

Datum

2021-05-12

Ändring av detaljplan för Rödögården 1:21 m.fl., Rödön, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	3
VAD ÄR EN ÄNDRING AV DETALJPLAN?.....	3
PLANPROCESSEN.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	5
Grundläggande hushållningsbestämmelser.....	5
Särskilda hushållningsbestämmelser.....	5
Miljökvalitetsnormer.....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplaner.....	6
Detaljplaner.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Planändringen.....	7
Strandskydd.....	8
GENOMFÖRANDE.....	8
Organisatoriska frågor.....	8
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

VAD ÄR EN ÄNDRING AV 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.

En ändring av en detaljplan görs när en del mindre justeringar kan behöva genomföras för att komplettera eller ändra gällande detaljplan. Det kan till exempel vara att ta bort eller införa nya planbestämmelser eller upphäva en geografisk del eller ändra genomförandetiden. Ändring av detaljplan tillämpar kommunen för att anpassa rådande detaljplan till nya förhållanden samt hålla planen aktuell och funktionell utan att genomföra lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område.

PLANPROCESSEN

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

Standardförfarandet eller begränsat förfarande 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
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015 (ändring 2020-05-01 SFS 2020:253), reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planbesked gavs 2020-05-06.

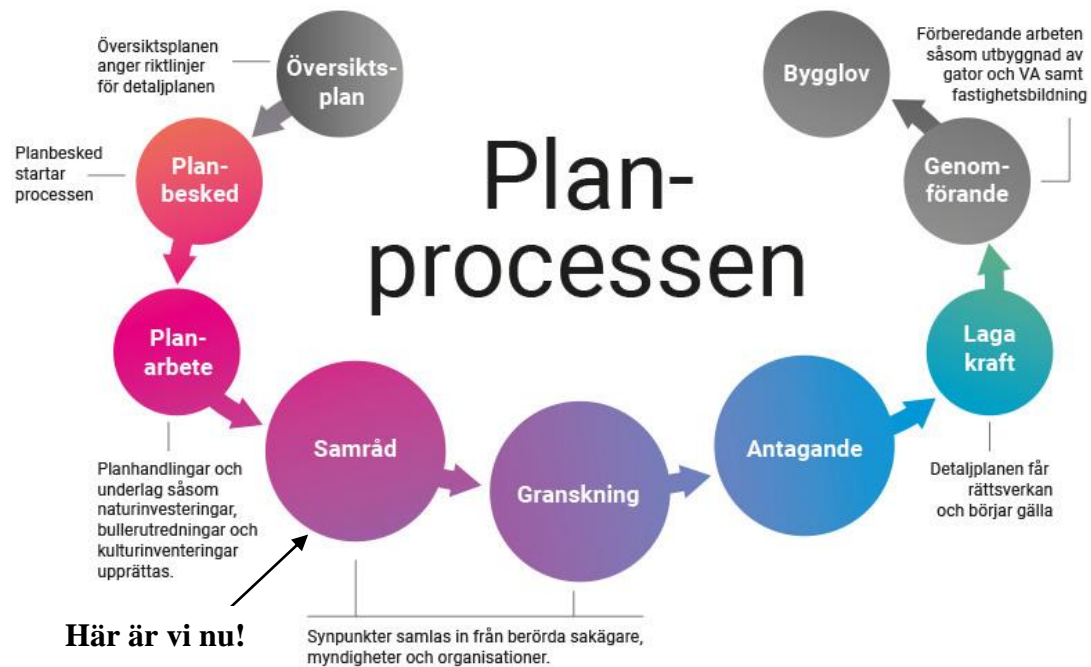
Planprocessen vid standardförfarande:

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.



Schematisk bild över planprocessen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra en planbestämmelse i befintlig detaljplan "Byggnadsplan över del av fastigheten Rödögården 1:20 m.fl." som vann laga kraft 1966, för att möjliggöra byggande av 2 våningar istället för 1 ½ våning. Planändringen kompletterar ursprunglig detaljplan från 1966 med denna bestämmelse. Planen har initierats av ägare till fastigheten Rödögården 1:21.

Denna detaljplan prövar endast ändringen. De överväganden och bedömningar som är gjorda för att planera området finns i den ursprungliga detaljplanen.

Ursprunglig detaljplan från 1966 kommer i sin ändrade form vara gällande, med möjlighet att bygga upp till 2 våningar, för de fastigheter som är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För resterande fastigheter gäller bestämmelserna fastställda 1978-03-15. Dessa biläggs planbeskrivningen.

Ändring av detaljplan för Rödögården 1:16, 1:21-1:56 och 1:59 på Rödön, laga kraft 2009-07-09, upphävs.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv. 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.

Planområdet omfattas även av riksintresse totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (influensområde för vädderradar).

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då detaljplanens syfte är att möjliggöra 2 våningar istället för 1 ½ våning enligt gällande detaljplan.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön anses tillåta.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids då användningen inte ändras utan endast en justering av en planbestämmelse i mindre omfattning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Storsjöns strand sydväst om Rödöns kyrka.

Areal

Planområdet är cirka 10,5 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd och innefattar 37 fastigheter. Området består av både fritidshusboende och permanentboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för Krokoms kommun, antagen 2015-02-25

Fördjupad översiktsplan för Rödön, antagen 1994-12-08

Planändringen överensstämmer med översiktsplanerna.

Detaljplaner

Byggnadsplan över del av fastigheten Rödögården 1:20 m.fl., fastställd (laga kraft) 1966-09-06.

Nedanstående detaljplaner är ändringar till ursprunglig detaljplan:

Ändring av byggnadsplan för fastigheten Rödögården 1:33 m.fl., (tidigare 1:20 m.fl.), fastställd (laga kraft) 1978-03-15.

Ändring av detaljplan för Rödögården 1:16, 1:21-1:56 och 1:59 på Rödön, laga kraft 2009-07-09.

Ändring av detaljplan för Rödögården 1:33, Rödön, laga kraft 2016-10-27 (denna är en fristående detaljplan).

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 3 § ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens samlade bedömning är att planen inte kan antas

medföra en betydande miljöpåverkan då planen innebär att man får bygga 2 våningar istället för 1 ½ våning.

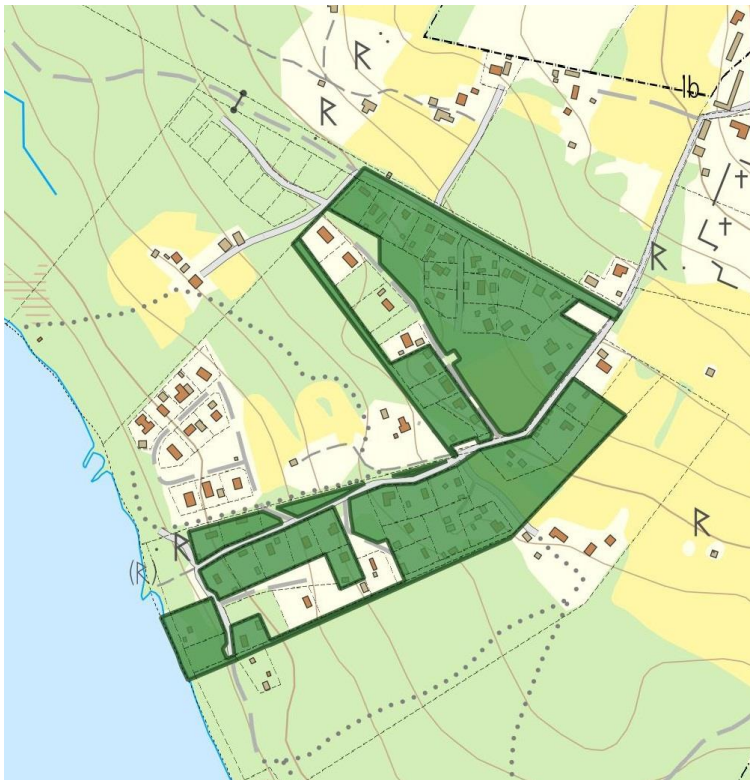
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringen

Rödögården är ursprungligen ett fritidshusområde men har genom åren mer och mer övergått till permanentboende. Gällande detaljplan från 1966 har ändrats två gånger tidigare. Ändring gjordes 1978 i syfte att minska byggrätten för att förhindra att den befintliga fritidshusbebyggelsen skulle övergå i permanentboende. Då fanns endast enskilda anläggningar för vatten och avlopp. 2009 ändrades detaljplanen igen då kommunen drog fram kommunalt vatten och avlopp i området och en del fastighetsägare framförde önskemål om större byggrätter på fastigheterna. Den ökade exploateringsgraden och möjlighet till 1 ½ våning istället för 1 våning gällde endast de fastigheter som anslöt sig till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För resterande fastigheter gällde fortfarande bestämmelserna från 1978.

I denna detaljplan är syftet att möjliggöra 2 våningar istället för 1 ½ våning.

Övriga detaljplaner inom Rödögården tillåter 2 våningar. Därför är det motiverat att även resterande fastigheter i Rödögården får uppföra byggnader på 2 våningar. För att undvika stora fyllnader vid byggnation finns en planbestämmelse att stora förändringar i marknivån ska undvikas.



Planändringen avser grönmarkerat område.

Det är endast en detaljplan som kan gälla inom ett område och det är då detaljplanen i sin ändrade form som gäller. För information om de bedömningar och avvägningar som gjorts när området planlades hänvisas till planbeskrivningen från 1966.

Gällande planbestämmelser redovisas på plankartan. För de fastigheter som inte är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet gäller planbestämmelserna fastställda 1978-03-15. Dessa bifogas planbeskrivningen.

I samband med antagandet upphävs Ändring av detaljplan för Rödögården 1:16, 1:21-1:56 och 1:59 på Rödön, laga kraft 2009-07-09.

Utgående planbestämmelse:

6 § BYGGNADSHÖJD

Huvudbyggnad får ges en byggnadshöjd av högst 4,0 meter och garage eller uthus högst 3,0 meter. På huvudbyggnad gäller att takkupor och liknande byggnadsdelar, vars höjd inte överskrider byggnadens nockhöjd, och som sammantaget inte omfattar mer än 35 % av den berörda fasadens längd, inte ska beaktas vid beräkning av byggnadshöjden.

Ny planbestämmelse:

6 § NOCKHÖJD

Högsta nockhöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad.
Högsta nockhöjd är 3,7 meter för garage eller uthus.
Stora förändringar i marknivån ska undvikas.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från stranden. Strandskyddet återinträder inte i och med ändring av detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas augusti 2021.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Ägare till fastigheten Rödögården 1:21 bekostar planändringen.
Kommunen upprättar detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga avstyckningar eller andra
lantmäteriförrättningar.

Ändringen innebär att de fastigheter som är anslutna till det
kommunala vatten- och avloppsnätet i planområdet har möjlighet att
uppföra byggnader i 2 våningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har representanter från samhällsbyggnadsförvaltningens plan, kart och
VA-avdelning deltagit samt bygglovavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Nilsson
Plan- och fastighetschef

Elin Novén
Planarkitekt

BILAGA

Planbestämmelser gällande *Ändring av byggnadsplan för fastigheten Rödögården
1:33 m.fl., (tidigare 1:20), fastställd 1978-03-15.*