

Tillägg till detaljplan för del av

Odensala i Östersund

(Odensalas östra del, etapp IIc)

Bostadskomplement i kv SOCKERÄRTEN m fl.

Östersunds kommun

Östersund den 26 januari 2000

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

396

BESKRIVNING

Gällande detaljplan

För rubr område gäller detaljplan 206, fastställd 1973. Detaljplan är utformad så att varje byggrätt är snävt omsluten av sk prickmark - dvs mark som inte får bebyggas. Planens utformning utesluter möjligheterna att inom en "bostadsrättsomt" uppföra ett enkelt förråd / växthus, tak över altan / uteplats eller balkong. Möjligheten att uppföra sk Friggebod, <10kvm, gäller endast för en- och tvåbostadshus.

Planens syfte

Då det inom området finns ett behov av att utföra ovan nämnda åtgärder begär bostadsrättsföreningen i Lillsjön att gällande detaljplan ändras. Ändringen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar som möjliggör följande åtgärder;

- Balkong
- Tak över uteplats, balkong, entré.
- Inglasning av balkong eller uteplats
- Förråd, växthus, lekstuga etc.
- Plank som avgränsning mellan "tomter"/ uteplatser knutna till lägenheter i markplan.

Ovanstående åtgärder bygglovbefrias men bygganmälan ska dock med undantag för plank inlämnas. Se vidare de

Tillhör miljö- och byggnämndens i Östersund beslut den 28/3 2000, §106 betygar:

Lars Göran Lindgren
Miljö- och byggnämndens sekreterare

DETALJPLANEN

Antagen av MBN den 28 mars 2000.

Laga kraft den 21 april 2000.

Aktbeteckning: 2380K-P2000/4

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av;

Grundkarta över del av gällande detaljplan 206 inom vilken ovanstående tillägg till planbestämmelserna avses gälla
Beskrivning samt genomförandebeskrivning
Illustration som förklaring till bestämmelser
Särskilt utlåtande

Säkerhet

Brandsäkerhet vid inglasning av balkong och inglasat uterum

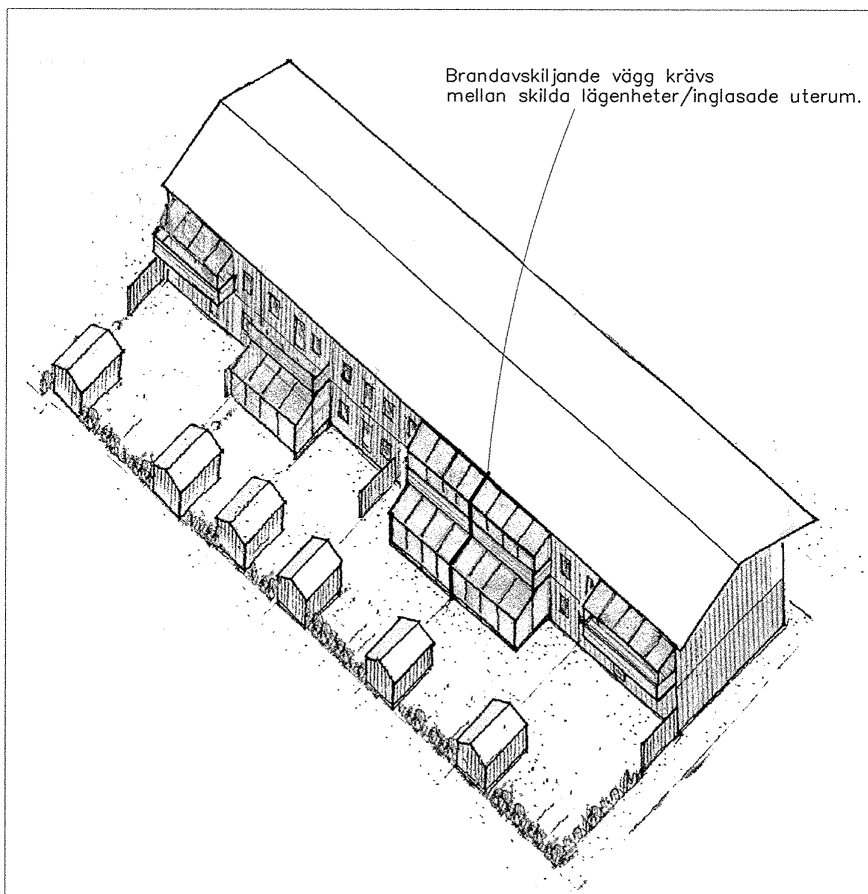
Krav för inglasad balkong enligt Boverkets byggregler BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 1998:38

Risken för spridning av brand och brandgas mellan brandceller får inte öka vid inglasning av balkonger och uterum. Vid inglasning med flerglasrutor skall avskiljande från intill- och ovanliggande utrymmen utföras i den brandtekniska klass som anges i avsnitt 5:62 (BFS 1995:17)

Rådstext:

Vid enkel inglasning / vindskydd (vanligtvis innebär detta att fönsterpartier är frånskjutbara/lätt öppningsbara) är det tillräckligt att balkongerna eller uterummen skiljs från varandra och närliggande lägenheter/lägenheters uterum, så att spridning av brandgaser (rök) inte kan ske direkt mellan dem.

Räddningstjänsten i Östersund rekommenderar att avskiljande vägg mellan lägenheternas inglasningar utförs i lägst brandklass EI 60, för att hindra snabb brandspridning mellan lägenheterna.



Exempel på kompletteringar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ansvarsförhållanden

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar utförandet av alla åtgärder inom sitt/bostadsrättens "nyttjanderättsområde" på marken.

Vidare ansvarar bostadsrättsinnehavaren för att bostadsrättsföreningen samt berörda grannar i ett tidigt skede underrättas/informeras om den planerade åtgärden.

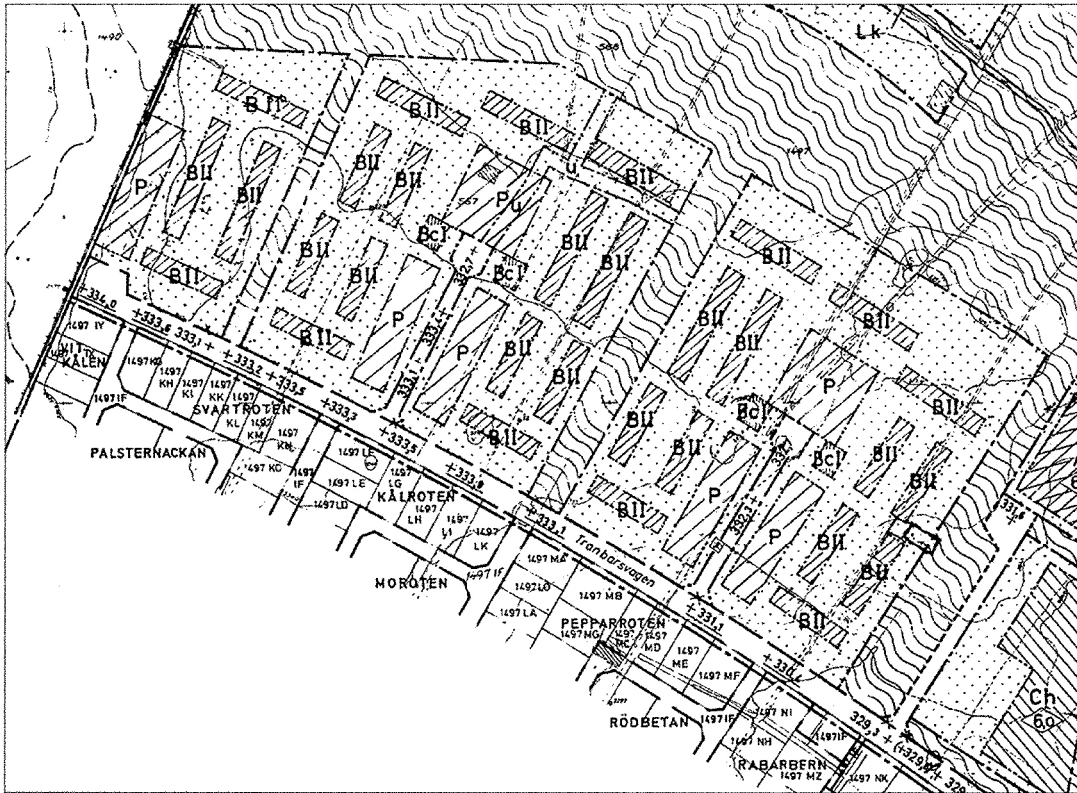
Byggnmälan

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att byggnmälan inlämnas till miljö- och byggnämnden senast tre veckor före planerad byggstart, gärna tidigare.

Byggnmälan med tillhörande kontrollplan säkerställer att tekniska och brandtekniska krav uppfylls.

Grannehörande

Till byggnmälan skall bifogas skriftligt yttrande från bostadsrättsföreningens styrelse resp. berörda grannar.



Utsnitt ur detaljplan 206.



Tillägg till detaljplan 206.

Placering

Uthusbyggnad får ur brandsäkerhetssynpunkt inte placeras närmare bostadsdhusoch/eller inglasat uterum än 3,0 m.

Uthusbyggnad ska placeras med en sida i bostadsrättens "tomtgräns" och inom den markyta som är knuten till bostadsrätten

Plank mellan uteplatser ska uppföras i bostadsrättens "tomtgräns" och ansluta mot bostadshuset

Utseende

Fasadmaterialet ska utgöras av stående eller liggande träpanel med färgsättning lika bostadshuset.

Uthusbyggnad ska ha en taklutning mellan 14-27 grader

Skärmtak över balkong eller uteplats ska ha en taklutning lika angränsande bostadshus 15 grader.

Uthus får inte ha fönster mot granntomt.

Teknik

Brandsäkerhet. Se förtydligande i planbeskrivningen.

Tak över uteplats resp. inglasning av uterum ska utföras av prefabricerade element. Erforderligt snörasskydd ska utföras
Tak över uteplats får inte hindra/försvåra möjligheten att bygga en balkong ovanför.

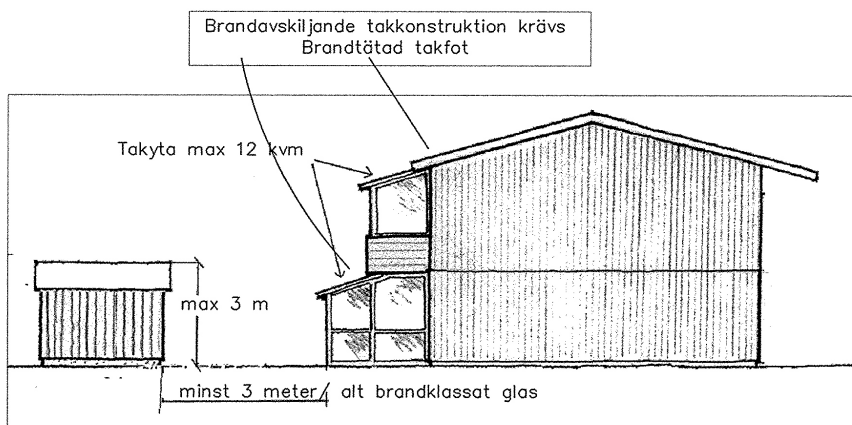
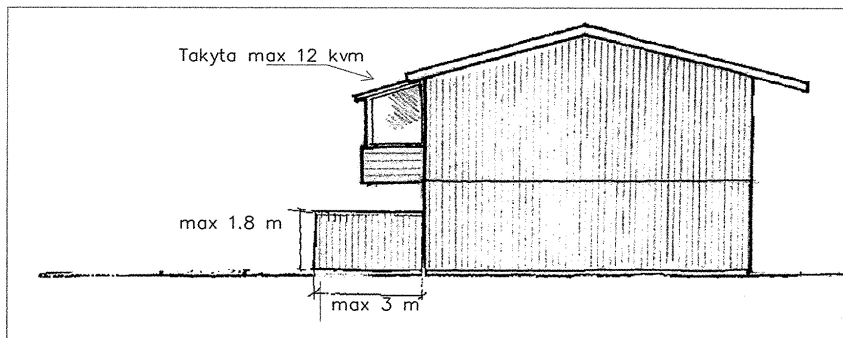


Illustration.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov- ändrad lovplikt.

Under förutsättning att ovanstående planbestämmelser uppfylls samt att bostadsrättsföreningens styrelse samt berörda grannar lämnat sitt skriftliga medgivande krävs inte bygglov för;

- * Balkong med en yta mindre än 9 kvm och med ett djup mindre än 1,5meter.
- * Skärmtak över uteplats, balkong eller entré, om skärmtaket inte är större än 12,0 kvm.
- * Uthus inom den markyta som är knuten till varje marklägenhet. Högst 2 uthus får uppföras och deras sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 10kvm. Nockhöjden får inte överstiga 3,0 m.
- * Plank om det inte är högre än 1,8 meter och inte sträcker sig mer än 3,0 meter ut från bostadshuset

Byggnmälan

Byggnmälan ska alltid inlämnas till miljö-och byggnämnden för följande åtgärder;

- * Skärmtak över uteplats, balkong eller entré
- * Inglasning av uterum
- * Uthus.

Genomförandetid

För ovanstående tillägg till planbestämmelserna är genomförandetiden tio år från det att planen vunnit laga kraft. För underliggande detaljplan 206 har genomförandetiden gått ut. Några motiv till förlängning av genomförandetiden för dp 206 anses inte föreligga.