

SKALA 1:1000
0 50 100 150 200 M

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.

1. GRÄNSER

- Plangräns, markerad 3 m utanför dess egentliga läge
- Gällande användningsgräns, som kvarstår
- Gällande begränsningslinje för utnyttjande men som kvarstår
- Användningsgräns
- Begränsningslinje för utformning, utnyttjande m.m.

2. MARKANVÄNDNING

Endast angiven markanvändning är tillåten.

Allmän plats

HUVUDVÄG	Genomgående trafik med busstrafik
MATARVÄG	Huvudsakligen tillfartstrafik, viss genomfartstrafik
LOKALVÄG	Lokaltrafik
GC	Gång- och cykeltrafik
LEK	Lekplats
PARK	Park

Kvartermark

B	Bostäder
E	Transformatorstation

3. MARKENS UTFORMNING, ANORDNANDE OCH UTNYTTJANDE

Allmän plats

- + 000,0 Våghöjd
- busbuss Busshållplats

Kvartermark

- Uffartsförbud
- Ingen bebyggelse tillåts
- Endast uthus tillåts
- e₁ 000 Max byggnadsarea i kvadratmeter per enskild tomt
- e₂ 000 Max byggnadsarea för området
- (e₁/e₂) Anger att området antingen kan styckas i tomter, då gäller e₁, eller bebyggas i ett sammanhang, då gäller e₂

4. BYGGNADERS UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

- I, II Högsta antal våningar. Över I får slutningsvåning eller vind inredas. Över II får vind eller slutningsvåning ej inredas.
- Hushöjder Inom BI: max 4,6 m
Inom BII: max 6,5 m
Inom E och för uthus: max 3 m
- Taklutning Max 27° och min 18° för bostadshus
- Material Tak på bostadshus skall förses med tegel eller tegelliknande material.
- Antal byggnader Max ett bostadshus och ett uthus får byggas inom tomt, vars område betecknats med e₁.
- Antal bostäder Max två bostäder får inrymmas i varje bostadshus inom område som betecknats med e₁.

5. ÖVRIGT

- Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft. För Spinnerivägen med ny anslutning till väg 666 är dock genomförandetiden 5 år.
- e₁ Vägverket är huvudman för allmänna vägen 666 (betecknad HUVUDVÄG)
- I övrigt är Nälakens vägförening huvudman för allmän plats.

UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSKARTA
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE
- GRUNDKARTA
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- GEOTEKNISK UNDERSÖKNING DAT. 1988-06-29
- VA-UTREDNING, KARTA, DAT. 1989-01-20.

KROKOMS KOMMUN		
STADSARKITEKTAVDELNINGEN		
Uppdragsnr	1988-10-13	underskrift / signatur
Utställt	1989-02-22 -- 03-15	
Reviderad	1989-06-29	
Godkänd i Bn	1989-06-29 § 118	
Anagen i Kf	1989-09-27 § 63	
Vannik laga kraft	1989-10-26	

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ÄNDRING OCH UTÖKNING AV
DETALJPLAN FÖR DEL AV
NÄLDENS SAMHÄLLE,
FAXNÅLDEN 4:97 M.FL.

KROKOMS KOMMUN 1988-10-13. REV. 1989-06-29

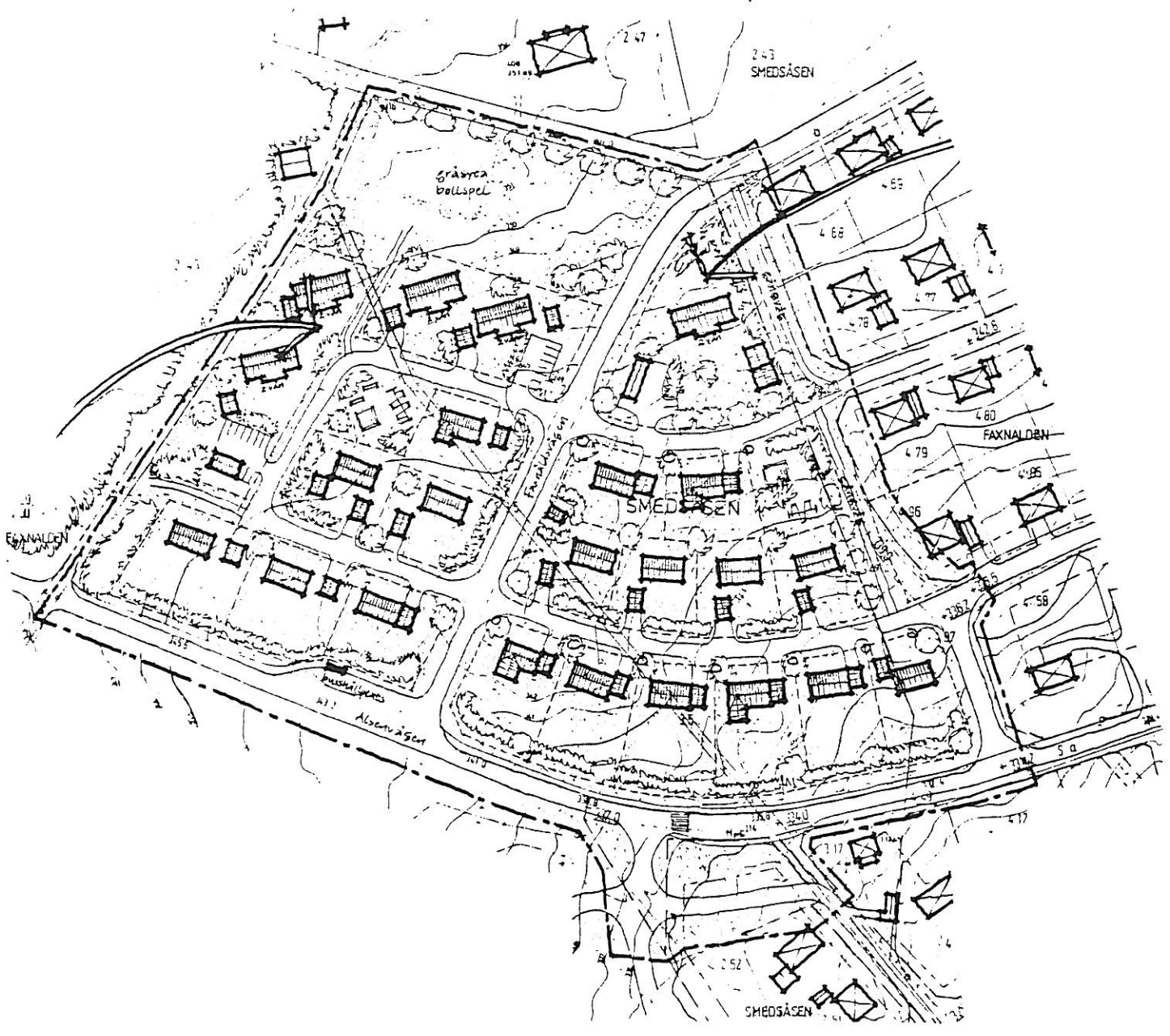
ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV

NÄLDENS SAMHÄLLE, FAXNÄLDEN 4:97 M FL, NÄSKOTT,
KROKOMS KOMMUN 1988-10-13, rev 1989-06-29

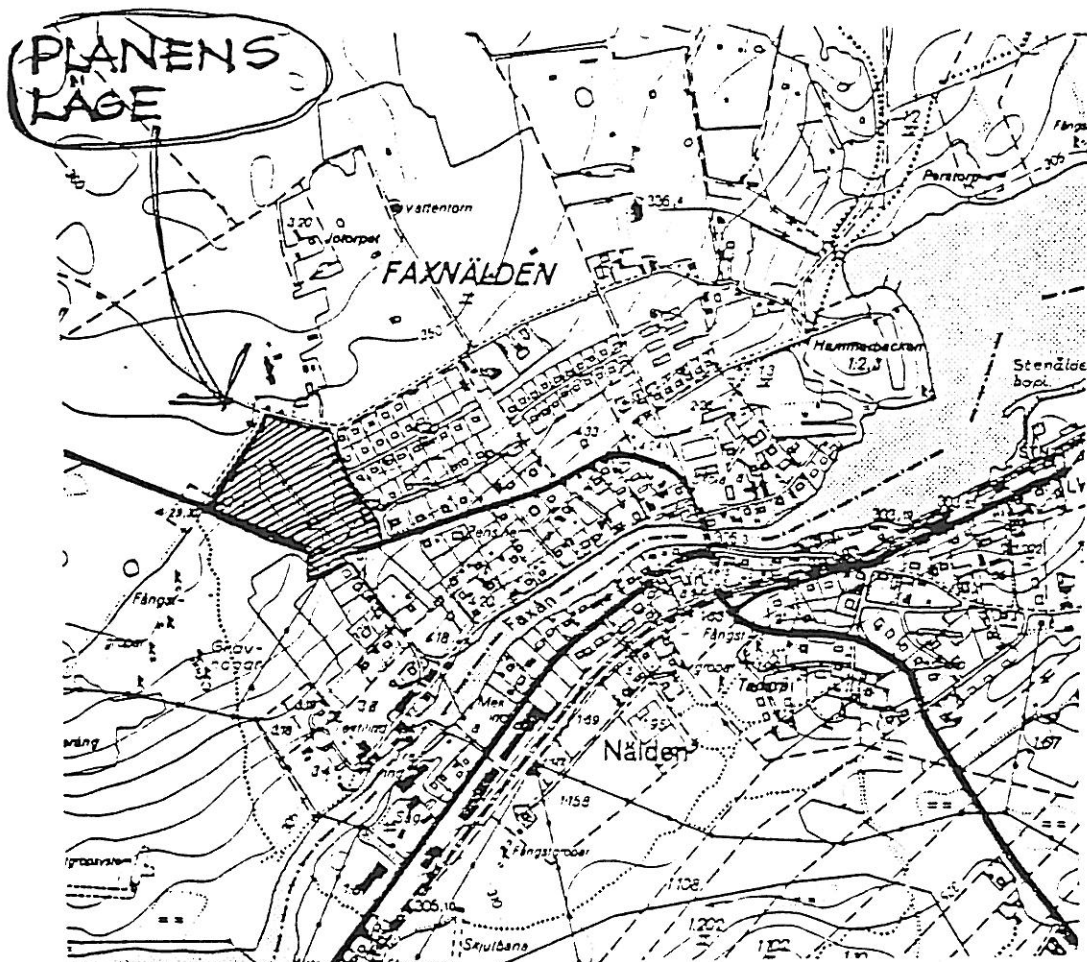
BESKRIVNING



PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Näldens samhälle, norr om vägen till Alsen.

Områdets areal är 5,8 ha.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktlig plan - områdesplan

I områdesplanen för Nällden-Vaplan redovisas det aktuella planområdet som tillkommande bostadsområde avsett att bebyggas med småhus.

Detaljplaner

Planområdet gränsar i öster till byggnadsplan fastställd 1972-03-07. I söder gränsar området delvis mot byggnadsplan från 1939-05-15 samt del av byggnadsplan från 1980-02-15.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet ligger i en sydostsluttning. Terrängen lutar 5-10 %. Området utgörs i huvudsak av åkermark.

I sydvästra delen finns en skogsdunge. Mitt på den västra halvan av området finns en stor vacker tall. I väster gränsar området mot ett skogsområde och i norr mot ett öppet jordbrukslandskap.

Utblickar

Från både den över och nedre delen av planområdet har man fina utblickar mot dalgången mellan Nälldsjön och Alsensjön.

Geotekniska förhållanden

K-Konsult har på uppdrag av Krokoms kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 1982-06-29 över planområdet.

Undersökningen visar att grunden i områdets södra del består av moränlera. I den norra delen består grunden av morän, främst av grusig typ.

I delar av de östra och södra delarna av området är bärigheten dålig. Begränsad urgrävning erfordras för byggnader och vägar. För övrigt är bärigheten god i området.

Det övergripande problemet i området är den stora vattenförekomsten. Vattensänkande åtgärder bör därför vidtas innan området bebyggs. Dräneringsåtgärderna bör få verka 1-2 år innan området bebyggs.

I områdets södra del med hög grundvattenyta och stor vattenströmning kan schaktproblemm uppstå. När området dränerats bedöms schaktning till ca 2 m djup kunna utföras.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Planområdet gränsar i norr mot kulturhistoriskt område, K2 i områdesplanen. I gränsen mot planområdet ligger gården Faxnålden 3:1 med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar registrerade.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Vägar och trafik

I planområdets södra kant går väg nr 666, Alsenvägen. Planområdet delas av Faxnåldsvägen, som ansluter till väg 666.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät finns i det sydöstra hörnet av planområdet.

El-ledningar

Från sydväst kommer en högspänningsledning in i området och övergår i jordkabel mitt för Källstigen.

Teleledningar

Efter södra sidan av Alsenvägen går en rikstelekabel. Telekabel finns också ner efter Spinnerivägen.

Markägoförhållanden

Marken inom så gott som hela planområdet ägs av Krokoms kommun.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget avser att ge möjlighet till bostadsbebyggelse, i första hand villor men eventuellt också lägenheter.

Planens avgränsning

I norr avgränsas planen genom den väg som avgränsar jordbruksmarken norr om Faxnällden. I nordväst ansluter plangränsen till den väg som avskiljer planområdets ängsmark från intilliggande skogsområde.

I nordost ansluter plangränsen till befintlig byggnadsplan. I söder ligger plangränsen söder om Alsenvägen, med undantag för Spinnerivägen som givits en ny utfart mot Alsenvägen. I öster ansluter planområdet till befintligt villaområde.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget redovisar 26 villatomter, 11 väster om och 15 öster om Faxnälldsvägen. Samtliga tomter är i första hand avsedda att bli bebyggda i egen regi med friliggande villor. I de övre delarna är dock åtta tomter avsedda att om behov uppstår i stället kunna ge möjlighet till uppförande av hyreshus i högst två våningar. Drygt 20 lägenheter kan byggas på de åtta tomterna. Planförslaget innebär i övrigt att tomterna i området kan bebyggas med normala villor i högst ett plan, alternativt ett plan och sluttningsvåning.

Fastigheterna 4:88 och 4:96 kan utökas mot väster då delar av Björkstigen tas bort.

Service

Avståndet till LM-skola och affärscentrum är mindre än 1 km.

Friytor

Lek och fritidsverksamhet

I norr har inom planområdet ett område reserverats för lek och bollspel som samtidigt utgör skyddszon mot det kulturhistoriska området norr om planområdet. I området öster om Faxnälldsvägen har utrymme för en mindre närlekplats reserverats i anslutning till intilliggande villabebyggelse. I området väster om Faxnälldsvägen föreslås en närlekplats vid den stora tallen, som utgör en extra miljö kvalitet mitt i området.

Natur

Den föreslagna bebyggelsen utgör en naturlig avslutning av Nældens samhälle västerut. Skogs- och friluftsområden tar vid omedelbart väster om plangränsen.

Vägar och trafik

Vägnät

I södra delen av planområdet behålls den allmänna vägen nr 666, Alsenvägen, i sin nuvarande sträckning och utformning.

Planområdet matas från Alsenvägen genom Faxnäldsvägen. Från Faxnäldsvägen utgår mindre entrégator. Entrégatorna öster om Faxnäldsvägen utgör också en förlängning av gatorna i intilliggande bostadsområde. Planförslaget innebär att Björkstigen tas bort, förutom längst ner mot Alsenvägen där utfarten behålls som förbindelse till den närmsta entrégatan. Det sista för att inte en alltför lång entrégata ska erhållas.

Spinnerivägen föreslås få en ny, bättre utfart mot Alsenvägen.

Gångtrafik

I huvudsak avses gångtrafiken inom området ske utmed entrégatorna. Vägen som föreslås bli igenlagd i öster mot befintlig villabebyggelse föreslås bli gångväg. För övrigt har på vissa ställen "släpp" skapats mellan tomterna för att förbinda området med lek och friluftsområden.

Alsenvägen förses med trottoar inom planområdet i samband med utbyggnaden.

Kollektivtrafik

Utmed Alsenvägen går idag busslinje mot Alsen och Änge. Två nya hållplatser med indragna bussfickor, en för vardera riktningen, föreslås. Övergångsställe markeras mellan hållplatsernas lägen. Buskurer kan sättas upp vid hållplatserna.

Imissioner och klimat

Buller

Trafiken utmed Alsenvägen är relativt måttlig. Husen placeras minst 30 m från vägmitt. Någon större risk för störande trafikbuller torde ej förekomma.

Sol- och vindförhållanden

Bebyggelsen ligger i en sluttning åt syd-sydost. Solinstrålningen i området är stor. Vinden blåser från väster till öster längs med dalgången, sällan i nordlig eller sydlig riktning. En vindskyddad och solig uteplats bör kunna ordnas på samtliga tomter.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning

Principutredning för vatten- och avloppslösning för området har utförts. Dagvattnet går i separata ledningar och ansluts ej till avloppsledningarna. Reningsverket i Vaplan har byggts ut och har kapacitet för anslutning av den föreslagna bebyggelsen. Sanering/omläggning av ledningen mellan Nälden och Vaplan planeras.

El

Befintlig högspänningsledning läggs om till jordkabel i väg- och parkmark. Nätstation för områdets el-försörjning placeras utmed Faxnaldsvägen.

Värme

Byggnaderna inom planområdet förses med enskild uppvärmning.

Möjlighet att utnyttja parkmark för jordvärmeanläggning finns på parkmarken avsedd till bollplan.

Avfall

All bostadsmark inom planområdet är så planerad att den lämpar sig för sophämtning från respektive fastighet.

Revidering

Planförslaget har reviderats så att genomförandetiden förkortas till 5 år för omläggningen av Spinnerivägens anslutning.

Krokoms kommun, stadsarkitektavdelningen
1988-10-13

Rev 1989-06-29

Carina Westermark Nordlander

Carina Westermark Nordlander
arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV

NÄLDENS SAMHÄLLE, FAXNÄLDEN 4:97 M FL, NÄSKOTT,
KROKOMS KOMMUN 1988-10-13, rev 1989-06-29

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Etappindelning

Utbyggnaden av planområdet kan ske etappvis i takt med efterfrågan.

Naturligt är att först ta i anspråk marken öster om Faxnåldsvägen för att på så vis knyta ihop området med befintlig bebyggelse i öster. Det är också lämpligt att i det längsta hålla möjligheten öppen till ev hyreshusbebyggelse i norra delen av området.

Att bygga utfarten mot Alsenvägen från söder och på så vis förbättra Spinnerivägen kan ske oberoende av övrig utbyggnad.

Huvudmannaskap

Krokoms kommun står för exploateringen av planområdet, utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp. Tomterna säljs av kommunen.

Drift och underhåll av vägar kommer att överlåtas på Nældens vägförening. Vägföreningens område utökas genom en lantmäteriförrättning.

Byggherre för eventuella hyreshus är ej bestämt.

Vägförvaltningen står för kostnader för trottoarer, busshållplatser och övergångsställe i anslutning till allmän väg inom planområdet. Arbetena samordnas lämpligen med exploateringen av området i övrigt.

Från kommunen har önskemål framförts till vägförvaltningen om trottoar på norrsidan av Alsenvägen ända ner till skolan och bron. Kommunen har ansökt om statsbidrag för att sammanbinda Åkervägen med Slingervägen med en gångväg.

Tidplan, genomförandetid

Planområdet förbereds för utbyggnad genom dränering som påbörjas 1988. Exploatering av området kan påbörjas så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

För den del av planen som omfattar omläggning av Spinnerivägen och ny anslutning till väg 666 är dock genomförandetiden 5 år.

Sprängämnesförråd

I samband med att området bebyggs flyttas det sprängämnesförråd (privat) som finns alldeles väster om planområdet. Flyttningen ska vara genomförd senast då inflyttning påbörjas i området.

Handläggning

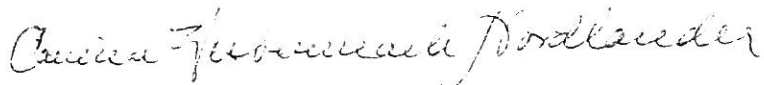
Planarbetet har på uppdrag av byggnadsnämnden i Krokoms kommun utförts av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekt Björn Reuterswärd och genom arkitekt Carina Westermark Nordlander på stadsarkitektavdelningen på Krokoms kommun.

Revidering och slutförande efter samrådsremissen har gjorts på stadsarkitektavdelningen.

Principutredning för VA har gjorts av tekniska avdelningens utredningskontor på Krokoms kommun, liksom höjdsättning av vägnätet.

Krokoms kommun, stadsarkitektavdelningen
1988-10-13

Rev 1989-06-29



Carina Westermark Nordlander
arkitekt