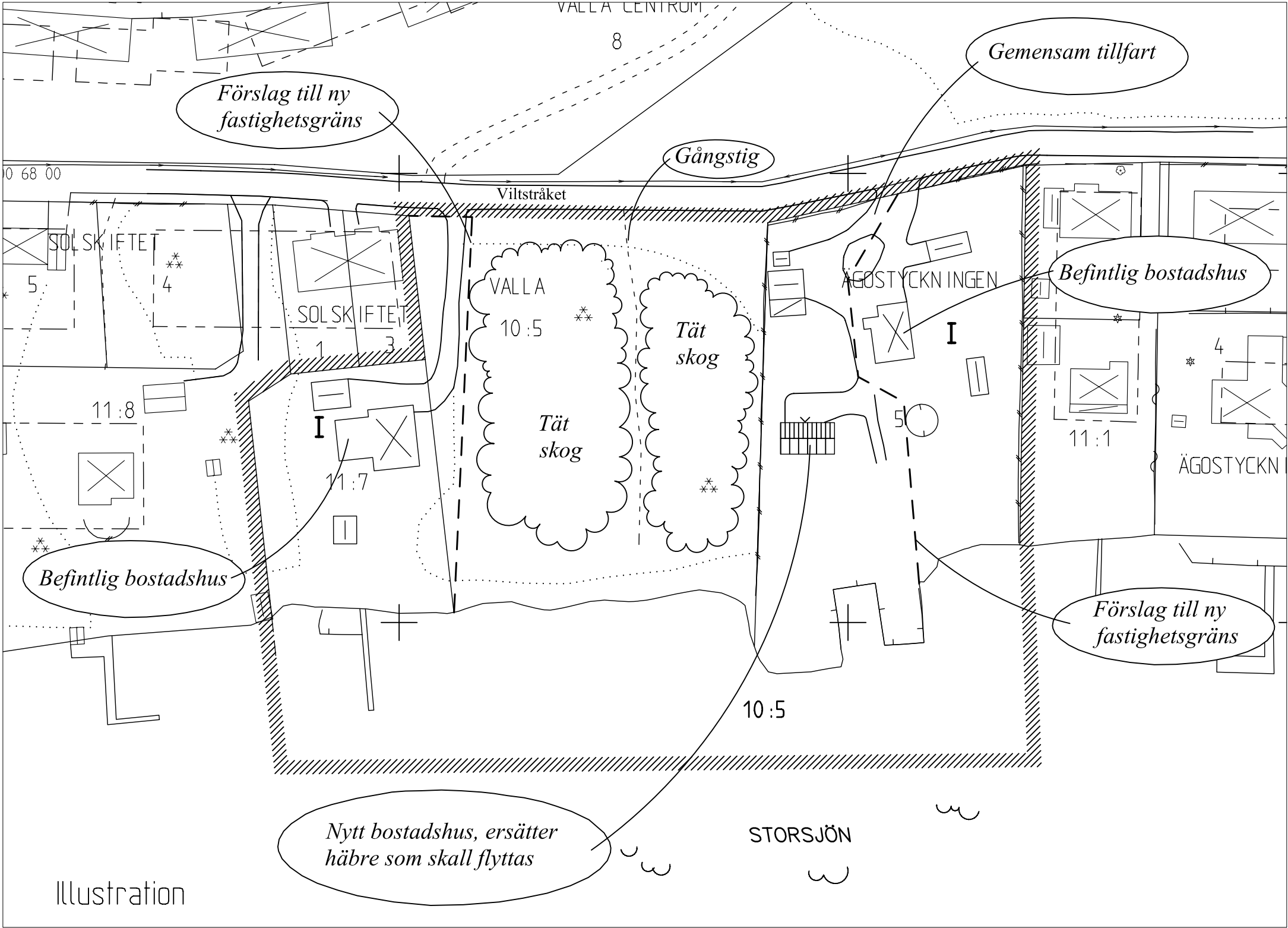
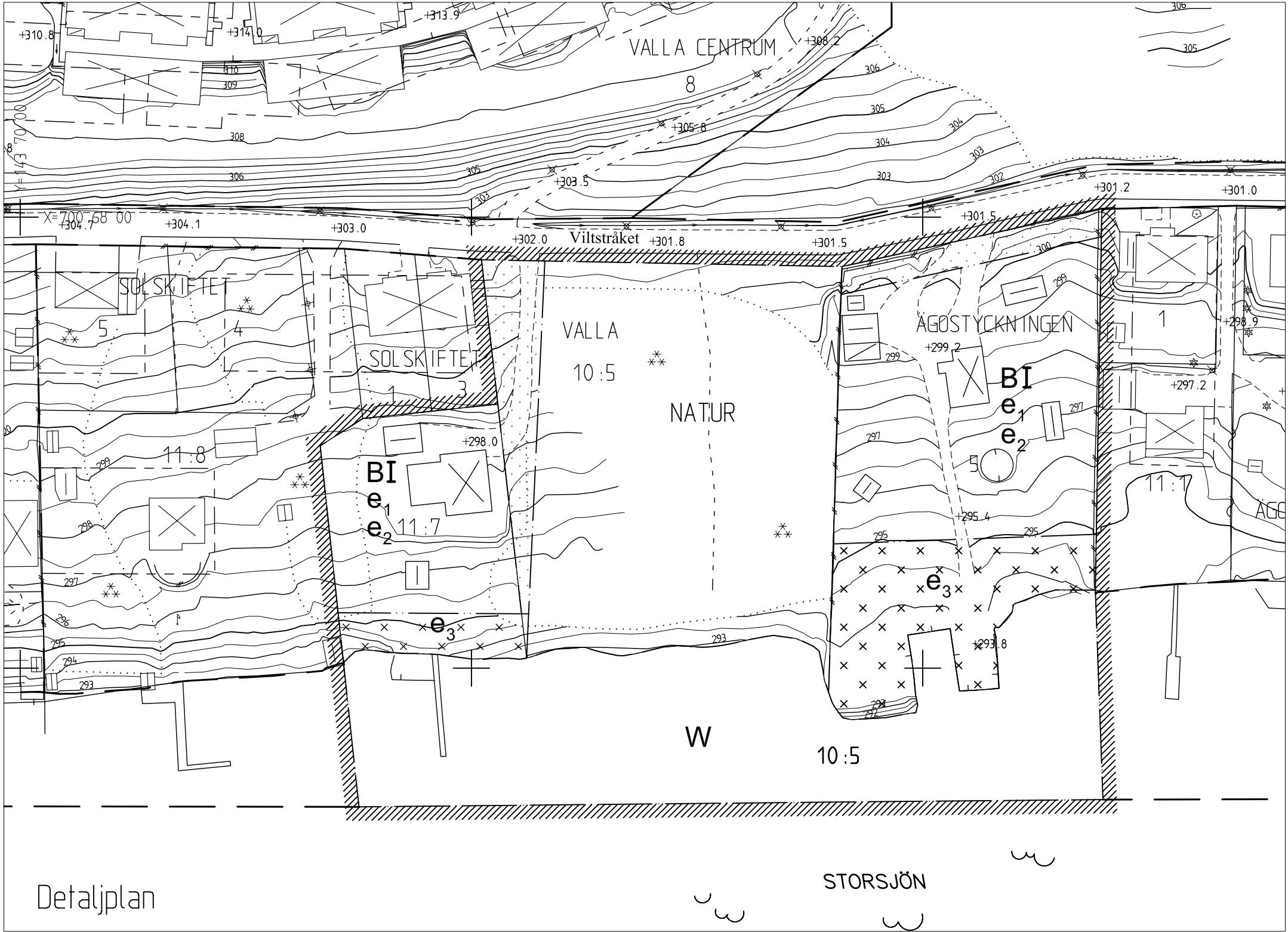




PLANBESKRIVNING

Kommunala beslut
1998-05-26, §198 beslutade byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för Ägostyckningen 5.
1998-08-21 §227 beslutade miljö- och byggnämnden, på fastighetsägarens begäran, att avbryta planarbetet för Ägostyckningen 5.
1998-08-28 § 331 beslutade byggnadsnämnden att utvidga planområdet till att omfatta intilliggande parkmark. Marken där servitutsvägen finns förs till Valla 11:7.
2001-08-22 § 232 beslutade Miljö- och samhällsnämnden att upprätta ny detaljplan för Ägostyckningen 5.
2003-06-16 planavtal upprättat med sökandena.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är dels att möjliggöra en delning av fastigheten Ägostyckningen 5 för att där kunna ersätta befintligt härbre med ett permanent enfamiljshus och dels till Valla 11:7 tillföra parkmark, som idag utgör officialservitut för väg och va-ledning, till den fastigheten.

Markförhållanden
Planrådets areal är ca 2,0 ha. Fastigheten Ägostyckningen 5 och Valla 11:7 är i privat ägo medan parkmarken Valla11:5 ägs av kommunen.

Bebyggelse
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ägostyckningen 5 ligger i sydläge ner mot Storsjön, nedanför bostadsområdet, Vallaskogen. På fastigheten finns ett enplans bostadshus, dubbelgarage, större förrådstält, ett härbre 11/2 våning, ett mindre förråd samt en pool. Strandpartiet har byggts om under årens lopp med två tydliga pির och däremellan en lagun för båtangöring. Valla 11:7 är bebyggt med ett enplans bostadshus med fristående garage, samt ett äldre härbre. Parkmarken tjänar som "allmänt andningshål ner till Storsjöns strand" och är bevuxet med stora barrträd. Marken är för närvarande belastad med en servitutsväg till Valla 11:7.

Byggrätter
Planbestämmelserna om nyttjandegrad ger utöver byggrätt för huvudbyggnad även byggrätter för bostadskomplement, garage, uthus etc. De berörda fastigheterna, enligt planförslaget, är relativt stora ca 2500m² resp 4900m² vilket innebär att relativt höga exploateringsavtal kan accepteras. Inom varje tomt får huvudbyggnad uppföras med max 300m² bruttoarea (e1) samt bostadskomplement med en sammanlagd bruttoarea 150m² (e2 + e3) därav strandbastu/båthus får uppgå till max 50m².

Mark
Geoteknik, Radon
Byggherren bekostar och ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning med markradonmätning utförs. Grundvattenföringen i anslutning till planerade åtgärder bör särskilt observeras.
Skyddsrum
Planområdet ingår inte i Östersunds kommuns skyddsrumsort varför skyddsrumsbesked inte behöver sökas.

Vattenområden

Brygga
Bryggor för fastigheternas enskilda behov kräver ej bygglov.

Strandskydd
Strandskyddet har i samband med tidigare detaljplanering upphävts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Utfart
Fastigheterna har sin utfart norrut mot Viltstråket. För Valla 11:7 som idag har sin utfart via servitutsväg över allmän plats, naturmark, föreslås att det markområdet överförs genom fastighetsreglering till Valla 11:7. Läget för utfart i samband med delning av fastigheten Ägostyckningen 5 regleras inte i planen utan prövas i bygglovsskedet. Det bör vara möjligt att samordna utfarterna från idag befintlig utfart från Ägostyckningen 5.

El, Värme
För fastigheternas elförsörjning ansvarar Jämtkraft Elnät AB. Fastigheternas nuvarande värmesystem är individuellt.

Va
Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp med ledningar i Viltstråket. Det nya bostadshuset på Ägostyckningen 5 måste anlägga enskild pumpanläggning för sitt avlopp upp mot ledningarna i Viltstråket.
Miljökonsekvenser
Planområdet ligger utanför av riksdagen fastställt riktvärde avseende Flygbullret (FBN) 55dBA och 70 LA max. Samhällsbyggnad har bedömt att det inte föreligger behov av att upprätta en särskild MKB.

REVIDERING
Planförslaget revideras så att gränslinjen (egenskapsgränsen) flyttas ca 4 m närmare Storsjön så att det blir möjligt att flytta härbret. Fastighetsägaren till Valla 11:7 har i telefonsamtal den 4 december 2003 godkänt revideringen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor, Genomförandetid
Handläggningen sker med s k enkelt förfarande. Samråd/underrättelse genomförs under oktober 2003. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden november 2003. Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, Fastighetsbildning
Ägaren till Valla 11:7 och Ägostyckningen 5 äger själva initiativet till att begära de fastighetsregleringar som planförslaget syftar till.

Ekonomiska frågor
Planavtal har upprättats mellan Samhällsbyggnad och ägarna till Valla:11:7 och Ägostyckningen 5. Planavgift kommer inte att uttas i samband med bygglov. Exploateringsavtal för gatubyggnaden skall upprättas mellan Östersunds kommun/fastighetskontoret och ägaren till Ägostyckningen 5 innan detaljplanen antages. Avtalet avser gatukostnadsersättning för den tillkommande byggrätten på Ägostyckningen 5. Planen innebär inga genomförande eller underhållskostnader för kommunen.

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

Allmänna platser

	Naturområde
	Friliggande bostadshus
	Öppet vattenområde där brygga får uppföras för fastighetens enskilda behov.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Fastigheten Ägostyckningen 5 kan delas i två tomter genom avstyckning.	
e₁	Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 300 m².
e₂	Största tillåtna bruttoarea per tomt för uthus, garage etc är 100 m².
e₃	Största tillåtna bruttoarea per tomt för båthus, strandbastu etc är 50 m².

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.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

	Högsta tillåtna antal våningar
Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 5,0 meter, för uthus och dylikt 3,0 meter.	

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

ANTAGANDEHANDLING (Enkelt planförfarande) Planhandlingen består av: Plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt illustration Särskilt utlåtande
--

DETALJPLANEN Antagen av MSN den 26 maj 2004 Laga kraft den 22 juni 2004 Aktbeteckning 2380K–P2004/9
--

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 26 maj 2004 §150 betygar: Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplan för BOSTÄDER enfamiljshus

Ägostyckningen 5 m fl, Frösön
Östersunds kommun
Östersund den 24 september 2003

Reviderad den 4 december 2003

Siv Reuterswörd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

F127

