



KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



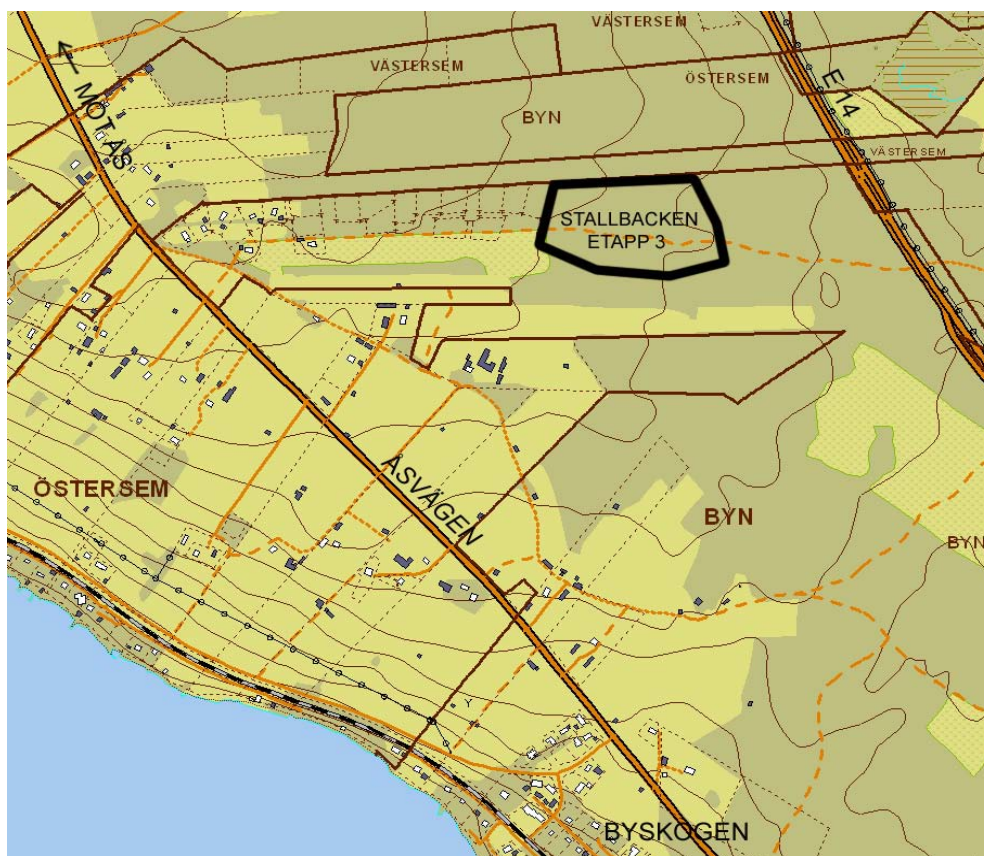
STALLBACKEN ETAPP 3

SMÅHUSTOMTER I ÅS, KROKOMS KOMMUN

”STALLBACKEN” ETAPP 3

SMÅHUSTOMTER I SEM, ÅS

Krokoms kommun har bostadstomter för villor/småhus i Sem till försäljning. Tomterna avses för enskilt byggande i egen regi. (Även kontor i begränsad omfattning får förekomma.) Området ligger på ovansidan av Åsvägen mellan Byskogen och Ås tätort. Marken ligger i en svag sydostsluttning och utgörs huvudsakligen av skogsmark.



ORIENTERINGSKARTA

Etapp 3 är sista utbyggnadsetappen av ”Stallbacken” och omfattar 8 stora skogstomter. Fördelning sker genom kommunens tomtkö. Byggnad på tomterna ska preliminärt kunna påbörjas till hösten 2006.

Området är till största delen täckt med barr- eller blandskog. Viss avverkning kommer att ske för framdragande av väg och vattenledningar. Tomtstorlekarna varierar mellan 6 000 och 6 500 m². Till tomterna kommer att höra del i gemensamhetsanläggning, samfällid mark med grönytor och vägar.



BILD FRÅN PLANOMRÅDET JUNI 2005

Tomterna ligger i ett skogsområde med närhet till hästagar och ridstigar. Förekomsten av hästar i omgivningarna gör att förhöjd risk för allergier kan finnas enligt vissa utredningar.

Service

I centrala Ås, ca 3 km från området finns skola (låg- mellan- och högstadium), förskola, sporthall och bibliotek mm. Förskolor finns även i Byskogen (ca 2,5 km mot Östersundshället). Ås Ridskola ligger ca 700 m från området.

Buss- och cykelförbindelser

Busshållplats finns vid Åsvägen ca 700 meter från planområdet, med täta bussförbindelser till bl a Krokoms och Östersund.

Vägverket planerar en gång- o cykelbana mellan Ås och Lugnvik. Avståndet till centrala Ås är 3 km, till Lugnvik 4 km och Östersund centrum ca 7 km. Bygandet av gång- o cykelbanan kommer att påbörjas hösten 2006 eller senast under 2007.

Vatten och avlopp

Bostadshuset skall anslutas till kommunalt vatten. Förbindelsepunkt avsätts vid tomtgräns. Anslutningsavgiften skall erläggas enligt kommunens va-taxa, f n ca 42 500:- per tomt (inkl moms). Avgift för vattenförbrukning debiteras enligt gällande taxa, f n ca 3 900:- per år.

Avloppsvatten tas om hand inom respektive tomt genom enskilda anläggningar (vanligen slamavskiljare och infiltrationsanläggning), som utförs och bekostas av respektive tomtköpare. Jordarten i området gör att förstärkt infiltration sannolikt erfordras. Det innebär i så fall att befintliga massor får schaktas bort och ersättas med andra som lämpar sig bättre för infiltration. Tillstånd för enskild avloppsanläggning skall sökas hos kommunens Miljö- o hälsoskyddsavdelning, som även kan ge mer information om hur anläggningen bör utföras.

Bidrag för enskild avloppsanläggning kan sökas hos kommunen med max 12 000:- per tomt enligt nu gällande regler. (Bidraget betalas ut endast i mån av tillgång på medel – väntetid kan förekomma). Observera att ansökan skall vara godkänd innan åtgärden påbörjas.)

Vägar och grönområden

Kommunen låter utföra vägarna och överlåter sedan dessa till en gemensamhetsanläggning ("vägförening") som skall ägas av fastighetsägarna. Även vissa grönområden kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen (g-områdena på plankartan). Det blir gemensamhetsanläggningen som svarar för drift och underhåll av vägar och grönområden och finansierar detta med avgifter från fastighetsägarna.

Planbestämmelser

I detaljplanen som gäller för området finns bestämmelser som reglerar hur man får bygga på tomten. Planbestämmelserna finns på plankartan som bifogas; detaljplan för del av Byn 1:4, "Stallbacken", etapp 3, antagen 2006-01-18. (Högsta byggnadshöjd enligt planbestämmelserna är inte höjden till taknock e dyl, utan är normalt höjden från markens medelnivå vid byggnaden, upp till skärningen mellan takets överkant och en tänkt förlängning uppåt av fasadens utsida. Byggnadens långsidor avses, inte gavelfasader. Den tillåtna höjden innebär normalt att tvåvåningshus kan uppföras)

Nybyggnadskarta

Kommunen kommer att upprätta nybyggandskartor för tomterna. På dessa redovisas exakta tomtgränser, nivåavvägning, plangränser, förbindelsepunkt för vatten m m. Kostnad för nybyggnadskarta tas ut av respektive tomtköpare och ingår inte i tomtpriset.

Kommunala avgifter

De kommunala avgifter som tillkommer (utöver tomtpriset och anslutningsavgift för vatten) är avgifter för bygglov, byggnämnan, planavgift, nybyggnadskarta och tillstånd för enskilt avlopp. Det blir vanligen sammanlagt mellan 28 000 och 37 000:-. Beloppet varierar efter byggnadernas storlek.

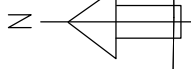
Tomtpriser m m

Tomtpriset är preliminärt 200.000:- per tomt. Beslut i kommunfullmäktige erfordras innan priserna kan bestämmas definitivt. Nästa kommunfullmäktige är 5 april. För frågor om tomtpriser och tomtförvärv m m kontaktas Tomas Nilsson, tel 0640-164 54, e-adress: tomas.nilsson@krokoms.se

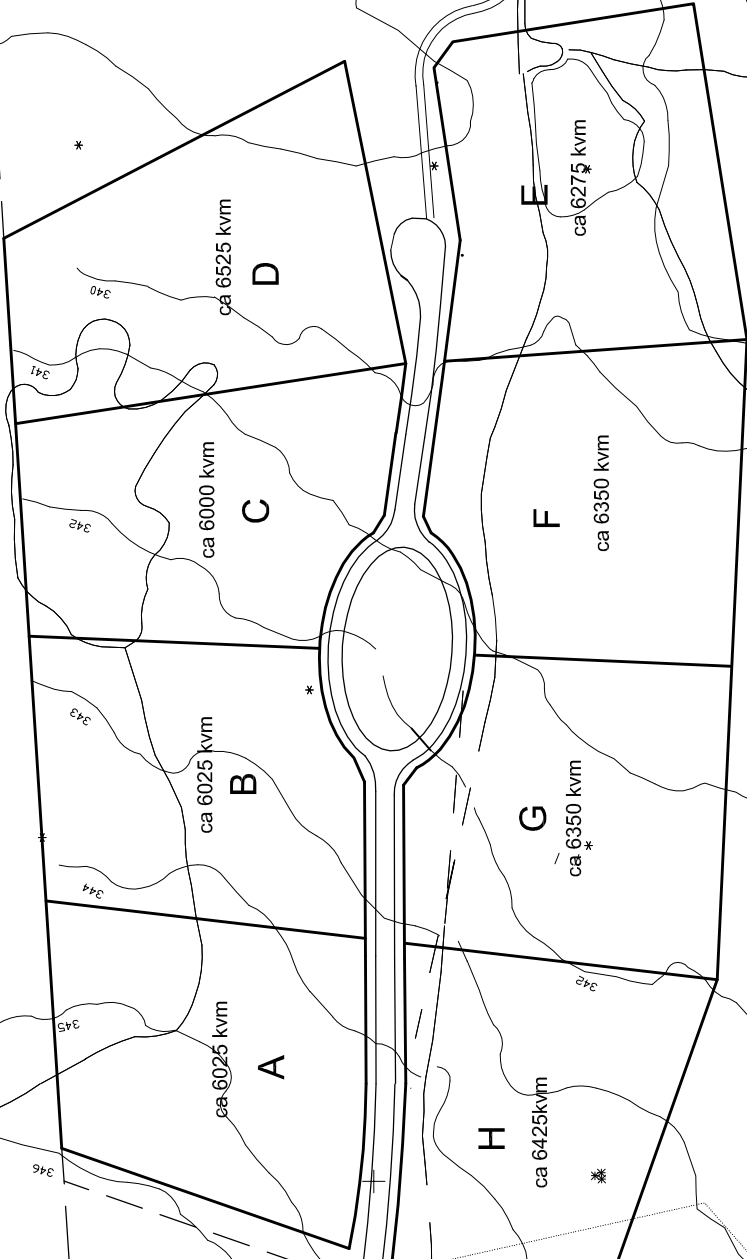
TÄTT SKOG

VÄSTERSEM 1:4

BYN 1:4



STALLBACKEN ETAPP 3
"TOMTKARTA"
PRELIMINÄRA TOMTGRÄNSER O YTOR



TÄTT SKOG

TÄTT SKOG
ev framtida väg

1:188

1:189

1:190

1:191

BYN

1:192

1:193

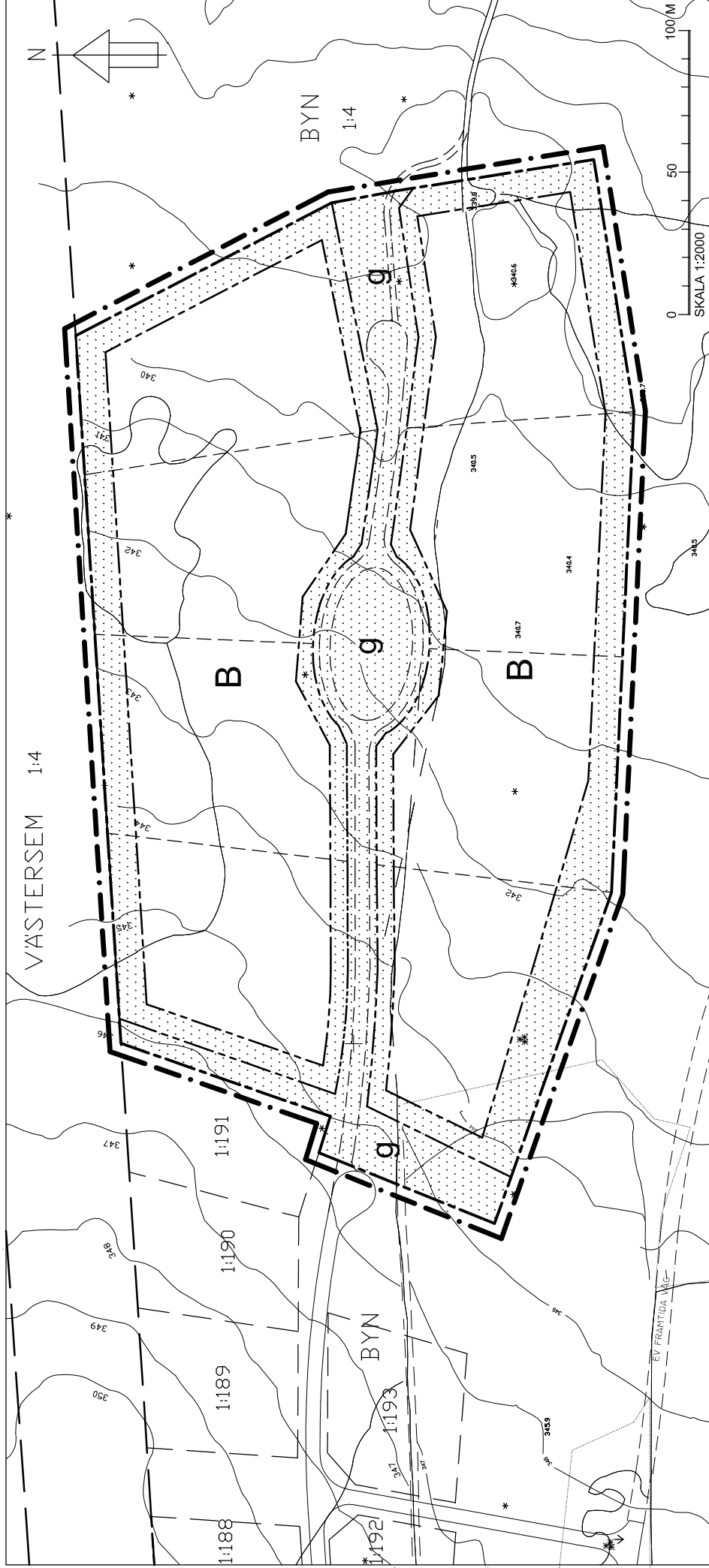
BYN 1:4

ÖSTERSEM 8:1



SKALA 1:2000

345



PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄNDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- LINJE BELÄGEN 4 METER UTANFÖR PLANOMRÅDET.
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

MARKANVÄNDNING

- KVARTERSMARK
- B** BOSTÄDER. ÄVEN KONTOR I MINDRE OMFATTNING.
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- 9**

UTNYTTJANDEGRAD

HÖGSTA EXPLOATERINGSGRAD I BRUTTOAREA, INKLUSIVE UTHUS, PER FASTIGHETSAREAL ÅR SAMMANLAGT 0,10, VARAV HÖGST 0,04 KONTOR. MINSTA TOMTSTORLEK ÅR 4 500 KVM.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

BYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 10 METER FRÅN GRÄNS MOT GRANNITOMT. HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 6,0 METER FÖR BOSTADS- ELLER KONTORSBYGGNAD OCH 3,5 METER FÖR GARAGE ELLER UTHUS. TAKKUPOR OCH LIKNANDE BYGGNADSDELAR, VARS HÖJD INTE ÖVERSTIGER BYGGNADENS NOCKHÖJD OCH SOM TILLSAMMANS INTE OMFATTAR MER ÄN 40 % AV DEN BERÖRDA FASADENS LÅNGD, SKALL INTE BEAKTAS VID BERÄKNING AV BYGGNADSHÖJDEN.

BYGGNAD FÅR UPPFÖRAS MED HÖGST 2 VÄNINGAR. HÄRUTÖVER FÅR VIND INTE INREDAS (D V S INTE UTÖVER 2 VÄNINGAR).

TAKLUTNING FÅR VARA HÖGST 38 GRADER.

VID UPPFÖRANDE AV NY BYGGNAD, TILLBYGGNAD ELLER VÄSENTLIGT ÄNDRAD ANVÄNDNING SKALL UTFÖRANDE SKE SÅ ATT LJUDNIVÅERNA 30 db(A) EKIVALENT LJUDNIVÅ OCH 45 dbA MAXIMAL LJUDNIVÅ INTE ÖVERSKRIDS NÅTTID. BESTÄMMELSEN GÄLLER INOMHUS OCH ENDAST BOSTADSRUM (EJ WC, FÖRRÅD, KLÄDKAMMARE O DYL).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 5 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNERS LAGA KRAFT.

ILLUSTRATIONER

- (EXEMPEL PÅ UTFORMNING SOM INTE BEHÖVER FÖLJAS)
- ILLUSTRATIONS LINJE

DETAILPLAN FÖR DEL AV BYN 1:4

"STALLBACKEN", ETAPP 3

ÅS, KROKOMS KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 8 NOV 2005

ROLF CARLSSON
PLANINGENJÖR

ANTAGANDEHANDLING
ANTAGEN 2005-01-18
LAGA KRAFT 2005-02-13