



Detaljplan för Rödögården 1:5, Rödön, Krokoms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 9 februari – 4 mars 2015.

YTTRANDEN UNDER SAMRÅDSTIDEN

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd och handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse samt nybyggnad av sjöbodar vid Storsjön.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Länsstyrelsen bedömer, liksom kommunen, att en betydande miljöpåverkan inte uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Planen bedöms överensstämma med intentionerna i aktuell översiktsplan för Krokoms kommun (antagen av Kf 1991-11-20) och den fördjupade översiktsplanen för Rödön (antagen Kf 1994-11-17)

LÄNSSTYRELSENS SÄRSKILDA BEVAKNINGSSOMRÅDEN I SAMRÅDSSKEDET (5 KAP 14 PBL)

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken samt riksintresse för kulturmiljövård, Storsjöbygden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planändringen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom delar av detaljplanen med hänvisning till 7 kap. 18 c § punkt 5. MB (miljöbalken). Länsstyrelsen bedömer att upphävandet har stöd i angiven paragraf. Upphävandet avser kvartersmark. Fri passage för allmänheten har säkerhetsställts genom planens utformning. Påverkan på livsvillkor för växt- och djurliv bedöms ej bli sådan att ett upphävande ej kan medges.

Hälsa och säkerhet

I planbeskrivningen anges att grundläggning inte får ske under nivån +297 möh, vilket anges vara på en betryggande nivå över Storsjöns högsta tillåtna vattennivå. För detta stycke bör det också framgå vilken nivå den högsta dämmningsgränsen för Storsjön ligger på. Byggnadernas nivå i förhållande till Storsjöns vattenyta vid hundraårsflöde respektive tusenårsflöde och 10 000-års flöde bör också redovisas.

ÖVRIGT

Kulturmiljö

I den sydvästra delen av planområdet finns en fornlämning, Raä Rödön 81:1, som äger skydd enligt kulturminneslagens (1988:950) 2 kap 1§. Fornlämningen består av en järnframställningsplats, sannolikt daterbar till järnåldern. Inom hela det på kartan rödmarkerade området på den bilagda kartan har fynd av slagg från järnframställning gjorts. Kopplat till denna finns också en kolframställningsplats, Raä Rödön 76:1, som dock ligger utanför det tänkta planområdet.

Järnframställning var under järnålder, vikingatid och tidig medeltid en av huvudnäringarna på Rödön och ligger sannolikt bakom själv ortsnamnet (från järnets röda färg). Varje by på Rödön tycks ha haft en egen plats för sin järnframställning och flera anläggningar av samma art är kända från stränderna i socknen. Järnframställningsplatsen Raä 81:1 kan därför bedömas ha stort lokalhistoriskt värde förutom att den skyddas av kulturmiljölagen.

Planen måste därför anpassas till att den berör fornlämningar eller också måste ansökan om ingrepp i fornlämning inlämnas till länsstyrelsen. Den arkeologiska förundersökning som i sådana fall kan bli aktuell bekostas enligt kulturmiljölagens 2 kap av exploatören.

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det inte torde föreligga några problem för infiltrering. Länsstyrelsen önskar att planen i nästa skede innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur dagvattnet ska tas om hand, om detta omhändertagande ska ske samfällt eller vara något som varje enskild fastighetsägare ansvarar för.

Prövning enligt 11 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

Länsstyrelsen ser ingen anledning att varsla om prövning av detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Kommentarer

Detaljplanen har kompletteras med högsta dämningssgräns för Storsjön, samt Storsjöns nivå vid 1000 respektive 10 000-års flöde.

Detaljplanen har anpassats till fornlämningarna. Sjöbodarna placeras minst 30 meter från fornlämningarna.

Avsnittet med beskrivning av hur dagvatten ska tas om hand har utvecklats. Varje enskild fastighetsägare ska ansvara för sitt dagvatten.

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan och Skanova har inget att erinra.

Jämtkraft

Jämtkraft har inget att erinra. Men vill upplysa om att befintlig transformator i H44 inte är dimensionerad för att klara utbyggnaden och måste ersättas med en större. (Nätstationen H44 behöver ej bytas). Inkom till Jämtkraft Elnät AB för offert för nyanslutning av nya området.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn och utbildning vill lyfta följande synpunkter;

Att bostäderna kommer att vända sig till barnfamiljer eller presumtiva barnfamiljer bedömer vi som mycket troligt. En byggnation med 10 stycken enbostadshus kommer att medföra ca 10-15 barn till i förskoleåldern beroende på inflyttningstakt. Nuvarande prognos för Rödöns förskolor medger inte den ökningen.

När det gäller skolan har vi idag en prognos på ca 70 elever kommande år. Även där kan det bli svårigheter att klara en ökning om inte barnen blir jämt fördelade i F-åk6.

När det gäller lokalgatan som blir förbindelse för elever till och från skolan vill vi att den planeras för att bli en trygg och säker skolväg.

Kommentarer

Skolfrågan fortsätter att diskuteras under planprocessen. Lokalgatans (Sjövägen) utformning är en fråga för väghållaren. Nya gator inom planområdet kommer att byggas med en bredd på 4,5 meter.

Jamtli

Jamtli har getts tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och följande kommentar: I planområdets SV-hörn är registrerat en fornlämning, nr Rödön 81:1, bestående av lämningar efter äldre järnframställning. Lämningen utgörs av järnslag inom ett

minst 130x35 meter stort område längs stranden. Slaggförekomsten sträcker sig i dagsläget ca 20 meter in i planområdet. Ca 20 meter från stranden och på gränsen till planområdet är i samma SV-hörn registrerat ytterligare en fornlämning, Rödön 76:1, bestående av en kolningsgrop. Det är sannolikt att den hör samman med järnframställningsplatsen.

Fornlämning 81:1, slaggförekomsten, visar att det inom fornlämningens yta eller i anslutning till den är möjligt att resterna efter en blästerugn finns kvar. Om det för detaljplanens genomförande kommer att kräva arkeologiska åtgärder avgörs av Länsstyrelsen. Ärendet bör därför remitteras till Länsstyrelsen i Jämtlands län, Samhällsplanering kulturmiljö, för bedömning enligt kulturmiljölagen.

Kommentarer

Ärendet har samråtts med Länsstyrelsen i Jämtlands län. Länsstyrelsen har lämnat yttrande angående fornlämningarna som finns inom planområdet. Sjöbodarna har flyttats och kommer att placeras minst 30 meter från fornlämningarna.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av och granskat förslaget till detaljplan främst ur genomförandesynpunkter.

Fastighetsrättsliga frågor

Lokalvattna inom planområdet kan utgöra en egen gemensamhetsanläggning för fastigheterna som berörs samt anslutas till vägarna Rödögården ga:1-2. Alternativt kan Rödögården ga:2 utökas med lokalvattna samt berörda fastigheter anslutas till Rödögården ga:1

För naturområden föreslås att det bildas en gemensamhetsanläggning. Frågan om att ingen avverkning får ske utan fastighetsägarens samtycke får prövas i en kommande anläggningsförrättning. Möjligtvis kan detta tas in som en planbestämmelse

Förtydligande

Det är fastigheterna som kan anslutas till en gemensamhetsanläggning, ej fastighetsägarna. Ägarna till fastigheterna blir sedan med automatik medlemmar i den befintliga samfällighetsföreningen.

Kommentar

Nya vägar och fastigheter kommer att införlivas i befintlig samfällighetsförening. Detaljplanen förtydligas med att det är fastigheterna och inte fastighetsägarna som kan anslutas till en gemensamhetsanläggning.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av detaljplan för Rödögården 1:5. Området ligger vid Storsjön, vid höga flöden eller dammbrott kommer vattennivån att höjas. Denna höjning bör man ta hänsyn till vid detaljplaneändringar.

Räddningstjänsten har tagit fram riktlinjer för brandvattenförsörjning, bifogas. I detta förslag till detaljplan nämns att det finns endast en brandpost. Flödet bör då vara minst 900 liter per minut. Detta bör förtydligas.

Kommentarer

Detaljplanen har kompletterats med uppgifter angående 100-års flöde samt vattennivån vid dammbrott. Aktuellt planområde ligger på ett enligt Länsstyrelsen Jämtland och Krokoms kommun på betryggande nivå över Storsjöns högsta nivåer. Brandvatten kan tas från Storsjön. Det finns flera möjliga uppställningsplatser för tankfordon vid Storsjön.

Rödögårdens samfällighetsförening

Synpunkter från Rödögårdens samfällighetsförening, angående ny detaljplan för Rödögården 1:5, med hänsyn tagen även till kommande detaljplan för Rödögården 1:33.

Föreningen har ett antal frågeställningar och synpunkter för den/de föreslagna detaljplaneändringarna, som vi avser att utveckla nedan.

- 1) Nuvarande vägstandard för den tilltänkta tillfartsvägen 'Sjövägen' är efter upprustning 2012-2014 god. Vårt betänkande gäller hur ändringen av detaljplanen för de ovan angivna fastigheterna kommer att påverka standarden på kort och lång sikt, samt i vilken omfattning slitaget beräknas öka under och efter bebyggelsen av de tilltänkta nybildade fastigheterna.*
- 2) Vi ställer oss också frågande hur utövare av samhällsservice, både kommunala, exempelvis renhållningen, men även andra ställer sig kring tillfarter till de tilltänkta fastigheterna med nuvarande standard på vägen.*
- 3) Vi ställer oss också frågande om de tilltänkta detaljplaneändringarna kan påverka säkerheten för skyddade och oskyddade trafikanter på den aktuella tillfartsvägen, Sjövägen, samt hur nuvarande fastigheter som redan finns längs Sjövägen kommer att påverkas av eventuellt ökat buller och dammbildning med en sannolikt ökad trafikmängd. Redan i dagsläget upplevs dammbildning som ett problem för de boende längs Sjövägen.*

Mot bakgrund av dessa våra betänkande i punkt 1, 2, och 3 anför vi att följande utreds innan detaljplanerna fastställs:

- a) I vilken utsträckning trafikmängden beräknas öka mot nuläge med de i de tilltänkta detaljplanerna föreslagna ändringarna.*
- b) Hur en ökad trafikmängd påverkar de som i dagsläget bor längs Sjövägen avseende buller, dammbildning, säkerhet etc.*
- c) Vilken påverkan en ökad trafikmängd har för samtliga boende, även tillkommande nya fastigheter efter genomförd ny bebyggelse.*
- d) Om det efter genomförd utökad bebyggelse kan komma att ställas högre krav på vägstandard, från funktioner inom samhällsservice eller av trafiksäkerhetsskäl. Mer specifikt önskar vi veta redan i detta läge om sådana krav kan uppkomma från myndigheter eller offentliga verksamheter,*

där även blåljusmyndigheter räknas in. Exempel på åtgärder kan vara breddning, siktröjning, asfaltering, mötesplatser eller utfarternas placering.

Vidare anser vi att det bör vara ett krav att tillkommande fastigheter inom de fastigheter som är aktuella för detaljplaneändring ska ingå i samfällighetsföreningen, om de ska nyttja de tillfartsvägar som ingår i samfälligheten.

Samfällighetsföreningen skulle även gärna se att tillgången till kollektivtrafik till området utreds och säkerhetsställs redan i ett tidigt skede för att inte riskera att ett bilberoende byggs in i ett till stora delar nytt område. Som ingång i detta arbete skulle vi gärna se en busshållplats vid Rödöns Kyrka. Tillgång till bra kollektivtrafik skulle kunna minska vägslitaget och påverka trafiksituationen positivt i hela byn Rödön.

Kommentar

För angränsande planområdet gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är väghållaren i detta fall Rödögårdens samfällighetsförening som ansvarar för standarden på vägen. Väghållaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägarna i området. Vägstandarden kontrolleras regelbundet av Trafikverket som lämnar bidrag till väghållaren Rödögårdens samfällighetsförening. I samband med ändring av detaljplan för Rödögården 1:33 kommer vägområdet breddas för att möjliggöra en breddning av befintlig väg om behov uppstår.

Exploatören kommer under byggskedet stå för det ökade slitaget av vägen. Efter byggnationen kommer nya vägar och fastigheter att införlivas i befintlig samfällighetsförening. De nya vägarna kommer att byggas med en bredd på 4,5 meter.

Kollektivtrafikfrågan diskuteras under planprocessens gång med Regionala Kollektivtrafikmyndigheten.

Pär Liljegren, Madelene Holmblad, Rödögården 1:27

Synpunkter på förslag om Detaljplan för Rödögården 1:5, Rödön.

Ej kompletterande bebyggelse – snarare byggnation av nytt bostadsområde
På samrådsmötet nämnde Anne Dahlgren att Rödögården pekats ut som i princip det enda lämpliga området att förtäta bostäder på Rödön. Detta stämmer inte alls enligt min åsikt och jag kan heller inte hitta någon dokumentation om detta i ÖP. Dessutom handlar (totalt med alla andra planer för detta område) 20 nya bostäder jämfört med idag ca 35 permanentboende hushåll inte om en förtätning – Det handlar om uppförandet av ett helt nytt område med en helt annan karaktär än idag. Förslaget godkänner tvåplanshus vilket knappt finns i området idag. Det är inte nära till service, handel, kollektivtrafik eller annat. Dessutom kan barn inte ens på ett säkert sätt promenera upp till skolan längs den smala, obelysta grusväg som leder ner till området. Även vägen mellan kyrkan och landsvägen är väldigt smal, trots att den är asfalterad och belyst.

Utvecklingen av området bör få ta sin tid och tomter är redan sålda som ska bebyggas under 2015, fler och fler fritidshus blir permanentboende. Man bör ta en del i taget och inte förhastat godkänna flera på varandra följande planer innan man vet utfallet av de första.

Strandskyddet – Allemansrätten

Att strandskyddet föreslås bli upphävt på grund av "ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" tycker jag inte stämmer. Det finns många andra ställen att bygga nya bostäder på inom Krokoms kommun, samt på Rödön. Jag tycker att det verkar mer utvecklande för området Rödögården att fortsätta tillåta ett tillgängligt friluftsliv än att ersätta och begränsa naturupplevelser med bostäder. Området Rödögården är inte heller utpekad som ett LIS-område i någon översiktsplan. Trots att det kommer kvarstå ett fritt utrymme mellan strand och hus kommer miljön inte att framstå som lika attraktiv och öppen för allmänheten som den gör idag. Vistelse längs storsjöns strand ska vara för alla, alltid. På Rödön är möjligheterna att vistas vid sjön redan begränsade. Att bygga hus så nära stranden skulle definitivt medföra negativa effekter för allmänheten, samt boende i området.

Klimatanpassning, Klimatförändring

Strandskyddet bör enligt klimatstrategin för Jämtlands län värnas med tanke på pågående och kommande klimatförändringar. Vi kan vänta oss mer extremt väder i form av kraftiga regn, högre vattenflöden och vattenstånd samt stormar. Att godkänna planbeskrivningen går helt i strid med detta då man blottar ett område kring en av Sveriges största sjöar och uppför nya byggnader alltför nära nuvarande vatten. Om man tar bort många träd längs strandlinjen kanske risken för erosion ökar?

Vidare är det motsägelsefullt då region Jämtland Härjedalen ska vara fossilfria år 2030 där transporterna är en avgörande faktor. Därför bör man bygga klimatsmart och situationsanpassat, man bör inte förtäta i ett område där kollektivtrafiken är obefintligt. Fler boende här skulle endast öka biltransporterna. Det finns idag begränsade möjligheter att ta sig fram med cykel längs den smala landsvägen och Rödöbron mot samhällen med service, arbete och handel. Redan i ÖP från 1991 (som inte känns särskilt uppdateras) nämns "ekobyggande", med det nämns på samrådsmötet inget om hållbart byggande, energismarta hus etc. det tycker jag bör vara ett självklart krav år 2015.

Omgivningen

Området Rödögården benämns ofta som naturskön och vackert. Jag ser ett stort värde i lugnet, utsikten, närheten till naturen, småskaligheten och enkelheten. Bygger man bort detta, bygger man ju också bort själva charmen i området. Trots att förslaget beskriver att de nya villorna ska målas med falu rödfärg gör inte det att de passar in. Enplansvillor är det enda tänkbara i detta område. Detta är ett område med små byggnader, få små hushåll och därför passar inte 10 stora nybyggda villor in i omgivningen. Dessa tio följer en godkänd plan på 3 villor och snart följer ett nytt förslag på ytterligare 7 (minns inte exakt). I Krokoms kommun

finns redan liknande områden i Dvärsätt, Sandnäset, Sånghusvallen etc. men områden som Rödögården finns inte många av och det bör kunna vara ok att faktiskt bevara detta för att kunna hitta olika miljöer i samhället att vistas i. Hit flyttar man, i alla fall jag, för att vara nära naturen och friluftslivet. Att bygga på ett område där det idag är ängsmark/betesmark är inte heller förenligt med att värna den biologiska mångfalden. Ska vi endast ha hus och tallskog framöver.

Vägen – kostnader

Den befintliga vägen håller inte för fördubbling av transporter. Jag vill inte behöva betala en ny väg för att markägarna ska tjäna pengar på att sälja tomter. Fler transporter kommer dessutom leda till mer vägdam och buller, det fridfulla lugnet i området kommer kraftigt försämrats.

Kommentarer

Det aktuella planområdet har pekats ut i Översiktsplan för Rödön, 1994, som ett utvecklingsområde för bostäder om intresse från markägarna finns.

Området mellan strandlinjen och de nya fastigheterna kommer att lämnas orörd och befintlig skog bevaras. Detta område kommer att införlivas i den befintliga samfällighetsförening för Rödögården. Upphävandet av strandskyddet styrks av Länsstyrelsens yttrande. ”Länsstyrelsen bedömer att upphävandet har stöd i angiven paragraf. Upphävandet avser kvartersmark. Fri passage för allmänheten har säkerhetsställts genom planens utformning. Påverkan på livsvillkor för växt- och djurliv bedöms ej bli sådan att ett upphävande ej kan medges.”

Detaljplanen har kompletterats med uppgifter om 100-års flöden samt vattennivåer vid dammbrott. Aktuellt planområde ligger på ett enligt Länsstyrelsen Jämtland och Krokoms kommun betryggande nivå över Storsjöns högsta nivåer.

För angränsande planområdet gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är väghållaren i detta fall Rödögårdens samfällighetsförening som ansvarar för standarden på vägen. Rödögårdens samfällighetsförening anger i sitt yttrande att ”Nuvarande vägstandard för den tilltänkta tillfartsvägen ’Sjövägen’ är efter upprustning 2012-2014 god”. Exploatören kommer under byggskedet stå för det ökade slitaget på vägen. Efter byggnationen kommer nya vägar och fastigheter att införlivas i befintlig vägsamfällighet.

Samrådsmöte 2015-02-25

Den 25 februari 2015 hölls ett samrådsmöte på Rödöns skola. Ett 10-tal personer närvarade. Krokoms kommun representerades av Anne Dahlgren, stadsarkitekt och Sandra Öhrström, planingenjör. Exploatören representerades av Gunnar Bäckman, arkitekt.

Mötet inleddes med en beskrivning av detaljplanens syfte, utformning och innehåll. Även angränsande detaljplan för Rödögården 1:33 presenterades.

De frågor som kom upp handlade främst om den befintliga vägen ned till området, Sjövägen. Oro över vägen skick före och efter en eventuell exploatering väcktes. Även frågor vem som skulle åtgärda ökat slitaget väcktes och om Krokoms kommun eller annan myndighet kan komma att ställa krav efter exploateringen att förbättra och uppdatera vägen.

Kommentarer

För angränsande planområdet gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är väghållaren i detta fall Rödögårdens samfällighetsförening som ansvarar för standarden på vägen. Exploatören kommer under byggskedet stå för det ökade slitaget på vägen. Efter byggnationen kommer nya vägar och fastigheter att införlivas i befintlig vägsamfällighet.

Ställningstagande

Planhandlingarna ändras enligt granskningsförslaget.

- Vägbredden inom planområdet har ändrats från 3,5 – 4 till 4,5 meter
- Sjöbodarna har flyttats så att fornlämningarna inte längre berörs.
- Utformning och utförande på bebyggelsen har förtydligats och syftet utvecklats.
- Detaljplanen har efter samrådet kompletteras med en brygga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Sandra Öhrström
Planingenjör