



Detaljplan för del av Rörvattnet 1:140 Hotagen, Krokoms kommun

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2006-06-07, REV 2006-09-04

Detaljplan för del av Rörvattnet 1:140, Hotagen
Krokoms kommun.

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och denna beskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa nya sportstugedomter i Rörvattnet (eventuellt även helårsboende) och samtidigt bidra till en förstärkning av underlaget för service och lokala näringar i bygden.

Området bedöms vara av stort intresse för turism och friluftsliv, främst fritidsfiske, skoteråkning och turåkning på skidor.

Förslaget omfattar 16 tomter för enskilt byggande, i första hand fritidshus, men även helårshus kan uppföras. Byggnaderna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

PLANDATA

Området ligger i Rörvattnet, i västra utkanten av byn, längs vägen mot Lill-Kingen och Stensjön. Marken består av till största delen avverkad skogsmark och ligger på ovasidan vägen i en sydsluttning med en del utblickar mot sjön och fjällen.

Planområdet omfattar en areal på ca 5 ha. Marken ägs av Krokoms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Toskströmmen-Åkersjön, riksintresse för friluftsliv (främst fritidsfiske och turåkning på skidor).

Miljöbalken 4 kap 2§, riksintresse för turism och friluftsliv.

Planen bedöms förenlig med riksintressena.

Översiktsplaner

För området gäller den 1991 antagna översiktsplanen för kommunen. I denna hänvisas till områdesplan för Rörvattnet, antagen 1980, där området föreslås för tillkommande fritidsbebyggelse, område för stugby.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande gäller inom 100 meter från stranden. De föreslagna tomterna ligger indragna 50–75 meter från stranden och åtskiljs från sjön av bl a vägen mot Stensjön. Upphävande av strandskyddet kommer att sökas hos länsstyrelsen för de tomtplatser som berörs.

Inom allmän plats (NATUR OCH GATA) föreslås strandskyddet vara kvar.



"NATUR"-området vid stranden mot Rörvattnet.

Program för planområdet

Planen är av liten omfattning och förhållandevis okomplicerad. Ett fristående program skulle knappast tillföra mera fakta eller innebära en vidare diskussion än vad planens samrådsupplaga kan ge. Planen överensstämmer i huvudsak men fördjupad översiktsplan för Rörvattnet från 1980. Program har därför bedömts som "onödigt" (PBL 5kap. 18§).

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts enl kriterierna i bilaga 4 till MBK-förordningen. Enligt denna erfordras inte någon miljöbedömning av planen. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära en sådan miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning erfordras enl PBL 5 kap. 18§.

Förenlighet med miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen får anses medföra en "från allmän synpunkt god hushållning" med marken och är således förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Miljöchecklista

Den av kommunfullmäktige beslutade miljöchecklistan för hållbar utveckling i Krokoms kommun har gått igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, d v s någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna erfordras inte.

Barnaspekter / barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har diskuterats och såvitt det kan bedömas medför planen inte någon påverkan på barns sociala, ekonomiska eller kulturella rättigheter, inte heller på barns rätt till en god hälsa och utveckling och inte heller på fysiskt eller psykiskt handikappade barns behov.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Området ligger i utkanten av byn gränsar till bebyggelse i väster och sydost. Mot norr och öster avskärmas bebyggelseområdet av skogsmark.



BILD FRÅN PLANOMRÅDET

Föreslagen ny bebyggelse

Tomter för byggande i egen regi föreslås. Området är i första hand tänkt för fritidsbebyggelse, men planbestämmelserna medger även att helårshus uppförs.

Vägsträckningar och tomter har anpassats efter den bitvis kraftigt kuperade terrängen. Mindre avvikelser av vägsträckningar och tomtavgränsningar kan bli aktuella efter att vägarna detaljprojekterats.

Båtplatser

Avsikten är att kommunen som markägare skall medge att småbåtar (ekor o liknande) får läggas vid stranden på platser som bedöms lämpliga. Längs östra stranden på Näset kan t ex vara ett bra läge. Något särskilt område har dock inte avsatts i planen – tomtägarna får själva välja plats, efter medgivande från kommunen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna skall anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Servisanslutning dras fram till tomtgräns.



Vägar

Tomterna föreslås få väganslutning mot samfällda vägen mot Kingsjöarna. Vägar in till tomterna utförs preliminärt som grusvägar med öppna diken. Vid detaljprojektering kan det visa sig att mindre justeringar av vägsträckningarna blir aktuella.

Sophämtning

Gemensam byggnad för sopkärl föreslås uppföras vid Kingsjövägen. Se illustration på plankartan.

Uppvärmning

Det finns inga föreskrifter i planen om uppvärmningsätt.

Elförsörjning

Jämtkraft är elleverantör. Låg- och högspänningsledningar finns i anslutning till området. Enligt uppgift skall lågspänningsledningen längs norra sidan av Kingsjövägen läggas i kabel om ca 2 år.

Geotekniska förutsättningar

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts 2005-03-10 av Olsson Bygg & Markkonsult, Östersund.

Marken består enl utredningen till största delen av 0,3-0,4 m mullhaltig jord med rötter och växtdelar som underlagras av stenig finsand och siltmorän. Områden med dy och filttorv förekommer med som mest 1,5 m tjocklek.

Grundläggning kan preliminärt ske på längsgående sulor eller plattor på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan dy, filttorv och mylla med rötter och växtdelar schaktats bort.

Området klassas som normalradonmark. Radonskyddande byggande krävs.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Området berörs inte av några kända fornlämningar eller byggnader som bedömts vara av kulturhistoriskt intresse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2006-06-07, rev 2006-09-04

Detaljplan för del av Rörvattnet 1:140, Hotagen Krokoms kommun.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planen bör kunna antas av Myndighetsnämnden i december och vinna laga kraft omkring årsskiftet om inga besvär framförs. Målsättningen är att byggklara tomter skall finnas till sommaren 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för projektering, upphandling och genomförande (utförande av vägar, vatten- o avloppsanläggningar, erforderliga lantmäteriförrättningar och försäljning av tomter m m).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att gemensamhetsanläggning bildas som blir huvudman för de nya vägarna och naturmarken inom planområdet. Vägarna utförs av kommunen och ingår i tomtpriiset. Skötsel av vägar och naturmark avses ske i gemensamhetsanläggningens regi och bekostas genom avgifter från fastighetsägarna.

Kingsjövägen förvaltas av en egen samfällighetsförening. Fastigheterna förutsätts även erlägga viss avgift till Kingsjövägens vägsamfällighet.

Ett alternativ är att Kingsjövägens vägsamfällighet tar över skötsel och underhåll även av vägarna inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaderna tas ut som planavgift enligt gällande taxa, i samband med bygglov för respektive tomt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2006-06-07, rev 2006-09-04

Rolf Carlsson
planingenjör