



Detaljplan för Rödögården 1:33, Rödön, Krokoms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 30 mars – 27 april 2015.

YTTRANDEN UNDER SAMRÅDSTIDEN

Länsstyrelsen

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

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av bostäder inom planområdet.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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 av 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 föreslås upphävas inom delar av detaljplanen med hänvisning till 7 kap. 18 c § punkterna 1 och 2. MB (miljöbalken). Det särskilda skälet enligt punkt

2 går ej att hänvisa till då vägen ej är av sådan storlek att den kan uppfattas som avskiljande. Skålet bör dock gå att använda för den nya tomten, då det finns bebyggelse nedanför denna. För gemensamhetsanläggningarna anges inget särskilt skäl för upphävande vilket måste kompletteras.

ÖVRIGT

Biotopskydd

I området finns stenmurar. Åtgärder som kan påverka murarna kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet.

Översvämning

Planen bör redogöra för Storsjöns dämningssgränser, byggnadernas nivå i förhållande till Storsjöns vatttenyta vid hundraårsflöde, tusenårsflöde respektive 10 000-årsflöde.

Räddningstjänst

Förutsättningarna för effektiv räddningstjänstinsats bör beskrivas, t.ex. insatstid.

Dikningsföretag och vattenverksamhet

Finns dikningsföretag får diken inte ändras på annat sätt än vad som anges i tillståndet för detta. Ändring av dike kan också innebära markavvattning vilket kan kräva särskilt tillstånd. För anläggande av bryggor och pirar gäller att detta ska anmälas till länsstyrelsen.

Vatten- och avlopp

Av samrådshandlingarna framgår ej om vatten- och avlopp ska anslutas till det kommunala nätet. Hänvisning sker till VA-utredning som Länsstyrelsen dock inte kan återfinna. I planförslaget finns enbart en sammanfattning av utredningen och denna är kortfattad. Om nytillkommande bebyggelse ej avses kopplas till det kommunala VA-nätet så är det viktigt att det framgår vilken typ av reningsanläggning som finns på platsen och var den är belägen i förhållande till kommande och till befintlig bebyggelse samt hur den avses dimensioneras.

Kulturmiljö

Fastigheten Rödögården 1:33 fältbesöktes 2015-03-17 i samband med ett samråd mellan företrädare för fastighetsägarna i området, Jamtli's chefsarkeolog samt länsstyrelsen. Besiktningen föranleddes av att man från fastighetsägarna hade en önskan om att förbättra hamnen och att dessa arbeten hotade att kollidera med fornlämning Rödön 81:1, en järnframställningsplats.

Stranden består av en grus- och stenstrand med en erosionskant på några dm - 0,6-7 m höjd. Ovanför denna finns ett glest skogbevuxet område med huvudsakligen gräsmark avgränsat av en mindre grusväg. Inom det markerade fornminnesområdet som sammanfaller den grusiga stenstranden påträffades enstaka slaggbitar i områdets utkanter men rikligt med slagg och även sönderslagna ugnsväggar i dess centrala del. I gräsmarken ovanför detta centrala fyndområde fanns också strukturer i gräsmarken som skulle kunna dölja en blästerugn och en slagghög. Ett försök att sondera efter slagg gjordes men tjälen var fortfarande för hård för att tillåta detta.

Planen omfattar ett upphävande av strandskyddet och en ombyggnation av den existerande hamnen. Denna ligger helt och hållet innanför fornlämningsområdet. Om denna del av planen ska kunna komma till stånd krävs det en mindre undersökning av den södra delen av fornlämningen och dels att en avgränsning mot den centrala intensivare delen av fornlämningen görs.

Detta innebär att en ansökan om att göra en arkeologisk förundersökning ska inlämnas till länsstyrelsen.

Karta bifogas

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 såtillvida detaljplanen tydliggörs enligt lämnade synpunkter.

Kommentarer

- Gemensamhetslokal tas bort i planbeskrivningen då det saknas skäl för upphävande av strandskyddet. Däremot har skäl för upphävande av sjöbodas utvecklats.
- Ett tillägg för stycket om stenmurar har gjorts om att åtgärder kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet samt att
- Ett stycke om översvämningens risker har lagts till i planbeskrivningen.
- Ett stycke om räddningstjänsten och dess insatstid har lagts till i planbeskrivningen.
- VA frågan har utvecklats i planhandlingarna
- Ett tillägg i planbeskrivningen har gjorts att en ansökan om att göra en arkeologisk förundersökning ska inlämnas till länsstyrelsen vid restaurering av befintlig pir och utbyggnad av sjöbodas. Plankartan har kompletterats med symbol för fornlämning.
- Hamnen byggs inte ut. Befintlig pir renoveras.

Naturvården, Länsstyrelsen Jämtland

Under rubriken stenmur så har man skrivit att murarna ej är kulturmärkta och således behövs ingen dispens för ingrepp. Beroende på var stenmurarna står så kan detta tyvärr vara fel. Oavsett om de är kulturmärkta eller inte så är det skyddade enligt de generella biotopskyddsbestämmelserna, förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. OM de ligger intill jordbruksmark eller ett i övrigt öppet landskap. Om man inte kan ta hänsyn till biotopskyddsområdena vid detaljplanläggningen så måste dispens sökas hos lst om man planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde. Även öppna diken är skyddade enligt generella biotopskyddet.

Artskyddsförordningen ska beaktas.

Kommentarer

- Ett stycke om skyddade arter har lagts till i planbeskrivningen.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn och utbildning har inga ytterligare synpunkter än det vi angav för detaljplan Rödögården 1:5, Rödön; Krokoms kommun.

Yttrande för Rödögården 1:5:

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.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Skanova

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

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inga synpunkter i anledning av förslaget.

Jämtkraft

Jämtkraft Elnät AB, El har anläggningsdelar i området. Markkabel går igenom den planerade ytan för gemensamhetsanläggning. Jämtkraft Elnät AB, Fiberoptisk Kabel/kanalisation har fiber och slang i det berörda området som måste beaktas.

Kommentarer

Jämtkraft kontaktas för positionering av markkabel, fiber och slang.

Jamtli

Jamtli har getts tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och har följande kommentar:

I planområdets SV-del nere vid Storsjöns strand är registrerat två fornlämningar. Nr Rödön 81:1, består av lämningar efter äldre järnframställning. Lämningen utgörs av järnslag inom ett minst 130x35 meter stort område längs stranden. Den andra fornlämningen, Rödön 76:1, består av en kolningsgrop. Det är sannolikt att den hör samman med järnframställningsplatsen.

Den 17 mars besiktade Jamtli och Länsstyrelsen de bägge lämningarna. Den förändring av Kulturmiljölagen som trädde i kraft 20140101 innebar ingen förändring av antikvarisk status för dessa bägge lämningar. '

Fornlämning 81:1, slaggförekomsten, visar att det inom fornlämningens yta eller i anslutning till den är möjligt att resterna efter en blästerugn finns kvar. Efter besikten är det Länsstyrelsen och Jamtlis uppfattning att den centrala delen av fornlämning 81:1 ligger norr om piren. Hela fornlämningsområdet skyddas dock av Kulturmiljölagen. Kolningsgropen ligger också norr om piren. Om det för detaljplanens genomförande kommer att krävas arkeologiska åtgärder, vilket i det här fallet verkar högst troligt, avgörs av Länsstyrelsen. Ärendet bör därför remitteras till Länsstyrelsen i Jämtlands län, Samhällsplanering kulturmiljö, för bedömning enligt Kulturmiljölagen.

Kommentarer

Se svar till Länsstyrelsen.

Rödögårdens samfällighetsförening

Yttrande angående föreslagen detaljplaneändring för Rödögården 1:33

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

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

- 1) Nuvarande vägstandard för den tilltänkta tillfartsvägen 'Sjövägen' är efter upprustning 2012-2014 god. Vårt betänkande gäller hur ändringen av detaljplanerna för de ovan angivna fastigheterna kommer att påverka standarden på kort och lång sikt, samt i vilken omfattning slitaget beräknas öka under och efter bebyggelse av de tilltänkta nybildade fastigheterna.*
- 2) Vi ställer oss också frågande hur utförare av samhällsservice, både kommunala, exempelvis renhållning, men även andra, ställer sig kring tillfart 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 betänkanden 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 vägstandarden, 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 säkerställs redan i ett tidigt skede för att inte riskera att ett bilberoende byggs in ett till stora delar nytt område. Detta kan omöjligt stämma med kommunens och regionens miljö- och klimatmål. 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.

Dessutom önskar föreningen att kommunen redovisar en handlingsplan för att tillgodose tillräcklig brandvattenförsörjning i hela området enligt regelverk från Jämtlands räddningstjänstförbund, både före och efter exploatering av området.

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 i planen för att möjliggöra en breddning av befintlig väg om behov uppstår.

Exploatören kommer under byggskedet stå för det ökade slitaget och återställandet 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.

Under samrådstiden har kontakt angående kollektivtrafikfrågan tagits med Regionala Kollektivtrafikmyndigheten. Det har konstaterats att kollektivtrafiken inte ska utökas med anledning av aktuell utbyggnad.

Pär Liljegren, Madelene Holmblad, Rödögården 1:27

Nedan följer i stort sett samma text som i våra synpunkter om förslaget på detaljplan för Rödögården 1:5. Vår allmänna hållning är negativ till utbyggelse av Rödögården i den stora omfattning som föreslagen innehåller – särskilt i kombination.

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. De påbörjade byggena påverkar dessutom vägen på ett uppenbart sätt och i det skick vägen är nu håller den inte för mer tung trafik.

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 transporterna. 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. Att utgå ifrån att annan service kommer på köpet om man bygger bostäder först är att börja i fel ände... Man kan inte locka hit familjer med barn som sedan inte kan åka kollektivt till sina arbeten eller på sikt ens få en skolplats sina barn. Byggs alla planerade bostäder kommer skolan kanske på sikt att behöva byggas ut.

Vi som är nyinflyttade har ännu inte bott en sommar här, men många grannar har påpekat stora problem med trafik, parkering och andra olägenheter från badande gäster i området under sommaren 2014. att bygga bryggor och fler bostäder kommer endast att ge upphov till mer trafik och bilburna gäster. De gröna ytor som finns i området riskerar att övergå till parkeringsytor vilket är ett steg i helt fel riktning. Vi vill bevara lugnet och den naturnära känslan i Rödögården. Vi vill inte ha tung och mycket trafik direkt utanför vår dörr, och att bredda vägen blir svårt eftersom befintliga hus står nära vägen.

Från grannar har vi hört att ni på Krokoms kommun tyckte det var vagt intresse vid samrådet för detaljplanen gällande Rödögården 1:5 men nu hade ju bjudit in flertalet människor som knappt har med detta område att göra – självklar deltagare inte de på ett samrådsmöte. Ni kanske hellre skulle ha bjudit in alla som bor längs sjövägen som i allra högsta grad kommer att påverkas av eventuell utbyggnad. Vi anser att man borde haft ett samrådsmöte även inför detta förslag och att ni tar för lätt på så himla stora förändringar som det ändå är tal om. Vi hoppas vidare att ni inte ska lyssna för mycket på människor med stora röster och plånböcker (eller mark) utan att nu också ser till allas intresse – tex de med fritidshus som vill besöka ett lugnt ställe för semester, inte en byggarbetsplats eller ett nytt centrum.

Kommentarer

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

Det finns en tomt som ligger inom strandskyddat område och den tomten ligger mellan två befintliga tomter och bebyggelse finns mellan denna tomt och stranden. Strandområdet ligger inom område för Natur där sjöbodar föreslås kunna byggas. Möjlighet till byggande av gemensamhetslokal har tagits bort i granskningsförslaget. Upphävandet av strandskyddet styrks av Länsstyrelsens yttrande avseende förtätningen av en tomt.

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.

Gång och cykelväg mellan Häste och Vike/By planeras byggas tidigast 2017 och finns med som en prioriterad åtgärd i Länstransportplan för Jämtlands län 2010-2021.

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. Vägstandarderna kontrolleras regelbundet av Trafikverket som lämnar bidrag till väghållaren Rödögårdens samfällighetsförening. I samband med ändringen av detaljplanen kommer vägområdet breddas för att möjliggöra en breddning av befintlig väg om behov uppstår.

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

Vägen är godkänd och besiktigad av Trafikverket efter färdigställd renovering 2012/13. Godkänd för 20-25 ton. Vid sänkt hastighet minskas såväl damm som

buller. Från Trafikverket finns eventuellt bidrag för samfällighetsföreningen att söka. Trafikverkets region fastställer bidragsunderlaget och beslutar om bidrag.

Trafik, besökare eller badgäster är svåra att begränsa i området då vägen ej är en privat väg. Breddning av vägen är möjlig på de flesta sträckor om det bedöms nödvändigt.

Anita Pålsson, Rolf Jonsson, Rödögården 1:55

Vi i fastigheten 1:55 har sommarvatten från en kallkälla i omr 2 och är oroliga att det skall försämrats med anledning av vägbygget till omr 2.

Vi har sett en stor försämring av vattenflödet till brunnen sedan avloppsledningen grävdes ned. Hösten 2014 var brunnen helt tom på vatten. Vi kommer att lämna in ett nytt vattenprov under våren 2015 till Hjortens Labb och se om vattnet är godkänt för att användas som dricksvatten. När svaret från Hjortens Labb kommer får vi ta en ny ställning till hur servitutsbrunnen skall återställas till ursprungligt skick. Det är vår enda vattentillgång för vi är där bara på sommaren. Kallkällan har alltid fungerat bra sedan år 1967.

Om man tittar på illustrationskartan hur vägen kommer att dras till omr 2 så kommer brunnen att hamna i vägens kant el. i vägbank och det är inte bra.

Annars inga invändningar till byggnationer i omr 2.'

Kommentar

Kallkällan kommer att kvarstå. Grävning och anläggning av väg kommer att ske nedanför kallkällan. För tidigare avgrävning och anläggning av avloppsanläggning hänvisas till Krokoms kommun.

Servitut kvarstår.

Maud McKillop, Rödögården 1:6

Undertecknad godkänner ej anslutning av "lokalgata" till min privata väg, fastighet Rödögården 1:6.

Kommentar

Ny dragning av vägen är inritad och är således inte ansluten till privat väg. Vägen kommer att avslutas med en vändplan innan stenmur.

Johan Andersson, Rödögården 1:21

Förändringen av detaljplanen bör beaktas tillsammans med den nya föreslagna detaljplanen för Rödögården 1:5. tillsammans ger dessa möjlighet för 20 nya villatomter inom och i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Idag finns ca 40 hushåll i området varav ca 25 är permanentus och 15 är fritidshus.

Redan idag är slitaget på tillfartsvägen (Sjövägen) stor och problem med höga hastigheter och damm utgör betydande olägenheter för boende längs Sjövägen.

Sjövägen renoverades till god standard 2012 och redan hösten 2014 var den så sliten att bärlagret kom upp i vägbanan. Vägen kommer att grusas våren 2015 till en kostnad av 34000 kr. på detta följer sedan saltning mm.

Dubbla antalet fastboende kommer att öka slitaget med motsvarande och öka samfällighetens kostnader för vägunderhåll vilket kan leda till höjda medlemsavgifter, då det ökade avgiftsunderlaget inte kan förväntas kompensera för hela kostnadsökningen. Denna ökade kostnaden bör inte påtvingas medlemmarna i första hand utan exploatörerna av 1:33 och 1:5 bör förbättra vägen för att minska underhållsbehovet.

Vidare anser jag att trafiksäkerheten längs Sjövägen inte blir godtagbar då den är för smal för att cykel, gång- och biltrafik skall kunna samsas säkert. Jag anser att Sjövägen bör få samma standard som vägen mellan stora landsvägen (Rödövägen) och kyrkan, dvs den skall asfalteras och göras nog bred för att man ska kunna mötas säkert med bilar, gående och cyklisterna. Asfaltering löser problemet med damm och möjliggör anläggande av farthinder på ett bättre sätt än en grusväg. En alternativ lösning kan till exempel vara breddning och beläggning med oljegrus som slitlager. Jag anser att en avsevärd standardhöjning av Sjövägen är en förutsättning för att bibehålla och utveckla den goda boendemiljön även med ett ökat antal hushåll. Dessa åtgärder bör exploatörerna stå för i samverkan med Trafikverket, det kan inte åligga samfällighetsföreningen att möjliggöra exploatering.

Om asfaltering eller oljegrusning och breddning av Sjövägen inte äger rum nu ser jag en överhängande risk att problemet med trafiksäkerhet, damm och underhållskostnader kommer att uppstå kraftfullt om eller när de nya husen är på plats och då kommer att leda till en situation där samfällighetsföreningens medlemmar måste bekosta detta.

Avslutningsvis vill jag som andelsägare i Samfällighetsföreningen veta vad det kommer att innebära vad gäller ekonomi och ansvar om föreningen tar över markområden från 1:33. Jag är tveksam till att via föreningen bli delägare i ett markområde som skall förvaltas.

Kommentarer

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. Vägstandarderna kontrolleras regelbundet av Trafikverket som lämnar bidrag till väghållaren Rödögårdens samfällighetsförening. I samband med ändring av detaljplanen kommer vägområdet i planen breddas för att möjliggöra en breddning av befintlig väg om behov uppstår.

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

Vägar, parkeringsytor och grönområden inom området förvaltas redan idag av samfällighetsföreningen. Angående eventuellt övertagande av markområde är enbart framställt som ett erbjudande och kan endast bli aktuellt efter fastställd detaljplaneändring.

Rödögården 1:35, 1:36, 1:28, 1:32, 1:37, 1:23 och 1:31

Enligt planen skulle samtliga servitut kvarstå men det stämmer inte då bl. a tillträde till fastighet 1:35 försvinner helt. Parkeringen och infart till 1:35, som bygger på servitut, kommer att försvinna enligt illustrationskarta detaljplan upprättad 2014-02-28. Vägarna på kartorna är felaktigt utmärkta. Enligt avstyckning den 10 juni 1967 finns servitut med rätt till parkering för motorfordon. Se bifogad karta. Det verkar inte som man i detaljplanen har analyserat de servitut som finns.

Gemensamhetsanläggning 3 består av dels grönområde och dels båtplats. Om området förtätas med 10 stycken tomter för enbostadshus försvinner nästan hela grönområdet, det återstår endast en mindre remsa på område 2 och en liten trekant på område 1, vilket kraftigt försämrar för delägarna i samfälligheten. Den stora parkeringsytan försvinner, varför det endast kvarstår tre parkeringsplatser inom området.

Gemensamhetsanläggning 4 d.v.s. sommarvatten påverkas kraftigt genom att avgrävning måste ske på tre ställen.

Angående vägen så blir det mycket ökad belastning. Det kommer innebära olägenheter för de boende i området. Vägbredden som den är nu är inte standard. Den är smalare än 4 meter. Enligt vägverket ska den vara 4 meter bred.

Angående de geotekniska förhållandena har ingen ordentlig markundersökning gjorts, endast okulärbesiktning, särskilt på område 1. Området är mycket sankt och på kartan är det utmärkt kärr. Att det är bristfälligt utrett visas också av att två kalkkällor inom område 1 inte är omnämnda. Det finns orkidéer och förmodligen även en gravhög inom samma område.

Vi förstår inte varför vi skulle ta över ägandet av det lilla grönområdet som skulle återstå. Vår samfällighetsförening har redan rätten att förvalta området, se bifogade protokoll från 1989. Vi menar att detaljplan strider mot grunderna för förrättningen 1989 och att den föreslagna detaljplanen inte kan godtas i nuvarande skick.

Kommentarer

Infart till 1:35 samt servitut kvarstår. Den föreslagna tomtens utformning har ändrats. Ersättningsparkeringar har lagts till vid infart till nya området 1:5, bakom postlådor vid infart 1:5 samt möjlighet att utöka parkeringen vid båtuppläggningsplats.

Parkeringsyta ovanför stamfastighet är inte använd som parkering på minst 30 år. Gemensamhetsanläggning 4 – sommarvattnet är numera avstängt pga läckage men hänsyn kommer att tas till vattenledning vid grävning och anläggning av väg.

Angående vägstandard se kommentar ovan.

En geoteknisk undersökning har gjorts i område 1 och marken bedöms byggbar.

Angående eventuellt övertagande av markområde är enbart framställt som ett erbjudande och kan endast bli aktuellt efter fastställd detaljplaneändring. Ägaren av fastigheten Rödögården 1:33 har frivilligt upplåtit mark till gemensamhetsanläggningar men ämnar nu att förtäta området med fler permanent boende.

Ställningstagande

Planhandlingarna ändras enligt förslag.

Plankartan har reviderats med följande:

- Höjden är satt till nockhöjd istället för byggnadshöjd
- Antal våningar är ändrat till 2 istället för 1 våning med inredd vind
- Bestämmelse om icke reflekterande takmaterial har tagits bort
- Bestämmelse om färgsättning har tagits bort
- Avstånd för komplementbyggnad mot tomtgräns har lagts till
- Större vägområde för vändplats i område 2
- Breddning av vägområde för p-plats
- Justering av tomtgräns mot fastigheten Rödögården 1:35
- Ett naturområde har lagts till i område 2 med anledning av markförhållandena på platsen
- Naturområdet vid stranden avseende pirar har tagits bort då endast befintlig pir ska renoveras

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Sandra Öhrström
Planingenjör

Elin Novén
Planingenjör