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

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad 23 oktober 2014, rev 8 oktober 2015

Antagen av bygg- och miljönämnden: 2015-10-29 § 122

Laga kraft: 2015-11-25

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. Planområdet ska utformas enhetligt, fasad ska vara av trä och målad i Falu rödfärg, takmaterial ska vara rött lertegel, röda betongpannor eller rött takpanneplåt. 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.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna 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.

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

Riksintressen
Planområdet omfattas av riksintresse för:
Friluftsliv (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.
Kulturmiljö (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen.

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 har gjorts enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Planens genomförande bedöms inte medföra en 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.

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. Detaljplanen tillåter endast källarlösa hus. 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.

Hälsa och säkerhet
Kommunerna har i gemensamt förslag till Vattenplan för Storsjön enats om de lägsta nivåer som ska gälla utifrån översvämningsrisker.

För bostäder gäller att de ska lokaliseras till en plats över flödesnivån Q 1000 (RH 2000 +295,08).

Verksamheter som behöver ligga vid vatten (t. ex sjöbodar) samt kompletteringsbebyggelse till befintlig huvudbyggnad kan ligga på plats under flödesnivån Q1000.

Ingen byggnad är placerad så att de berörs av Storsjöns vattennivå vid ett dammbrott.

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 och båthus som ligger inom strandskyddet. Även det mindre dike som avvattnar området anses berört av strandskydd. Strandskyddet för denna upphävs av samma skäl (7 kap. 18 § MB). 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. Åtgärder inom WV och WB betecknat område kräver dispens från 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 mindre öppet 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 dikets norra del föreslås ny dragning utanför tomtmark. Diket passerar gatan i en kulvert. Diket skall rensas för att bättre avleda ytvatten. Diket kompletteras med en fördröjningsdamm som placeras ovanför den befintliga servicevägen.

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

Fornlämningar
Planområdets sydvästra hörn tangerar en fornlämning, Raä Rödön 81:1, som äger skydd enligt kulturmiljölagens (1988:950) 2 kap 1§. Denna del av planområdet berörs ej av exploateringen.
I övrigt finns det 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. Åtgärder som kan påverka murarna kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet.

Bebyggelseområden
Planområdet är obebyggt. Öster och söder om området finns totalt ett 50-tal enbostadshus.
I planen föreslås sju tomter i områdets norra skogklädda del och tre tomter i den södra delen av hagmarken, i anslutning till en befintlig brukningsväg. Bebyggelsen ska utformas enhetligt, fasad ska vara av trä och målad i klassisk Falu rödfärg med färgkod NCS:S5040-Y80R, takmaterial ska vara rött lertegel, röda betongpannor eller rött takpanneplåt. Vid stranden nära pumpstationen och i anslutning till skogsbilvägen längs stranden föreslås en större byggrätt för 10 sjöbodar och en mindre byggrätt för ett båthus. Avståndet mellan sjöbodarna och pumpstationen ska vara minst 30 m. 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.

Förskola/Skola
I dagsläget finns inte utrymme för ytterligare platser inom förskola/skola på Rödön. I samband med de nya behov som uppstår med de aktuella utbyggnadsplanerna måste en lösning tas fram. Om behovet blir stort på kort tid kan inte platser inom förskola/skolan erbjudas på Rödön utan alternativa platser kan bli aktuella.

Gator och trafik

Vägar och parkering
Planområdet nås via tillfart på Rödögården 1:33 från befintlig lokalgata ”Sjövägen”. Gatorna i området föreslås få en bredd på 4,5 m och beläggas med grus. Vägområdets bredd förslås till 10m. Lokalgatan i planområdet utformas som en slinga, vilket medför att sopbilen inte behöver vända.
Brukningsvägen 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. Från denna serviceväg anläggs en ny serviceväg till sjöbodarna då dessa byggs. Mellan lokalgatan och den privata servicevägen anläggs en promenadväg.

Vattenområden
Mellan befintliga pirar ges möjlighet till brygga/flytbrygga i anslutning till badplats.
I direkt anslutning söder om befintliga pirar anläggs ny pir samt bryggor för vindskyddad småbåtshamn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
De nya fastigheterna skall genom en gemensamhetsanläggning för VA anslutas till det

kommunala va-nätet. Anslutningspunkt för kommunens ledningsnät är placerad i planområdets södra del. Hela ledningsnätet inom planområdet kan utformas med självfallsledningar.

Dagvattenhantering
Dagvattnet ska tas omhand lokalt på respektive fastighet. Takavrinning och avvattning av övriga hårdgjorda ytor inom enskild fastighet avvattnas till enskilt fördröjningsmagasin (stenkista el. likn.). Allmänna ytor avvattnas till befintligt dike som leds ut i Storsjön. Området kompletteras med delvis nya diken för att erhålla anpassning till aktuellt avrinningsområde.

Under byggtiden när vägslänter mm inte är växtetablerade finns risk för sediment i recipienten. I utloppet av diket som avvattnar området anläggs en kombinerad sedimentations och fördröjningsdamm som placeras ovanför den befintliga servicevägen. Detta utformas som en lokal dämning/fördjupning av diket, halmbalar läggs ut i sedimentationsdammen under byggskedet.

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 ”miljöstationer”.

Brandvattenförsörjning
Brandpost finns vid korsningen ”Hägerbergsvägen/Sjövägen” 640 meter från planområdet. Brandvatten kan tas från Storsjön. Uppställning av Räddningstjänstens pump-/tankfordon kan ske på befintlig parkeringsplats vid Sjövägen. Snöröjning av parkeringsytan utföres av väghållaren, Rödögårdens samfällighets förening. Uppställnings ytan som erfordras märks med skylt “Parkeringsförbud” och tilläggsskylt “Gäller ej räddningsfordon”. Närmaste brandstation ligger i Krokom, insatstid 20-25 minuter.

Elkraftförsörjning
Lågspänningsmatning kommer att anslutas till Jämtkraft Elnät AB’s elnät, vid transformator H 44.

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

<u>Tidplan</u>
Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. (2010:900) Planarbetet påbörjades 2014. 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 lantmäteriförrättningar. Bygglov får inte medges för nya bostäder förrän vägar, vatten och avlopp anlagts till respektive tomt.
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. På området avsett för ”sjöbodar och båthus” kan byggnader avsedda att ingå i en gemensamhetsanläggning uppföras. Likaså kan området betecknat ”småbåtshamn” samt ”bryggor och badplats” bebyggas och förvaltas av en samfällighetsförening. Åtgärderna ska prövas utifrån Miljöbalkens regler för strandskydd.
En mindre areal av Rödögården 1:33 (allmän platsmark) måste tas i anspråk för väg. Ägandet får utredas under kommande lantmäteriförrättning. De nya lokalgatorna förutses ingå i *Rödögården ga:1 och ga:2 som förvaltas av* Rödögårdens samfällighetsförening. Godkänd vatten- och avloppsanläggning överlämnas till en gemensamhetsanläggning som bildas för de nya fastigheterna. De nybildade fastigheterna förutses ingå i Rödögårdens samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor
Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet.

Detaljplanen har upprättats av:

Gunnar Bäckman
Arkitekt

Jan Rundqvist
Ingenjör

I samråd med:
Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.