genom avstyckning.

Maximalt får en (1) huvudbyggnad uppföras per tomt.

e ₁	Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 300 m².
e ₂	Tillåten sammanlagd bruttoarea per tomt för uthus, garage etc är 120 m².
e ₃	Tillåten sammanlagd bruttoarea per tomt för båthus, strandbastu etc är 50 m².

MARKENS ANORDNANDE

För att hindra erosion tillåts skyddsåtgärder, strandskoning utmed stranden.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

Byggnad för permanentboende ska m h t Storsjöns högsta vattennivå placeras ovanför nivån +296 m ö h.

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med båthus, bastu etc.
U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna / gemensamma underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

II Högsta tillåtna antal våningar

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 7,2 meter, för uthus 3,0 meter. Utförs uthusbyggnad i uterräng tillåts dock 3,8 meters byggnadshöjd.

Fasader skall vid nybyggnad huvudsakligen utgöras av trä.

Takmaterial får inte utgöras av reflekterande material.

Taklutning för huvudbyggnad och uthus 22 - 45°.

Ny byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och mot gata inte närmare än 6 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med vidstående ritningar och om åtgärderna påbörjas inom 2 år från det att planen vinner laga kraft. Åtgärden skall vara slutförda inom 5 år. Byggnämnan ska inlämnas senast 3 veckor innan arbetet påbörjas.

Inom angivna byggrätter tillåts och bygglovsbefrias inglasning av balkong och uteplats med en byggnadsarea om max 20 m².

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom mark reserverad bostadsändamål samt inom vattenområde (W₁).

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationer, samt plan- resp. genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under samråds- och utställningskedet även fastighetsförteckning daterad den 2003-03-12 och grundkarta.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2003-02-19, § 45, uppdra åt samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Valla 11:9.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Valla 11:9 ingick i planförslaget för Vallaskogen m fl. (F80) men undantogs när planen fastställdes 1979-08-09. Ägaren till Valla 11:9, Frösön har nu begärt att detaljplan upprättas för fastigheten. Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse då den i huvudsak konfirmerar i befintliga förhållanden. Planen handläggs därför med sk enkelt planförfarande Förutom att befästa befintlig markanvändning och bebyggelse utformas planen så att plantekniska möjligheter skapas för dels utbyggnad av befintliga byggnader samt nybyggnad av uthus som garage, båthus etc. Planen ger även möjlighet att anlägga bryggor för enskilt bruk samt att återställa ursvallat strandparti genom utfyllnad. För att hindra fortsatt erosion ger planen möjlighet att utföra strandskoning.

Markögeförhållanden, Arealer

Fastigheten Valla 11:9 är privatägt. Planområdet utgörs av Valla 11:9 och planområdets totala landareal uppgår till ca 9211 m². Valla 11:9 avses att delas i två fastigheter genom avstyckning. Styckningslotten får en areal på ca 3466m².

Bebyggelse

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, Fornlämningar,

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar. Valla 11:9 har ett bostadshus dat. 1898. Byggnaden är inte upptagen i Jämtlands läns museums utredning nr 39 " Östersunds Yttre Stadsdelar - bevarandevärd bebyggelse ". Samhällsbyggnad anser dock att mht byggnadens karaktär bör planerade åtgärder utföras med omsorg och varsamhet.

Befintliga förhållanden

Valla 11:9 utgör strandtomt med en landareal på 9211 m². Fastigheten är bebyggd med två enbostadshus med tillhörande uthusbyggnader. Bebyggelsen utgörs av ett enplans bostadshus i tegel med källare, byggnadsår 1971 samt ett 1 3/4-vånings bostadshus i trä uppfört 1898. Därutöver finns ett antal uthusbyggnader. Aktuella åtgärder omfattar renovering och utbyggnad av det äldre bostadshuset med bl a kök, tvättstuga samt entréparti. Vidare planeras tillbyggnad av ett uthus.

Byggrätter

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad ger utöver byggrätt för en huvudbyggnad, med en bostadslägenhet på varje tomt, även byggrätter för bostadskomplement, garage, båthus etc. De stora tomterna 5746m² resp. 3466m², innebär att rel. höga exploateringsstal kan accepteras. Inom varje tomt får en huvudbyggnad uppföras med max 300 m² bruttoarea (e1) samt bostadskomplement med en sammanlagd bruttoarea på max 170 m² (e2 + e3). Övanför korsmarkerat område, får den sammanlagda bruttoarea inte överskrida 120m² (e2). Byggnadsarean för en enskild byggnad ex vis garage, får inte överskrida 80 m². Invid stranden, inom korsmarkerat område, får den sammanlagda bruttoarea för ex vis båthus, bastu etc inte överskrida 50m² (e3). Vidare får inte ny byggnad placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och mot gata än 6 meter. Garage skall placeras så att en minst 6 meter lång uppställningsplats för bil erhålls mellan garageport och gräns mot gata. Ändrad bygglovplikt Utöver angivna byggrätter tillåts och bygglovbefrias inglasningar av balkong / uteplats med en byggnadsarea om sammanlagt 20m². Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med plankartans illustrationer. Byggnämnan skall alltid inlämnas.

Mark

Geoteknik, Radon

Byggherren bekostar och ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning inkl markradonmätning utförs. Grundvattenföringen i anslutning till planerade åtgärder bör speciellt observeras.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsked inte behöver sökas.

Vattenområden

Brygga, Strandskoning

Bryggor för fastigheternas enskilda behov kräver ej bygglov. För att hindra fortsatt erosion kommer, efter återställande av strandpartiet, sk strandskoning att utföras. Åtgärderna bedöms inte vara bygglovpliktiga. Strandskydd Fastigheten Valla 11:9 är i sin helhet sedan länge ianspråktagen som tomt och helt privatiserad. Strandskyddet föreslås därför bli upphävt inom hela planområdet. Särskild framställan om upphävande av strandskyddet måste göras av kommunen till länsstyrelsen som ska fatta beslut innan planen antagits.

Teknisk försörjning

Utfart

De bägge fastigheterna får möjlighet till varsin körbar anslutning mot Viltsträket. Befintlig utfart mot Viltsträket betjänar tills vidare bägge fastigheterna. Läget för nya utfarter regleras inte i planen utan prövas i bygglovskedet.

El, Värme

För fastigheternas elförsörjning ansvarar Jämtkraft Elnät AB. Fastigheternas nuvarande värmesystem, direktverkande el, kommer att ersättas med varsin värmepumpsanläggning för utvinning av sjövärme. Arbetet färdigställs under våren 2003.

V4

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp med anslutningspunkt på fastigheten Valla 11:10. Genom Valla 11:9 passerar en spillvattenledning som betjänar Valla 11:8 resp. Valla 11:9. För spillvattenledningen som idag ägs av ägaren till Valla 11:9 bör en gemensamhetsanläggning bildas där Valla 11:8 resp 11:9 samt avstyckad fastighet ingår. Likaså bör en gemensamhetsanläggning för vattenledningen bildas där Valla 11:9 och styckningslotten ingår. Alt kan säkerställande av ledningar ske med inskrivet servitutavtal. I planen reserveras ett 6m brett u-område för va-ledningarna.

Miljökonsekvenser

Fastigheten Valla 11:9 ligger utom av riksdagen fastställt riktvrde avseende Flygbullernivå (FBN) 55dBA och 70 LA max. Samhällsbyggnads bedömning, i detta skede, är att planerade åtgärder som återställande av strandparti genom utfyllnad, strandskoning samt inrättande av värmepumpsanläggning inte är verksamheter som kräver länsstyrelsens tillstånd för vattenverksamhet. Samhällsbyggnad har bedömt att det inte föreligger behov att upprätta en särskild MKB.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor, Genomförandetid

Handläggningen sker med sk enkelt förfarande. Samråd/underrättelse genomförs under april 2003. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden under våren 2003.

Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

För åtgärder inom planområdet blir resp. fastighetsägare ansvarig. Fastighetsbildning

Av illustrationen framgår förslag till ny fastighetsindelning.

Servitut - Gångpassage

Valla 11:9 är belastad med servitut, dat 30 sept 1970, för gångpassage utmed stranden. Då stranden utmed Valla 11:9 och angränsande fastigheter inte längre är tillgänglig pga båthus, bryggor och liknande anläggningar bör servitutet dödas.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan ägaren till Valla 11:9 och Samhällsbyggnad. Planavgift kommer inte uttas i samband med bygglov. Detaljplanens administrativa bestämmelse om bygglovbefrielse förutsätter att fasader, situationsplan etc redovisas på plankartan och att utförandet sker i enlighet med dessa ritningar. Bygglovbefrielsen är tidsbegränsad och avser inte framtida förändringar. Exploateringsavtal för gatubyggnaden skall upprättas mellan Östersunds kommun / fastighetskontoret och resp fastighetsägare innan detaljplanen antages. Avtalet avser gatukonadersättning för två befintliga bostadsbyggnader. Planen innebär inga genomförande eller underhållskostnader för kommunen utöver de förrätningskostnader för ev. bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp.

Detaljplan för

VALHALLA GÅRD

Valla 11:9, Frösön

Östersunds kommun

Östersund den 25 mars 2003

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tideman
Arkitekt

F123