

Detaljplan för del av Rödögården 1:5 och 1:33 Rödön, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 23 oktober 2014

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning med illustrationer
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Bilagor:
Geoteknisk utredning
VA-utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av 10 stycken enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse vid Rödögården, Rödön.

Projektet är avsett att genomföras under en tidsperiod av två till tre år. Planområdet utgörs av skogs- och hagmark. Ca 1,75 hektar av fastighetens totala yta på ca 8,1 hektar föreslås för bebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Storsjöns östra sida på Rödön inom fastigheten Rödögården 1:5. Planen berör i den sydöstra delen även en mindre del av Rödögården 1:33 för tillfart.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 hektar där ca 1,75 hektar föreslås för bebyggelse.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet består av ca 0,6 hektar betesmark och resterande del skogsmark.

Enligt 3 kap. 4§ miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om dessa behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Den berörda betesmarken är av mycket ringa omfattning och kan inte anses tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Merparten av den mark som används för bete förblir dessutom opåverkad av planen.

Användning av planområdet för bostäder överensstämmer med översiktsplanen för Rödön där området är föreslaget för framtida bostäder.

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för kulturmiljövården.

Enligt 3 kap. 6§ miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Kommunen har genom beslut den 18 februari 2014 funnit att riksintresset inte utgör hinder för planläggning.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken överskrids.

TIDIGARE

STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för Krokoms kommun antagen av Kf 1991-11-20

Översiktsplan för Rödön antagen av Kf 1994-11-17, (området betecknas som utvecklingsområde för bostäder).

Detaljplan

Området är inte planlagt, men gränsar till, och omfattar mindre del av detaljplan för bostäder, Rödögården 1:33 antagen av Kf 1978-03-15. Planförslaget gränsar vidare till detaljplan för Rödögården 1:20 antagen av Kf 1996-09-06 och Rödögården 1:16, 1:21-56 antagen Kf 2009-07-09.

Planläggningstillstånd

Kommunen har genom beslut den 18 februari 2014 medgivit att det nu aktuella området får planläggas.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för:

Fritidsliv (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Kulturmiljö (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ger vid handen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Om angränsande mark även i fortsättningen kommer att nyttjas som bete finns viss risk för störningar för den planerade bebyggelsen. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms dock inte erforderlig.

Miljöchecklista

Relevanta frågor i kommunens "Miljöchecklista" har studerats och de frågor som i detta planeringsskede kan överblickas har besvarats med ja, dvs. planen innebär ingen nämnvärd skada.

Barnaspekter/ barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har studerats och det bedöms att planen inte medför någon negativ påverkan på barns sociala, ekonomiska eller kulturella rättigheter. Inte heller torde planen försämra barnens rätt till en god hälsa och utveckling, snarare kan närheten till naturen stärka möjligheterna till en god hälsa.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av betesmark och skogsmark.

Geotekniska förhållanden

Området som skall bebyggas lutar från öster mot väster med en nivåskillnad på cirka 4 meter. Total nivåskillnad mot Storsjöns strand är cirka 8 meter.

En geoteknisk undersökning har genomförts under sommaren 2014. Av denna framgår bland annat att undergrunden inom byggområdet bedöms bestå av lermorän som är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast. Moränen täcks av mylla/svartjord."

Rekommendationer grundläggning:

Grundläggning får inte ske under en nivå på +297 möh., dvs. på en betryggande nivå över Storsjöns högsta tillåtna vattennivå. Byggnaderna bedöms kunna grundläggas på hel kantförstyvad betongplatta på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan befintligt myllager/svartjord med rötter och växtdelar och den i ytan löst lagrade moränen (0,4-0,6 m under markytan) schaktats bort. Vid borrhålen 1 och 5 (dvs. i områdets nordöstra del) har den löst lagrade moränen en mäktighet av ca 1,3-1,5 m under markytan.

Strandskydd

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag. Några av de föreslagna tomterna kommer att placeras ca 50 meter från strandlinjen på Storsjön. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan upphävande eller dispens från strandskyddet ges om upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte.

Strandskyddet föreslås bli upphävt för de tomter, lokalgatan samt sjöbodarna som ligger inom strandskyddet. Även det mindre dike som avvattnar området anses berört av strandskydd. Tomterna närmast Storsjön väster om lokalgatan skall förses med staket som avgränsning mot befintligt grönområde, för att förhindra att naturmark införlivas i tomterna. Övrig mark, i planen benämnd naturmark ska fortsättningsvis omfattas av strandskyddet.

Upphävandet av strandskyddet anses kunna tillgodose ett allmänintresse i enighet med 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken. Planområdet omnämns i översiktsplanen för Rödön, antagen KF 1994-11-17 som ett utvecklingsområde för bostäder. Ett upphävande av strandskyddet anses kunna leda till landsbygdsutveckling genom att kommunen kan skapa och erbjuda attraktiva boendemiljöer. Kommunen anser att upphävandet av strandskyddet för denna detaljplan är förenligt med intentionerna i strandskyddet.

Dike

Genom planområdet löper ett öppet mindre dike, som avleder vatten från betesmarken och skogen ovanför planområdet. Huvuddelen av diket kan efter exploateringen ligga utanför tomtmark i samma läge som idag. På en kortare sträcka i diket norra del föreslås ny dragning utanför tomtmark. Diket passerar gatan i en kulvert. Diket skall rensas för att bättre avleda ytvatten.

Radon

Mätning av markradon visar att byggnadsområdet kan klassas som högradonmark. Radonsäkert byggande skall tillämpas.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Stenmur

Vid infarten till planområdet, mellan fastigheterna 1:5 och 1:33, löper en stenmur, en så kallad enkelmur. Denna måste brytas igenom för planområdets tillfartsväg. Muren skall i ändarna av genombrottet avslutas med utvalda större stenar för att erhålla ett tilltalande avslut. Öppningen i muren måste dimensioneras så att muren inte skadas vid snöröjning.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt. Öster och söder om området finns fastboende.

I planen föreslås 7 tomter i områdets norra skogklädda del och tre tomter i den södra delen av hagmarken, i anslutning till en befintlig brukningsväg. Planen medger bostadshus i två plan

och i trä. Det är önskvärt att husen får en likartad karaktär och en måttfull färgsättning. Faluröd eller likvärdig fasadkulör samt tegeltak.

Vid stranden nära pumpstationen och i anslutning till skogsbilvägen längs stranden föreslås byggrätt för 10 sjöbodar avsedda för de boende och ett båthus för nuvarande markägare. Naturområdet mellan befintliga byggnader på angränsande fastigheter i söder och föreslagna 3 nybyggnader i planområdets södra del, föreslås få en bredd av ca 16 m varigenom befintlig spillvattenledning hamnar utanför tomtmark. Befintlig brukningsväg behålls i nuvarande sträckning.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Gatorna i området föreslås få en bredd på 3,5-4 m och beläggas med grus. Vägområdets bredd förslås till 10m.

Planområdet nås via tillfart på Rödögården 1:33 från befintlig lokalgata "Sjövägen".

Lokalgatan i planområdet utformas som en slinga, vilket medför att sopbilen inte behöver vända.

Brukningensvägen i planområdets södra del når i väster en pumpstation med vändplan. Denna väg och vändplan ligger på mark som i planen betecknas "Natur" skall vara kvar i nuvarande skick. Befintlig privat serviceväg längs stranden - mellan badpirarna inom strandskyddsområdet och vändplanen vid pumpstationen - skall vara kvar i nuvarande skick.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen skall anslutas till kommunalt va-nät.

Dagvatten tas omhand lokalt. Av den geotekniska utredningen framgår att marken består av lermorän. Inget vatten påträffades under utredningen. Geotekniska problem för infiltrering torde inte föreligga enligt utredaren.

Avfall

Sopkärl förvaras på respektive tomt. Lokalgatan har mått som medger att sopor kan hämtas vid tomtgräns. Återvinningsbart avfall får lämnas vid befintliga "miljostationer".

Brandvattenförsörjning

Brandpost finns vid korsningen "Hägerbergsvägen/Sjövägen" 640 meter från planområdet. Brandvatten kan tas från Storsjön. Närmaste brandstation ligger i Krokomb, insatstid 20-25 minuter.

Elkraftförsörjning

Lågspänningsmatning kommer att anslutas till Jämtkraft Elnät AB's elnät, vid transformator H44.

Bredband/fiberanslutning

Kanalisation; 1 st. tomrör för fibernät kommer att förläggas till respektive tomtgräns från bredbandsskåp "SK4098 vid Sjövägen". Avslutas med 25 meter slinga vid respektive tomtgräns. Jämtkraft stadsnät är fiberleverantör.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande . Planarbetet påbörjades 2014. Planprocessen följer det regelverk som gällde då. Samråd sker under vintern 2015. Granskning beräknas kunna ske under våren 2015 med antagande under vår-sommar 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Markägaren upprättar detaljplanen i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen. Markägaren/exploatören ansvarar för byggande av gator och ledningar för vatten och avlopp, el, bredband mm samt för erforderliga lantmåteriförrättningar. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall ett exploateringsavtal vara upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar parternas olika åtaganden.

Fastighetsrättsliga frågor

Aktuell del av fastigheten Rödögården 1:5 som berörs av detaljplanen kommer att styckas av och säljas. Ytorna som i planen betecknas om Natur förblir i nuvarande ägarens ägo men skall ingå i en gemensamhetsanläggning. I lantmåteriets beslut om bildandet skall bestämmas att ingen avverkning får ske utan markägarens samtycke.

En mindre areal av Rödögården 1:33 (allmän platsmark) måste tas i anspråk för väg. Ägandet får utredas under kommande lantmåteriförrättning.

De nya lokalgatorna förutses ingå i Rödögårdens samfällighetsförening som kommer att ansvara för skötsel och förvaltning.

Färdig och godkänd ”Vatten och avloppsanläggningen” överlämnas till en gemensamhetsanläggning som bildas för de nya fastigheterna.

De nyinflyttade fastighetsägarna upptas som medlemmar i Rödögårdens samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet.

Detaljplanen har upprättats av:

Gunnar Bäckman
Arkitekt

Jan Rundqvist
Ingenjör

I samråd med:
Krokoms kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen