

Detaljplan för del av Rödögården 1:6 Rödön, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av Bygg- och miljönämnden den 12 september 2019.

Laga kraft den 10 oktober 2019.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av;

Planbeskrivning med illustrationer

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Bilagor;

PM "Geoteknisk utredning"

PM "Markradon utredning"

VA-studie (utredning)

PM "Trafikutredning för del av Rödögården 1:6"

Dagvattenutredning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

PLANPROCESSEN

En detaljplan kan upprättas med begränsat standardförfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

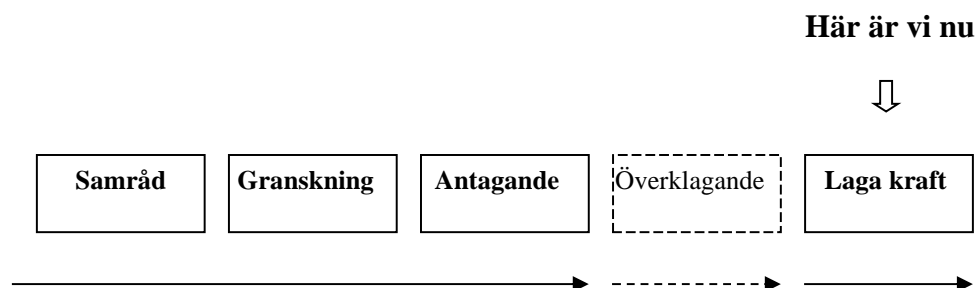
Standardförfarandet kan tillämpas om:

- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande ska ett utökat förfarande tillämpas.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planprocessen vid standardförfarande:



Samråd – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Granskning – Planförslaget skickas ut för granskning. Det är sista chansen att lämna synpunkter på förslaget.

Antagande – Bygg- och miljönämnden eller Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft – Detaljplanen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om ingen överklagar beslutet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder på del av fastigheten Rödögården 1:6. Utbyggnaden omfattar avstyckning av nio tomter i anslutning till befintlig bebyggelse vid Rödögården, Rödön Krokoms kommun, *se illustration nedan*.



Detaljplanen möjliggör nio byggrätter avseende bostad- och komplement byggnad med en nyttjandegrad på 25 % per fastighetsarea. Högsta nockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Planområdet utformas enhetligt med fasad av trä och målad i en röd färg med färgkoden NCS S5040-Y80R.

Knutar, foder och vindskivor undantas fasad begreppet och får målas med vit färg eller grå färg.

Takmaterial föreslås vara rött lertegel alternativt röda betongpannor eller röd takpanneplåt.

Area

Planområdet utgörs av slutavverkad skogsmark, ca 18100m² av fastighetens totala yta på ca 80900 m². Området sluttar svagt i väst till sydvästlig riktning.

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Storsjöns östra sida i Rödön inom fastigheten Rödögården 1:6, Krokoms Kommun.

Lämplig placering av tomterna föreslås vara i östliga och nordöstliga delen av fastigheten Rödögården 1:6 fördelade enligt plankarta med illustration. Tillfarter till området föreslås via befintlig anslutningsväg samt en lokalgata som delar planområdet i mitten.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rödögården 1:6 är privatägd. Marken som berörs på Rödögården s:1 är en samfällighet med Rödögården 1:2 och By 3:1 som största andelägare.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Planområdet består av slutavverkad skogsmark. Användning av planområdet för bostäder överensstämmer med översiktsplanen för Rödön där området är föreslaget för framtida bostäder.

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för kulturmiljövården. Enligt 3 kap. 6§ miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur eller kulturmiljön.

Kommunen har efter genomförd behovsbedömning, daterad den 11 juni 2018 funnit att riksintresset inte utgör hinder för planläggning.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE***Översiktsplaner***

För området gäller:

Framtidsplan, Översiktsplan för Krokoms kommun antagen av Kf 2015-02-25.

Översiktsplan för Rödön antagen av Kf 1994-11-17, (området betecknas som utvecklingsområde för bostäder).

Detaljplan

Området är inte planlagt, men gränsar till detaljplan för bostäder, Rödögården 1:33 antagen av Kf 1978-03-15. Samt ändring av detaljplan för del av Rödögården 1:33 antagen i Bygg- och miljönämnden 2016-03-16 § 14.

Planbesked

Kommunen har genom beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2018-05-15 § 53 meddelat positivt planbesked med hänvisning till plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 5§.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för:

Friluftsliv (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Kulturmiljö (Storsjöbygden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har gjorts enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen

om miljökonsekvensbeskrivningar.

Planens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erforderlig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Rödöns läge, med närhet till det storslagna landskapet med kulturvärden ger möjlighet att skapa ett attraktivt bostadsområde där den röda färgen skapar en känsla lantlig gårdsbebyggelse.



Natur

Landskap

Stora delar av Rödöns landskapsbild får sin ljusa och öppna karaktär av det jordbruk som bedrivits under flera århundraden. Den äldre bebyggelsen är traditionellt lantlig med enkla volymer och mestadels röd färgsättning. Planområdet ligger i skogsmark och påverkar inte det omgivande öppna landskapet eller kulturmiljön. De nya husen skall målas i röd färg och placeras längs en svagt böjande gata i en omgivning av gles äldre fritidsbebyggelse och nya permanentbostäder,

Mark och vegetation

Det tänkta planområdet består av slutavverkad skogsmark med ytliga block.

Geotekniska förhållanden

Området som skall bebyggas lutar svagt ned mot väst till sydvästlig riktning med en nivåskillnad på cirka 5 meter.

En geoteknisk undersökning har genomförts 16 juli 2018. Av denna framgår bland annat att inga blöta partier eller typiska torvområden förekommer inom planområdet.

Mätning av markradon har genomförts 23 juli 2018. Av denna framgår att det tänkta planområdet klassas som "Normalradonmark".

Rekommendationer grundläggning

Radonskyddande grundläggningsbyggsätt rekommenderas.

Hälsa och säkerhet***Översvämningsrisker***

Kommunerna har i gemensamt förslag till Vattenplan för Storsjön enats om de lägsta nivåer som ska gälla utifrån översvämningsrisker. Detta berör inte bostäderna i planområdet.

Strandskydd

Planområdet är inte berört av strandskydd

Räddningstjänsten

Närmaste brandstation ligger i Krokomb, insatstid 20-25 minuter.

Markradon

Vid mätning av markradon har instrumentet ”Markus 10” används, det registrerar och ger jordluftens radonhalt i Bq/m³.

Mätningresultaten från sju mätpunkter visar värden varierande mellan 11 och 46 i kBq/m³. Husen 1, 2, 5, 7, 8 och 9 hade värden mellan 11-29 kBq/m³. Endast hus 3 hade ett högre värde nämligen 46 kBq/m³.

Vid radonhalt 10-50 kBq/m³ klassas marken som ”Normal radonmark” och ”Radonskyddande byggande” skall tillämpas.

Radonskyddande byggande innebär bl.a. att rör genomgångar i betongplatta och källarväggar tätas med gastät fogmassa.

Genom att välja en högre betongkvalitet och mer armering minskar risken för sprickbildning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Utanför planområdet finns en gravhögd med Raä nummer Rödön 75:1 belägen på fastigheten Rödögården 2:1.

För att klarlägga om det finns några fornlämningar inom planområdet har det genomförts en arkeologisk utredning etapp 1. Utredningen genomfördes juni 2019. Utredningen konstaterade att det inte finns några gravhögar eller boplats-/gårdslägen inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt

Förskola/Skola

I dagsläget är det kö till platser inom förskola/skola på Rödön. I samband med det nya behov som uppstår med den aktuella utbyggnadsplanen måste en lösning tas fram. Om behovet blir stort på kort tid kan inte platser inom förskola/skolan erbjudas på Rödön utan alternativa platser kan bli aktuella.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Planområdet nås via tillfart från befintliga lokalgator (enskilda vägar) enligt nedan;

1. Tillfartsväg (lokalgata) ca. 225 m med Trafikverkets vägnummer 33250. Lokalgatan ligger på samfällad mark Rödögården s:1. Denna vägsträckning har ett vägområde med 6m bredd. Vägbredd 3,5 m. En mötesplats finns, ytterligare en mötesplats kommer att byggas vid kyrkan mellan kurvan och minneslund. Kurvan vid kyrkstallet har 2018 byggts om för att öka trafiksäkerheten genom bättre sikt. För drift och underhåll svarar Rödögårdens samfällighets förening.
2. Lokalgata ca. 310 m på samfällad mark Rödögården s:1. Denna vägsträckning är en rak väg med god sikt. För drift och underhåll svarar Rödögårdens samfällighets förening.

Del av befintlig lokalgata som passerar inom planområdet har en vägområdes bredd av 6 m utgår och ersätts med ny sträckning med ett vägområdes bredd av 10 m. Ny kurva byggs på markområdet "Rödögården s:1". Vid ombyggnaden av kurvan rätas vägen.

Lokalgatorna i planområdet får en bredd på 4,5 m och beläggas med grus. Vägområdets bredd blir 10m. Lokalgatan i planområdet utformas med en vändplan med radien 9 m + 1,5 m hinderfri yta, vilket medför att t.ex. renhållningsfordon kan vända utan att backa.

Ref. Krokoms kommun, Vatten och Renhållning skrivelse "Transportvägar för renhållningsfordon" daterad 2015-02-26.

Parkering av besökandes och egna fordon sker på respektive tomt.

Trafikutredning

En trafikutredning har genomförts av konsultföretaget TYRÊNS och redovisas i PM "TRAFIKUTREDNING FÖR DEL AV RÖDÖGÅRDEN 1:6" datera 2019-02-18.

Av redovisat PM framgår bl.a. att;

- Planområdet ansluter till enskilt vägnät med vägbredder på 3,5-4,5 meter med mötesplatser, vägarnas vägområden är 10m där ombyggnationer av vägnätet skett. Vägarna är relativt raka med goda siktförhållanden i korsningar. Vägområdet vid kyrkans minneslund är 6m med vägbredden 3.5 m.
- Vid kyrkans garage har kurvan byggts om 2018 för att förbättra sikten och trafiksäkerheten.
- Trafikmängden som tillkommer ökar inte bullernivåerna från vägarna i området.
- Föreningens införande av farthinder och skyltning "Max 30km/tim" samt att vägarna har grusbeläggning uppmärksammar fordonsförarna på att hastigheten ska hållas nere med hänsyn till den aktuella trafikmiljön med förekomst av oskyddade trafikanter i blandtrafik.
- Med den låga trafikintensitet som föreligger är bästa alternativet för gång- och cykeltrafiken, blandtrafik på befintligt vägnät.
- För aktuella sträckor bedöms hastighetsefterlevnaden vara den viktigaste faktorn för att uppnå en god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna. En låg hastighet

innebär en god möjlighet att undvika konflikter mellan fordon och oskyddade trafikanter och vid en eventuell konflikt mildras konsekvenserna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik till – från –via Rödön saknas med ett undantag av busstur nummer 530. Buss 530 går från Rödön som morgontur klockan 07.05 till Östersund med ankomst klockan 07.50. Retur från Östersund klockan 16.40. Dessa bussturer är anpassade till skolverksamheten. I övrigt finns till Krokoms beställningsturer 2-3 dagar per vecka. Med undantag för denna trafik är Rödön utan kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna kommer att anslutas till Krokoms kommuns vatten och avloppsnät som passerar genom planområdet. Se ”VAD utredning”.

Vatten och avloppsledningarna som passerar över tomterna 1, 2 och 9 föreslås flyttas till vägområdet.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska tas omhand lokalt på respektive fastighet. Takavrinning och avvattning av övriga hårdgjorda ytor inom enskild fastighet avvattnas till enskilt fördröjningsmagasin (stenkista el. likn.).

Dagvattenhantering vägområde

Området kompletteras delvis med nya diken för att erhålla anpassning till aktuellt avrinningsområde.

För avledning av dagvattnet i vägområdet skall en kupolbrunn med sandfång sättas i diket, från brunnen förläggs ett 110 rör mellan tomt 7 och 8, på **NATUR**-område.

Spridning sker i intilliggande skogsområde på Rödögården 1:6. Se *fastighetsrättsliga frågor*.

Avfall

Sopkärl förvaras på respektive tomt. Lokalgatan har mått som medger att sopor kan hämtas vid tomtgräns. Återvinningsbart avfall får lämnas vid befintliga ”miljostationer”.

Brandvattenförsörjning

Brandpost finns i området ca. 500 meter från planområdet. Brandvatten kan tas från Storsjön. Uppställning av Räddningstjänstens pump-/tankfordon kan ske på befintlig parkeringsplats cirka 75 m från Storsjöns strand.

Snöröjning av parkeringsytan och övriga vägar utförs av väghållaren, Rödögårdens samfällighetsförening.

Elkraftförsörjning

Högsämningsledning som passerar över tomterna 1, 2 och 9 föreslås flyttas ut från planområdet till samfäld mark s:1 alternativt följa den nya lokalgatan i planområdet. Vid behov av ny nätstation för att klara effektökningen i området föreslås placering vid ”E-område” i anslutning till slutet på lokalgatan.

Lågspänningsmatning (25A servis) kommer att anslutas till Jämtkraft Elnät AB's elnät, från transformatorstation i närområdet.

Lågspänningskabel kommer att förläggas till respektive tomtgräns. Avslutas med 25 meter slinga vid tomtgräns.

Bredband/fiberanslutning

Ny kanalisation

Kanalisation; 1 st. tomrör för fibernät kommer att förläggas till respektive tomtgräns från befintligt bredbandsskåp i närområdet.

Tomrören avslutas med 25 meter slinga vid respektive tomtgräns. IP-Only är fiberleverantör.

Befintlig kanalisation

Befintlig kanalisation som följer befintlig högspänningsledning skall flyttas med högspänningslednings nya sträckning.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för standard förfarande. (2010:900) Planarbetet påbörjades 2018. Samråd sker under hösten 2018. Granskning beräknas kunna ske under vintern 2018-våren 2019 med antagande under sommaren/hösten 2019.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning / huvudmannaskap

Markägaren upprättar detaljplanen i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Markägaren/exploatören ansvarar för byggande av gator och ledningar för vatten och avlopp, el, bredband mm samt för erforderliga lantmåteriförrättningar. Bygglov får inte medges för nya bostäder förrän vägar, vatten och avlopp anlagts till respektive tomt.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

Befintliga vägar inom angränsande planområden ingår idag i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Rödögårdens samfällighetsförening. Då vägarna inom planområdetsamt i närområdet och även grönområden är enskilda bedöns skäl finnas till enskilt huvudmannaskap i detaljplanen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall ett exploateringsavtal vara upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar parternas olika åtaganden.

Avtalet omfattar bl.a.;

- Byggnation av lokalgata med vändplan.
- Flyttning av befintliga VA-ledningar samt byggnation av nya VA-ledningar (serviser) till respektive tomtgräns.
- Flyttning av befintlig högspänningsledning samt ny el och fiberkanalisation till respektive tomtgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Aktuella delar av fastigheten Rödögården 1:6 som berörs av detaljplanen kommer att styckas av och säljas. Ytorna som i planen betecknas som **Natur** förblir i nuvarande ägarens ägo men

förutses ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Rödögårdens samfällighetsförening. Ingen rätt till båtuppläggnings plats ingår i detaljplanen.

De nya lokalgatorna förutses ingå i Rödögården Ga.2 som förvaltas av Rödögårdens samfällighetsförening.

De nybildade fastigheterna förutses ingå i gemensamhetsanläggningarna Ga.1, Ga.2 som förvaltas av Rödögårdens samfällighetsförening.

Del av samfällda fastigheten Rödögården s:1 som berörs av detaljplanen omfattar flytt av befintlig lokalgata mot ny sträckning på fastigheten Rödögården 1:6.

För avledning av dagvatten från vägområde skall ett avtal skrivas med markägaren till Rödögården 1:6 gällande rätten att få sprida dagvatten i intill liggande skogsområde i anslutning till tomt 7 och 8.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för allmännyttigt ändamål. (El-, fiber- och VA-ledningar) samt ledning för dagvatten avledning.

Befintlig ledningsrätt vilken gäller för ledningar som ligger på mark för blivande tomter nr 1, 2 och 9 skall omprövs sedan ledningarna flyttats till lokalgatan.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet.

Detaljplanen har upprättats av:

Gunnar Bäckman
Arkitekt

Jan Rundqvist
Ingenjör

I samråd med:

Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.