KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

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

PLANOMRÅDETS UNGEFÄRLIGA AVGRÄNSNING INRINGAD MED RÖTT

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

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

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och denna beskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för mer bostäder i Rödöns kyrkby och samtidigt bidra till en förstärkning av underlaget för service i bygden, främst skola, förskola och kollektivtrafik.

Förslaget omfattar ca 14 tomter för friliggande villor för helårsboende. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för väg och naturmark inom kvartersmarken. Byggnaderna skall i gemensamhetsanläggningens yttre område anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet alternativt i anslutning till varje tomtgräns.

PLANDATA

Området ligger i Rödöns kyrkby, i närheten av skola och förskolor. Marken utgörs av skogsmark och öppna gräsytor. Från delar av området har man utblickar mot kyrkan, sjön och fjällen.

UTSIKT MOT RÖDÖNS KYRKA, STORSJÖN OCH FJÄLLEN

Planområdet omfattar en areal på ca 2,5 ha. Marken ägs av Krokoms kommun, förutom ca 150 m^2, som ägs av Krokomsbostäder AB.

KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen
Planområdet omfattas av riksintressen för *kulturminnesvården* och det *rörliga friluftslivet*.

Kulturminnesvårdens intressen berör främst det öppna landskapet sydost och sydväst om planområdet samt området kring kyrkan. Ingen av de i översiktsplanen utpekade "värdekärnorna" (de mest värdefulla delarna av riksintresset), ligger inom planområdet.

Friluftslivets riksintressen gäller främst Storsjön, som inte berör aktuellt planområde.

De områden som föreslås för exploatering ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och saknar speciella attraktioner och naturvärden. En utbyggnad enligt planen påverkar inte riksintresset.

Planen bedöms vara förenlig med riksintressena.

Översiktsplaner
För området gäller en fördjupad översiktsplan, *Översiktsplan för Rödön,* antagen
1994-11-17. Enligt denna är området avsett för bostadsbebyggelse.
Planförslaget är således förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner
I NÖ delen gäller detaljplaner antagna 1993-09-15 (laga kraft 1994-01-27) och 1992-09-04 (laga kraft 1992-11-19). Enligt planerna är området avsett för bostadsändamål.

I NV delen av planområdet gäller detaljplan för del av Rödöns Prästbord 1:3, (Bollplan Rödön) antagen 2001-12-10 och laga kraft 2002-01-09. Området är huvudsakligen avsett för en fotbollsplan och vägmark mm.
Planen är numera inaktuell - den avsedda bollplanen uppfördes istället på andra sidan väg 609. Enligt en tidigare gällande plan (del av Prästbordet 1:3 och Trusta 3:10) var även detta område avsett för bostäder.

Program för planområdet
Planen är av liten omfattning och förhållandevis okomplicerad. Ett fristående program skulle knappast tillföra mera fakta eller innebära en vidare diskussion än vad det utställda materialet kan ge. Planen överensstämmer dessutom med den fördjupade översiktsplanen för området. Program har därför bedömts som "onödigt" (PBL 5kap. 18§).

Miljöbedömning
En behovsbedömning har gjorts enl kriterierna i bilaga 4 till MBK-förordningen. Enligt denna erfordras inte någon miljöbedömning av planen. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära en sådan miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning erfordras enl PBL 5 kap. 18§.

Förenlighet med miljöbalken
Den föreslagna markanvändningen får anses medföra en "från allmän synpunkt god hushållning" med marken och är således förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Miljöchecklista
Den av kommunfullmäktige beslutade miljöchecklistan för hållbar utveckling i Krokoms kommun har gåtts igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, d v s någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna erfordras inte.

Barnaspekter / barncheck
Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har diskuterats och såvitt det kan bedömas medför planen inte någon negativ påverkan på barns sociala, ekonomiska eller kulturella rättigheter, inte heller på barns rätt till en god hälsa och utveckling och inte heller på fysiskt eller psykiskt handikappade barns behov. I och med tillkomsten av nya villor med potentiella barnfamiljer ökas mängden barn till skolan och förskolorna i området. Villorna ligger mycket nära dessa och ingen större väg behöver passeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse
Området ligger i byn och gränsar till bostadsbebyggelse i väster och sydost. Mot vägen i NO avskärmas bebyggelseområdet delvis av skogsmark. SO om planområdet ligger prästgården och i väster flerbostadshus och förskola. I och med den nya detaljplanen kommer den pågående förskoleverksamheten att påverkas på så sätt att förskolans område kommer att minskas.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet, en stor lada och två andra hus, kommer att rivas.

KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

FÖRSKOLA OCH BOSTÄDER SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

PRÄSTGÅRDEN

Fornlämningar, byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnader som bedömts vara av kulturhistoriskt intresse.

Enligt JAMTLI kan det eventuellt finnas dolda fornlämningar under mark. Närheten till Rödö kyrka och prästgård med gravar och husgrunder, som visar att fast bebyggelse funnits här sedan folkvandringstid (500-talet), gör att förekomster av forntida kulturlager inte kan uteslutas. En arkeologisk utredning har därför utförts. Den visade att det inte finns några fasta fornlämningar på berört område, se bilaga.

I omgivningen finns bebyggelse av kulturhistoriskt värde, bland annat Rödö kyrka och prästgård.

Föreslagen ny bebyggelse

Enligt förslaget ska området bebyggas med friliggande enbostadshus i högst två våningar.

I planbestämmelserna föreskrivs att byggnader ska anpassas till den värdefulla miljön avseende proportioner, form, material och färgsättning.

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

Murmans arkitekter i Stockholm har börjat skissa på förslag till hustyper och husplaceringar. Arkitektens ambitioner är att skapa en bygata där husens placering längs gatan förstärker gaturummet. Byggnaderna utformas individuellt och anpassas till varje tomts förutsättningar så att utblickar och soliga lägen tas tillvara. De ska hållas ihop av en enhetlighet i material och detaljer. Massivträtekniken undersöks som ett möjligt produktionssätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Fastigheterna skall i föreslagna gemensamhetsanläggningens yttre område anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet alternativt i anslutning till varje tomtgräns.
Dagvatten tas omhand lokalt på varje fastighet.
Uttag av brandsläckningsvatten till fordon kan ske vid brandpost i anslutning till skolan. En spolpost ska förläggas i nordvästra delen av planområdet.

Sophämtning
Kommunal sophämtning gäller i området.

Uppvärmning
Det finns inga föreskrifter i planen om uppvärmningssätt men mindre miljöbelastande uppvärmningssystem bör eftersträvas.

Elförsörjning
Jämtkraft är elleverantör. Byggherren ansvarar för att undersöka var befintliga elledningar går.

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

Telekablar
Byggherren förutsätts vid arbeten i området ta hänsyn till de telekablar som finns förlagda i marken och om förändringar görs på anläggningarna så ska det bekostas av exploatören.

Störningsrisk

Trafik och buller
50 km/tim gäller på väg 609 längs planområdet. Trafikbullernivån 55 dBA beräknas ligga ca 30 m från vägmitt. Närmaste bostadshus kommer att ligga mer än 40 m från vägmitt. Uteplatser kommer naturligt att placeras mot sydvästsidan och kommer därmed att skärmas av från vägen av byggnaderna.

Jordbruksverksamhet
Området är beläget inom gammal jordbruksmiljö. Tomtköparen bör vara medveten om detta och även ha acceptans för jordbrukets eventuella påverkan.

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Planområdet är obebyggt och delvis skogklätt. Mellan tomterna och väg 609 kommer den befintliga skogen att sparas som skydd mot vägtrafiken.

Ingen geoteknisk utredning har gjorts. Det förutsätts att en markundersökning görs innan området bebyggs. Radonmätning är utförd. Marken klassas som normalriskområde för radon. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.

Planenheten

Anne Dahlgren
stadsarkitekt

Elin Novén
planingenjör

KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan
Planen har att ställts ut under december 2010 – januari 2011 och bör kunna antas av Bygg- och miljönämnden i början av 2011. Målsättningen är att byggande skall kunna påbörjas till sommaren 2011.

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

Ansvarsfördelning
Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.

Preliminärt kommer en privat exploatör att svara för projektering, upphandling och genomförande (utförande av vägar, vatten- o avloppsanläggningar, erforderliga lantmäteriförrättningar och försäljning av tomter och hus).

Om marken överlåts till en exploatör ska ett exploateringsavtal upprättas där kommunens respektive exploatörens åtaganden regleras.

Huvudmannaskap för allmän plats
Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.
Inom kvartersmarken föreslås det bildas en gemensamhetsanläggning avseende vägen och naturmarken som förvaltas av en samfällighetsförening. Det innebär att skötsel och underhåll bekostas genom avgifter från fastighetsägarna. VA –frågan tas upp i ett särskilt exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att fastigheterna ska upplåtas med äganderätt. Avstyckning av ca 14 nya tomter kommer att erfordras.
Gemensamhetsanläggning (”vägförening”) föreslås bildas så att de tillkommande fastigheterna blir delägare samt att de nya vägarna, även gatan inom kvartersmark och naturmarken i södra delen av planområdet införlivas i föreningens ansvarsområde. Ledningsrätt ska kunna bildas för VA.

Markfrågan mellan Krokoms kommun och Krokomsbostäder AB ska vara löst innan genomförandet av detaljplanen.

Lantmäteriförrättningar beställs av markägaren (kommunen eller eventuellt annan exploatör).

Bygglov får inte ges förrän anslutning till godkänd VA-anläggning kan ske.

KROKOMS KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2011-02-24
Laga kraft 2011-10-13

Planenheten

Anne Dahlgren
stadsarkitekt

Elin Novén
planingenjör