

Ändring av detaljplanen för Rödögården 1:16, 1:21 – 1:56 och 1:59 på Rödön, Krokoms kommun

Tillägg till PLANBESKRIVNING

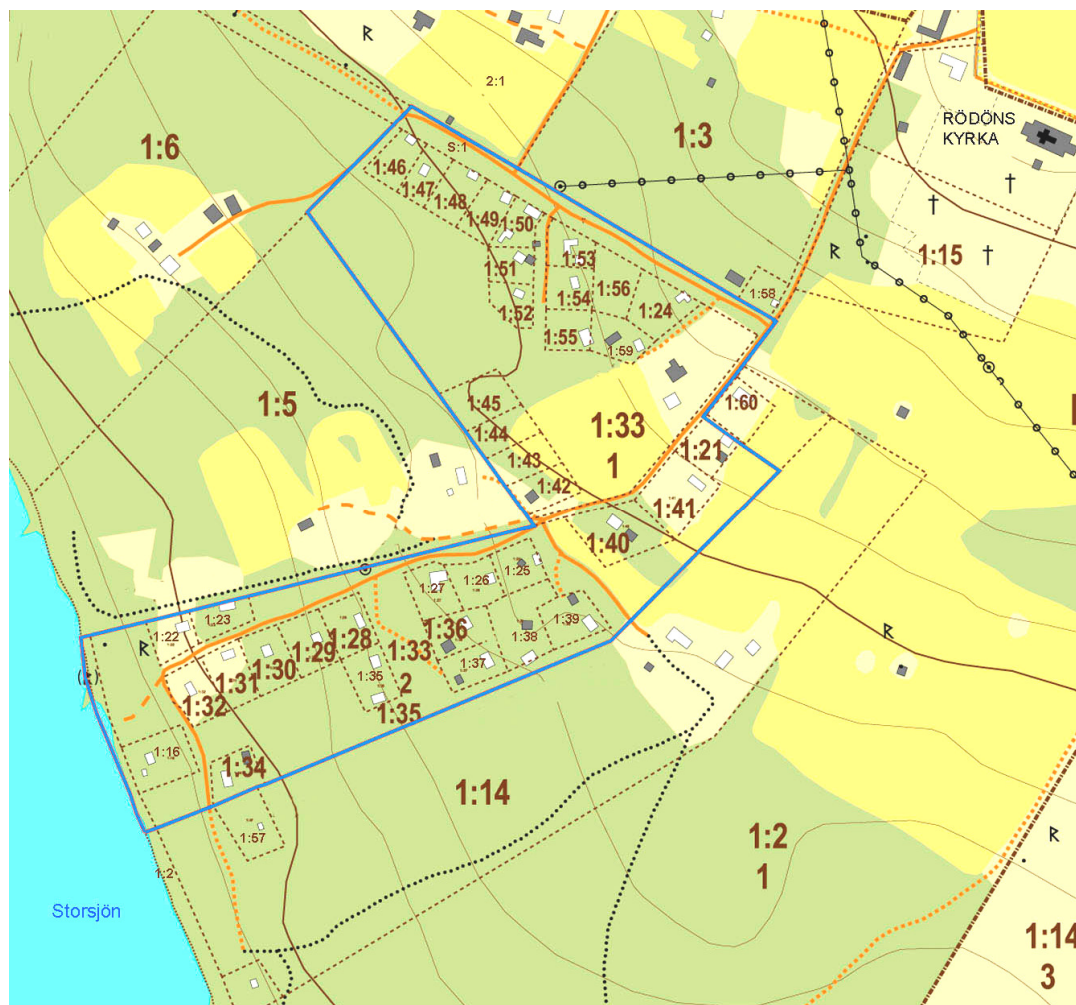
Handlingar

Handlingarna till planändringen utgörs av detta tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt tillägg till planbestämmelser.

Underliggande detaljplan, "Byggnadsplan över del av fastigheten Rödögården 1:20 m. fl. fastställd 1966-09-06 och ändrad betr planbestämmelserna 1978-03-15, gäller jämsides med ändringen. För fastighet som ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät gäller dock inte planbestämmelserna från 1978-03-15, dessa ersätts då av nya planbestämmelser.

Läge och ägare

Området som omfattas av planändringen utgörs av ett område med fritids- och helårsbostäder i närheten av Rödöns kyrka. Tomterna är bebyggda, med några få undantag. All mark inom planområdet är privatägd.



UTDRAG UR FASTIGHETSKARTAN. PLANOMRÅDET ÄR MARKERAT MED BLÅ LINJE.

Översiktsplan

För området gäller en fördjupad översiktsplan, *Översiktsplan för Rödön*, antagen 1994-11-17. Området är avsett för bostadsbebyggelse.

Planändringen

Bakgrund

Enligt gällande plan medgavs, när den fastställdes 1966, en byggrätt för bostadsändamål på högst 150 kvm per tomt.

1978-03-15 ändrades planen så att byggrätten minskades till en huvudbyggnad om högst 70 kvm och ett uthus om högst 30 kvm per tomtplats. Ändringen gjordes för att förhindra att den befintliga fritidsbebyggelsen skulle övergå till helårsbebyggelse. Det fanns då inga gemensamma anläggningar för rening av avloppsvatten i området.

Den gällande planen har ingen genomförandetid.

Aktuell planändring

Planändringen har initierats av att kommunen drar fram kommunalt vatten och avlopp i området samt att en del fastighetsägare har framfört önskemål om större byggrätter på fastigheterna.

Planändringen väntas medföra att andelen helårsboende och antalet barnfamiljer på sikt kommer att öka. I dag är ca 50 % av de bebyggda fastigheterna helårsbostäder.

Planändringen innebär att de gällande planbestämmelserna från 1978 ersätts med nya planbestämmelser, som medger större byggrätter, för de fastigheter som ansluts till kommunens vatten- och avlopp.

Största förändringen är att byggnadsarean ökas till högst 12 % av tomtytan för huvudbyggnaden och högst 5 % av tomtytan för garage/uthus. Tomtytorna är i allmänhet mellan 1.300 och 2.200 m². Det innebär att huvudbyggnad får ha en byggnadsarea (byggnadens yta på marken) på mellan ca 150 och 270 m² och garage/uthus sammanlagt högst mellan 65 och 110 m², beroende på tomtens storlek. Huvudbyggnader får uppföras som 1-planshus eller 1^{1/2}-planshus.

De nya bestämmelserna innehåller även ändringar beträffande byggnadshöjd, taklutning och antal garage/uthus. Planen ges också en genomförandetid (se genomförandebeskrivningen). I övrigt fortsätter planen att gälla som i dag.

En förutsättning för att tillämpa de större byggrätterna är att fastigheten i fråga ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. I annat fall gäller de mindre byggrätterna enligt planbestämmelserna från 1978..

Miljöfrågor

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§.

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

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

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter inom planområdet ska på sikt kunna anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Utbyggnaden av va-nätet sker etappvis. Östra delen av området väntas bli klart till hösten 2009. Utbyggnaden i väster, ner mot sjön, dröjer ytterligare några år.

Rödögårdens samfällighetsförening är huvudman för vägar och grönområden.