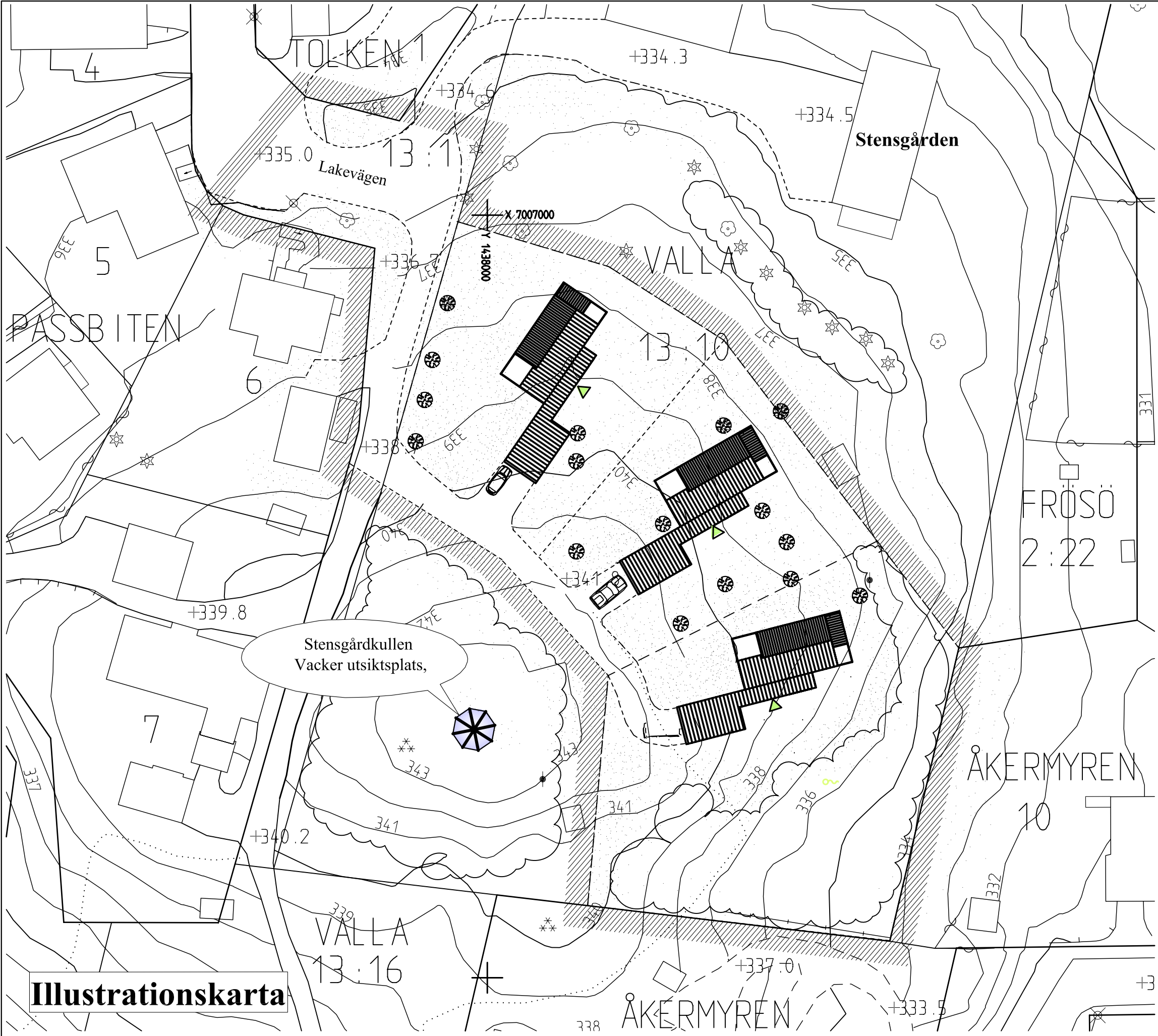




PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförande-beskrivningar, illustrationskarta, fasadritningar för villa carport och förråd. Till förslaget hör under samråds/underrättskedet även fastighetsförteckning daterad den 1 februari 2007 och grundkarta

BAKGRUND

Ägaren till Valla 13:10 har för avsikt att, på den sydliga delen av fastigheten, uppföra 3 st friliggande villor med tillhörande carport och förråd. Förändringen är **inte förenlig** med nu gällande detaljplan.

Av den anledningen har ägaren ansökt hos miljö- och samhällsnämnden om detaljplan-ändring för Valla 13:10. Nämnden beslutade den 15 november 2006 § 316 att ge samhälls-byggnad i **uppdrag att upprätta förslag** till ny detaljplan.

Samhällsbyggnad har tecknat **planavtal** med fastighetsägaren.

PLANDATA

Översiktligt gäller den av kommunfullmäktige 1979-01-25 godkända dispositionsplanen över Valla-området, där aktuellt område utgjorde sk utredningsområde som sedermera har detaljplanlagts.

Gällande detaljplan, som omfattar delar av Mjällestrenden vann laga kraft den 25 juni 1992 och medger, för nu aktuellt område, byggrätt för två friliggande enbostadshus i en våning med tillhörande garage/förråd.

Planområdet är beläget inom Mjällestrenden, vid Stengårdskullen, där idag kanske det äldsta lusthuset i kommunen på ursprunglig plats finns. Planområdet omfattar delar av Valla 13:10 och 13:1. Området angränsar fastigheterna Passbitten 6 och 7 i väster, Åker-myran 19 i söder och Åkermyran 10 öster. Planområdet är ca 4 500 m2 stort och i huvudsak i privat ägo.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den del av Valla 13:10, som är aktuell för bebyggelse, är delvis mycket brant i den sydöstra delen och tillsammans med närheten till angränsande fastigheter är den delen direkt olämplig att exploatera.

Befintlig vegetation består i huvudsak av tallskog och lövslv. Tallskogen gallras ur för att få till ublicksmöjlighet mot Storsjön och Frösön.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter att avstycka tre tomter för friliggande enbostadshus i två våningar med tillhörande carport och förråd.

Husen ligger orienterade i en halvcirkel runt Stengårdskullens norra och östra delar. Varje hus anpassas till befintlig terräng där landskapet skall vara styrande så att ett minimum av stora ingrepp behöver göras.

Planförslaget medger en total byggrätt om 250m2 bruttoarea/tomtplats som inkluderar framtida möjlighet att t ex glasa in balkong och altan samt bygga in carporten.

I samband med detaljplanen behandlas bygglovsbefrielse för de tre nya tomtplatserna i enlighet med bifogade ritningar och fasadbeskrivning. Se plankartan.

Gisterås&Sjöstrand Arkitektur har upprättat husritningarna.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Området har, i planen från 1990, bedömts lämplig för tomtmark och villabebyggelse. Vad frågan nu gäller är huruvida det är möjligt att bebygga området med fler hus än två stycken. Området är bebyggt med ett äldre enbostadshus som kommer att ersättas. Markens användning för bostadsändamål är redan förväd.

I samband med detaljplaneringen 1990 framkom att det fanns tre registreringar av fornlämningar inom nu aktuellt område. Vid registreringen bedömdes dessa som osäkra. Efter samråd med såväl länsmuseum som länsstyrelsens kulturmiljöfunktion har dessa tre fornlämningar nu avförts ur fornlämningsregistret.

Detaljplanen ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas.

Riksintresset påverkas inte med denna detaljplan vilket också förstärks i och med att det nu är styrkt att några fornlämningar inte finns inom planområdet samt att Stengårdskullen också fortsättningsvis skall utgöra allmän plats, park.

Påverkan

Området ligger utanför flygbullerstört område. Riktvärdet som gäller för gräns för nybyggnad är 55 dB(A) utomhus.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 15 november 2006 § 316 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GATOR, TRAFIK, TEKNIK OCH NATURMILJÖ

De nybildade fastigheterna får sin tillfart via Lakevägen som förlängs ca 20 m österut fram till fastighetsgränsen Valla 13:10. Från den vägen ordnas servitutsrätt över parkmarken ca 25 meter mot de tre nya fastigheterna som sedan internt samordnar sina utfarter antingen som gemensamhetsanläggning, skafftomt eller servitut. I detaljplanen redovisas område (g1 och g2) som skall vara tillgängligt för utfart för dessa tre fastigheter.

Erforderliga **parkeringsplatser** ordnas på egen fastighet.

Ett grönt **allmänt parkstråk**, fastlagt i gällande detaljplanen, från Ändsjön i norr till Storsjön i söder ligger fast. Stengårdskullen blir då en naturlig utsiktsplats mot Storsjön och fjällvärden.

Kollektivtrafiken trafikerar Önevägen ca 100 m norr om planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. De nya fastigheterna får sin anslutning mot Lakevägen i väster.

Ett u-område för dessa ledningar är reserverade i detaljplanen.

Jämtkraft har ansvar för **el- och värmeförsörjningen** till området.

Skyddsrumsbeksed skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

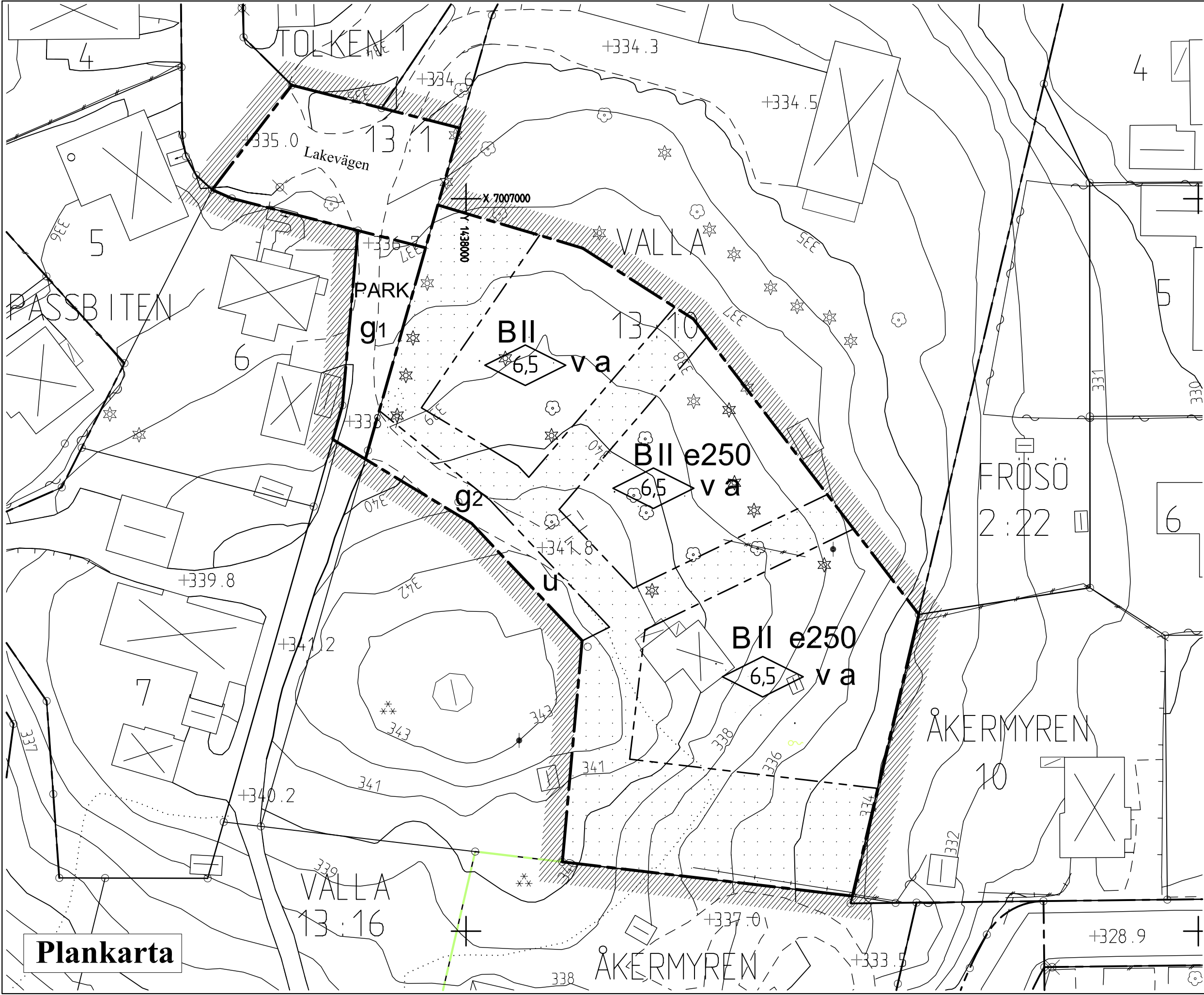
I den **översiktliga geotekniska undersökningen**, som K-konsult på uppdrag av kommunen gjorde 1974-06-27 och 1980-08-27 och som omfattar stora delar av Mjällestrendenområdet, dock inte nu aktuellt område, framgår att det finns riklig förekomst av berg, kalkberg. Inom planområdet förekommer "berg" i dagen. Erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar, inklusive radonundersökningar bekostas och ansvarar byggherren för. Eventuell förekomst av **markradon** kan påverka byggnadssättet.

De tidigare markerade **fornlämningarna** (RAÄ 83:1-3 eventuella gravhögar) har avförts ur fornlämningsregistret och utgör inget hinder för det aktuella arbetsföretaget, (exploateringen).

De planerade enbostadshusen anpassas till terrängen och landskapet. Onödiga markngrepp kommer att undvikas så långt möjligt så att bl a tillgängligheten säkerställs. Se illustrations-planen.

De nya enbostadshusen får sin egen **arkitektur** anpassad till tomternas förutsättning. Modernt formspråk där fasaderna består av fjällpanel av lärkträd. Taket av plåt, aluzink, överliggare av lärkträd. Bjälklag av pelare anslutna mot mark utföres av betong. Se fasadbeskrivning och ritningar på plankartan till höger.

Planområdets närhet till park och gångstigar, vid t ex Frösö Strand och den öppna plana markområdet vid Mjälleplatån strax sydöst om planområdet, borgar för goda betingelser för **lek och rekreation**.



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 (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA Lokalgata

PARK Parkmark

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANEGRAD

e 250 Största bruttoarea i m2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

g1 g2 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, angöring/tillfart

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING;UTFÖRANDE

6.5 Högsta byggnashöjd i meter

v Vind får inte inredas

II Högsta antal våningar

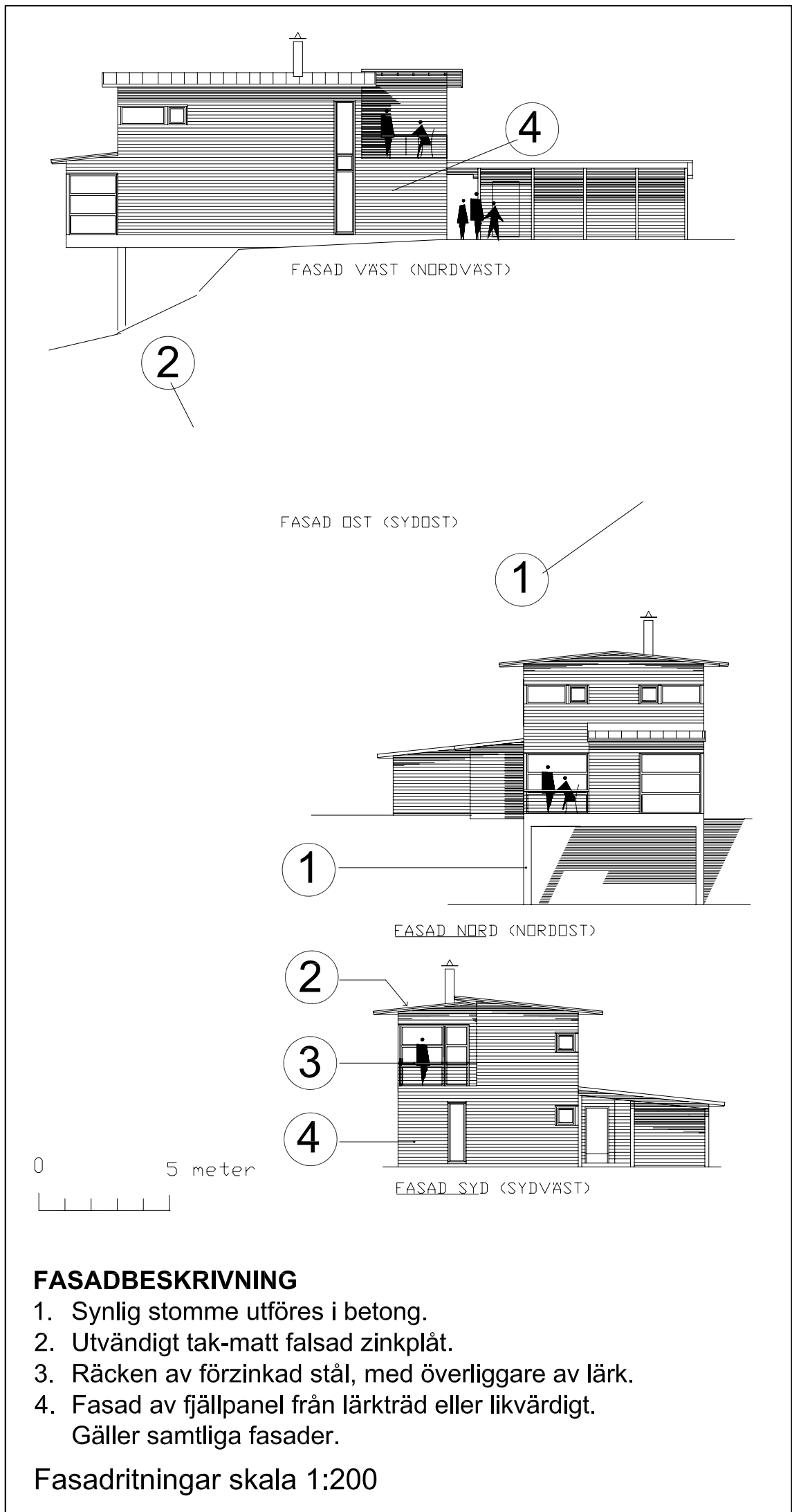
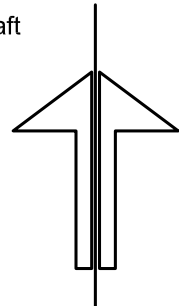
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a Bygglov krävs inte för de tre friliggande byggnaderna inkl carport och förråd som är utförda och placerade på de tre tomlerna enligt fasadritningar och illustrationskarta.Byggnamålen skall lämnas i vanlig ordning

Genomförandetiden är fem år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

SKALA 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 m



FASADBESKRIVNING

- Synlig stomme utföres i betong.
- Utvändigt tak-matt falsad zinkplåt.
- Räcken av förzinkad stål, med överliggare av lärk.
- Fasad av fjällpanel från lärkträd eller likvärdigt. Gäller samtliga fasader.

Fasadritningar skala 1:200

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 25/4 2007 §128 betygsgör: Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare	DETALJPLANEN Antagen av MSN den 25 april 2007. Laga kraft den 21 maj 2007 Aktbeteckning Z380K- P2007/16
---	--

ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingarna består av:
- Plankarta med illustrationer, planbestämmelser, plan och genomförandebeskrivning samt fasadritningar.
 - Särskilt utlåtande

Detaljplan för Friliggande villor vid Stensgården Valla 13:10 Frösön Östersunds kommun

Östersund den 15 mars 2007

Ädh dnr 1470-2006
Plan dnr P 06/0028

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör