

Detaljplan för del av Rödöns Prästbord 1:3 m fl, Rödön, Krokoms Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planen har varit utsänd för samråd 17 februari – 15 mars 2010. Följande synpunkter har kommit in:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har fått planhandlingar på samråd.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att kunna skapa 15 – 17 tomter för helårsboende. Gällande detaljplaner för området är antagna 2001-12-10 och 1993-09-15. En fördjupad översiktsplan för Rödön är antagen 1994-11-17.

RIKSINTRESSE

Området berörs av riksintresse kulturmiljö, Storsjöbygden Z25, 3 kap 6 § Miljöbalken, MB, och riksintresse friluftsliv 3 kap 6§ MB. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En behovsbedömning ska klargöra om ett program eller en plan medför betydande miljöpåverkan och därmed behöver genomgå en miljöbedömning och kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning (6 kap 11§ MB). Bedömningskriterier finns i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (4§ MKB-förordningen).

Länsstyrelsen liksom kommunen bedömer att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen.

SYNPUNKTER

Grundkarta saknas och handlingarna är inte underskrivna.

Energi

Planbeskrivningen saknar resonemang om uppvärmningssätt för den nya bebyggelsen. Enligt allmänna samhällliga mål och strävanden bör mindre miljöbelastande uppvärmningssystem eftersträvas.

Villkor om förnybara energikällor, flexibla uppvärmningssystem samt låga el- och uppvärmningsbehov kan ingå i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal med byggherrarna.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning av området kommer att krävas om detaljplanen godkänns och genomförs. Utredningen måste vara utförd innan några arbeten får påbörjas inom detaljplaneområdet. Exploatören måste i god tid kontakta Länsstyrelsen som fattar beslut i frågan.

Invid detaljplaneområdet finns järnåldersgravar och husgrunder som visar att fast bebyggelse funnits här sedan folkvandringstid (500-talet). Dessa fornlämningar gör att förekomster av forntida kulturlager eller andra lämningar inte kan uteslutas inom planområdet. Syftet med en arkeologisk utredning är ta reda på om några icke kända fasta fornlämningar finns i området.

Hållbar Tillväxt

I planförslaget finns inget beskrivet att de boende måste ha en viss acceptans för störningar i form av lukt, damm och buller från den lantliga verksamheten. Samtidigt är verkligheten den att näringsutövaren uppmanas att vid ny-, om- och tillbyggnader på jordbruksfastigheten i tidigt stadium föra samråd med länsstyrelsen för att undvika konflikter mellan jordbruket och de boende i trakten.

En planering i nära anslutning till ett aktivt jordbruk bör ske i nära samverkan med angränsande lantbrukare och för att därigenom bygga hållbara bostadsområden och utvecklingsbara jordbruksverksamheter i samverkan.

Kommentarer

Uppgift om att mindre miljöbelastande uppvärmningssystem bör eftersträvas förs in i planbeskrivningen.

En arkeologisk utredning är utförd och biläggs handlingarna.

Störningsrisk från jordbruksverksamhet kommenteras i planbeskrivningen.

Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har telekablar förlagda i mark utefter områdets nordvästra och nordöstra gräns.

Skanova förutsätter att hänsyn tages till dessa kablar i samband med eventuella arbeten i området. Skanova förutsätter även att erforderliga förändringar på anläggningarna bekostas av exploatören.

(I samband med byggnation kan kabelanvisning begäras kostnadsfritt genom att kontakta Skanovas kabelanvisning på 020-531000).

I övrigt inget att erinra.

Kommentarer

I texten till planbeskrivningen görs ett tillägg att byggherren vid arbeten i området tar hänsyn till de telekablar som finns förlagda i marken och om förändringar görs på anläggningarna så ska det bekostas av exploatören.

Räddningstjänsten

Utformningen av brandvattenförsörjningen i området bör preciseras i detaljplanen. Som riktlinje anser räddningstjänsten att brandpostnätet bör utformas så att avståndet mellan brandposterna inte överstiger 150 meter och flödet är minst 600 liter per minut.

Kommentarer

Uppgift om brandvattenförsörjning förs in i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till ny detaljplan och har följande synpunkter

GATUMARK

Kvartersmarken bör kompletteras med prickad mark "g" där gatan genom området är planerad. "g-marken" ska vara tillgänglig för inrättande av gemensamhetsanläggning för väg och eventuellt vatten- och avloppsledning (se nedan).

Alternativt lägga ut allmänplatsmark för vägen inom kvartersmarken

VATTEN OCH AVLOPP

Det bör framgå av planhandlingarna var VA-nätet ska vara lokaliserad samt om det kommer att vara kommunalt eller enskilt fram till tomtgräns. Om ledningarna från kommunal anslutningspunkt fram till tomtgräns ska vara enskild bör de ligga inom vägmarken och att det framgår i beskrivningen för g-mark.

FÖRVALTNING

Det bör även möjliggöras att området förvaltas av en egen samfällighetsförening om lantmäteriet finner det lämpligt.

Kommentarer

Fastigheterna skall i den föreslagna gemensamhetsanläggningens yttre område anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detta förs in i planbeskrivningen. I plankartan läggs beteckningen "g" in då marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg och VA.

Föräldrakooperativet Jordgubben

Föräldrakooperativet Jordgubben bedriver förskoleverksamhet i en av Krokomsbostädernas byggnader på Rödön. Byggnaden och dagisgården ligger i direkt anslutning till planområdet. Dessutom disponerar vi ett markområde inom det aktuella planområdet där det idag finns en lekkulle med rutschkana, gung- och klätterställningar samt andra lekanläggningar. Detta förhållande när det gäller markanvändningen framgår varken av plankartor eller text. Att planen skulle påverka förskoleverksamheten omnämns inte heller i texten som en konsekvens av planens genomförande. Föräldrakooperativet vill därför lämna synpunkter på förslaget utifrån hur den kommer att påverka vår verksamhet.

I beskrivningar av Jordgubben samt i marknadsföring riktad till nya föräldrar poängteras förskolans goda läge, med närhet till skola, det omgivande öppna jordbrukslandskapet och naturen. I verksamheten nyttjas både skolans lokaler och den omgivande miljön. Ett välkommet och populärt inslag har varit de får som betat i hagarna i närheten, synliga från dagisgården och tillgängliga för barnen utan att behöva passera starkt trafikerade vägar. Förskolan och dess omgivning upplevs mycket positivt av både barn och vuxna. Jordgubben har dock under de senaste två åren brottats med svårigheter att få in nya barn/medlemmar till kooperativet. Antalet barn i verksamheten är direkt kopplat till kooperativets ekonomi. Generellt sett är antalet barn i området begränsat men det råder också en

konkurrenssituation där de olika förskolornas attraktivitet är avgörande för möjligheten att locka föräldrar till verksamheten. Avgörande är givetvis verksamhetens upplägg och kvalitet men också byggnadens och utemiljöns utseende och förmåga att locka till lek och att bidra till en god livsmiljö för barnen. Planens förslag till ny bebyggelse är välkommet så till vida att nya bostäder skulle kunna förbättra utsikterna för förskolans framtid om bostäderna bebos av barnfamiljer. Men det är också viktigt för oss att det finns en möjlighet att fortsatt bedriva verksamheten rent praktiskt. Att ta bort en så stor del av dagisgården som planen föreslår skulle medföra svårigheter att skapa en attraktiv och pedagogiskt lämplig utemiljö. Men planen påverkar också den upplevelse man från förskolan får av närmiljön. I dagsläget medger skog och bebyggelse utblickar från förskolan ut mot det öppna landskapet och sjön. Den planerade bebyggelsen skulle avskära dessa utblickar, något som skulle sänka förskolans attraktionskraft ytterligare då de hittills så uppskattade utblickarna ersätts av ett mer inbyggt läge med bebyggelse runt om hela dagisgården.

Från föräldrakooperativet Jordgubbens perspektiv borde planen ändras;

-så att den tar hänsyn till den nuvarande utsträckningen av dagisgården,

-så att den planerade bebyggelsen öster och sydost om dagisgården tas bort eller glesas ut så att kontakten med det omgivande landskapet och sjön bibehålls.

Kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med en uppgift om att förskoleverksamheten kommer att påverkas i och med genomförandet av planen på så sätt att förskolans område kommer att minska och begränsas till lekkullen.

Området söder om lokalgatan kommer att ändras till naturmark.

Jamtli Muséet

Muséet har i ett förhandssamråd tidigare yttrat sig i år i rubricerat ärende gällande nybyggnad av 14-17 enfamiljshus strax norr om Rödöns kyrka (2010-01-07), d nr 775/2009 F8 ADI). Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Z 25 Storsjöbygden.

I samband med nybyggnationen planerar man att riva en ladugård och två andra hus. Husen har tidigare tillhört prästgården och är en del av ett större historiskt sammanhang som nu kommer att förändras. Museet ser därför helst att byggnaderna bevaras.

Museet har i tidigare yttranden redovisat en viss tveksamhet när det gäller bebyggelse närmast prästgårdsallén (bl a 2000-04-07, d nr 157/0 F8A) och menar att det är mer lämpligt att bebyggelsen istället placeras närmare skogsbrynet och de befintliga husen så att också utsikten mot kyrkan kvarstår. Därmed också sagt att antalet hus bör minskas. Det är dessutom mycket viktigt att de nybyggda husen anpassas väl till den värdefulla kulturmiljön gällande proportioner, form, materialval och färgsättning.

Jamtli har även tidigare påpekat att det på platsen eventuellt kan förekomma dolda fornlämningar under mark. Ärendet bör därför prövas av länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Kommentarer

Ladugården och övriga byggnader som tillhört prästgården är idag avskurna från denna genom vägen som går mot kyrkan. Byggnaderna har därmed inte samma samhörighet med

prästgården som tidigare. Området söder om lokalgatan kommer att ändras till naturmark. Ingen bebyggelse kommer därmed att ske inom detta område.

En arkeologisk utredning har utförts i området. Se bilaga.

Jämtkraft

Har inget att erinra.

Jan Olofsson, Miljö- och hälsoskyddsensheten

Detaljplanen tillstyrks utan erinran.

Tomas Lönneborg, Barn- och utbildningsnämnden

Under punkten Barncheck hade det varit lämpligt att beskriva hur hänsyn tagits i positiv mening, inte bara beskriva att planen inte innebär någon negativ påverkan på barns sociala ekonomiska eller kulturella utveckling.

I övrigt har Barn och utbildningsnämnden inget att erinra på detaljplanen.

Kommentar

Punkten Barncheck kompletteras med en beskrivning på vilket sätt planen har en positiv påverkan i barnhänseende.

Ägare till fastigheten Rödöns Prästbord 1:15, Jim Salvin och Stina Moberg

Vi vill, som sakägare och fastighetsägare till Rödöns Prästbordet 1:15 (fd prästgårdsarrendet), lämna följande synpunkter på förslaget:

Inledningsvis är vi positiva till förslaget med ytterligare bostäder på Rödön för att t ex förskola och skola skall få flera barn. Dessutom är vi positiva till den tilltänkta exploatören, men vi vill lämna följande synpunkter/besvär:

För att förenkla nomenklaturen har vi nedan valt att kalla delen av exploateringsområdet mellan prästgården och vår fastighet för "fårbetet" (ca 2.000 m²) i efterföljande text. Se bifogad skiss.

*Vi vill **inte** att området "fårbetet" skall bebyggas för att:*

- *Kulturmiljön förstörs. Miljön kring prästgård, prästgårdsarrendet, kyrkstallar, sockenstuga och kyrka påverkas kraftigt*
- *Utsikten påverkas kraftigt*
- *Risk för insyn*

Byggnationer inom "fårbetet" skulle för alltid förstöra den agrala och pastorala miljön som finns mellan prästgården, prästgårdsarrendet, kyrkstallar, sockenstugan och kyrkan. Efter sväng från väg 609 mot kyrkan får besökaren en vacker vy över fjäll, sjö, kyrka, kyrkstallar, sockenstuga, prästgårdsarrende och prästgård. Denna vy förstörs i samband med byggnationer inom "fårbetet".

De inritade två sydligaste husen med tillhörande anslutningsväg och vändplan skulle förstöra vyn som besökaren får idag samt inverka kraftigt på den avskildhet som vår fastighet har idag.

Skulle ett köpeavtal skrivas på området vill vi påminna om att vi vid tre olika tillfällen under tio år velat köpa "fårbetet". Vi förutsätter därför, att vid eventuell försäljning av "fårbetet", så kommer vi att få möjlighet att lämna ett prisbud.

Vi har nyttjat "fårbetet" mellan Prästgården och vår fastighet som fårbete/jordbruksmark. Detta vill vi fortsätta med för att ge området en öppen och lantlig karaktär. Vi önskar att "fårbetet" sätts som Natur bete i detaljplanen även om vi kan få köpa "fårbetet".

Vi betraktar inte planen som liten och okomplicerad och är därför mycket tveksam till att samrådshandlingarna inte innehåller ett fristående program för planområdet. Att handlingarna hänvisar till att det skulle vara "onödigt" enligt PBL 5 kap. 18§ vill vi få ytterligare prövat. Området har dessutom tidigare en detaljplan som skall förändras och planläggningen är den största på Rödön sedan många år.

Som en av de närmsta grannarna och mest berörda till exploateringen förutsätter vi att vi har insyn i och kan lämna kommentarer till det exploateringsavtal som skall skrivas mellan kommunen och exploatören.

Utredning kring eventuella fornminnen och kulturlämningar såsom agrala lämningar eller föremål måste ske innan exploatering kommer igång.

Det vore mycket tråkigt om den vackra poppelallén till prästgården skulle försvinna. Den ger karaktär till området.

Att inte uppvärmningsformen villkoras i detaljplanen är en brist eftersom området riskerar att få 15-17 villor med tveksamma uppvärmningsformer i en kraftig förtätad miljö nära skolan, hyresbostäder och förskola.

Vi bedömer exploateringsgraden som för hög för området.

Att ha enbart 4 meter till tomtgräns för huvudbyggnader resp. enbart 2 meter för uthus och garage är för lite för att behålla den lantliga och värdefulla miljön i området. Denna miljö har i "Översiktsplan för Rödön" beskrivits som bevarandevärd.

Vi har arrenderat torpet och den gamla ladan sedan 2002 och nyttjar dessa byggnader som magasinsutrymme. Detta kan vi inte fortsätta med på grund av exploateringen. Vi vill påminna om att Föräldrakooperativet Jordgubbens personal motorvärmaruttag måste ersättas på lämpligt sätt.

Avgränsningen mot utegården hos förskolan Jordgubben verkar gå igenom sandlådor och gungplats. Avgränsningen mot Jordgubben bör utredas ytterligare för att undvika missförstånd vid exploateringen. Jordgubbens utegård har under åren utökats och utvecklats på ett mycket bra sätt.

Flytten av lokalgatan norrut strax söder om ladan betraktar vi som onödig.

Vi saknar vissa sakägare i sakägarförteckningen som inte fått möjligheten till synpunkter i rimlig tid.

Fastighetsrättsliga punkter att beakta:

- *Vår elförsörjning till fastigheten kommer från den stora ladan. I samband med rivning av ladan måste omläggning av elförsörjningen lösas.*
- *Elkabel till vår fastighet går igenom "fårbetet" med servitut.*
- *Vi har servitut på utfart från fastigheten via förrättning från 1989 resp. 1990.*

Kommentarer

Området söder om lokalgatan kommer att ändras till naturmark.

Ett program för detaljplan har bedömts onödigt då det idag finns en detaljplan över del av området avsett för bostadsändamål.

En del av poppelallén är avskuren sedan tidigare då den nya vägen mot kyrkan anlades. Den gamla vägen med poppelallén inom planområdet används inte idag.

Uppgift om att mindre miljöbelastande uppvärmningssystem bör eftersträvas förs in i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen förs det in en uppgift att byggherren får ansvara för att undersöka var elledningar går.

Ställningstagande

Planbeskrivningen ändras enligt kommentarer till synpunkterna. Några redaktionella ändringar av plankartan och planbeskrivningen införs. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om utställning av detaljplanen.

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör