

JORDEGENSKAP.
Ink 1986-06-27
Dn

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV
BYGGNADSPLAN
ÅKERSJÖNS SAMHÄLLE
ÅKERSJÖN 1:370, DEL AV ÅKERSJÖN 1:137 MFL
FÖLLINGE, KROKOMS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

B E S K R I V N I N G

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger omedelbart sydväst om den allmänna vägen 689 i sydöstra delen av Åkersjöns by, mellan vägen och sjön Åkersjön. I sydost gränsar planområdet mot den utbyggda fritidsbebyggelsen i "skidlöparbyn" och i nordväst mot gles fritidsbebyggelse.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 10,3 ha, varav 0,4 ha vatten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktlig plan-områdesplan

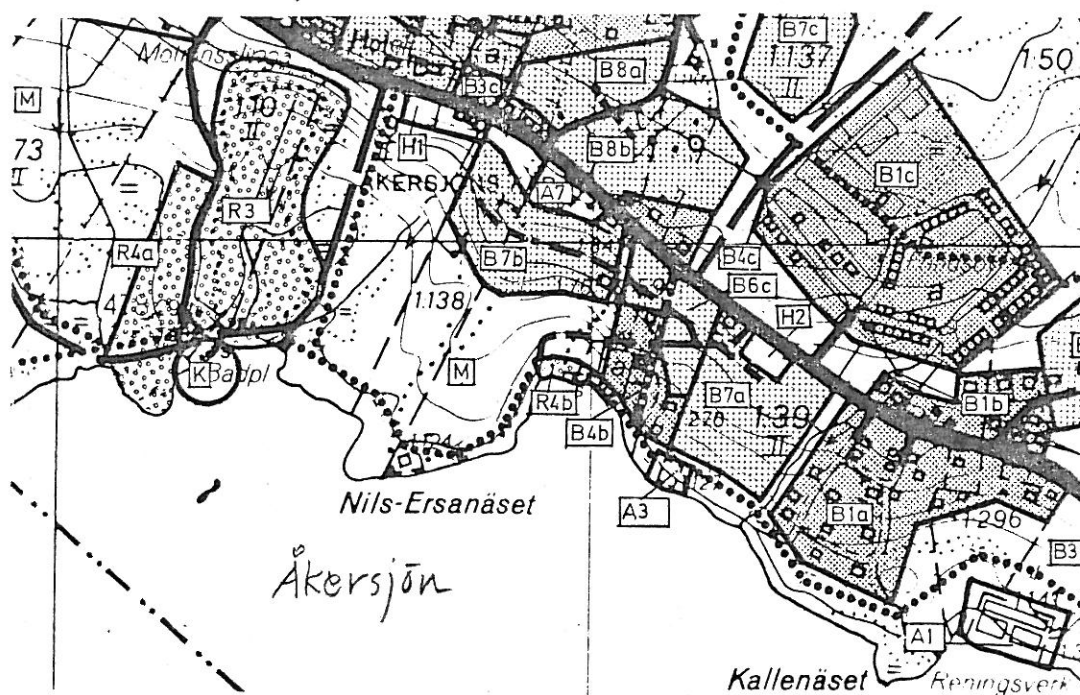
1981-01-30 antog kommunfullmäktige i Krokoms kommun en områdesplan för Åkersjön.

Syftet med områdesplanen var bl a att anvisa lämpliga områden för framtida fritidsbebyggelse.

I områdesplanen betecknas det aktuella planområdet som B6c och B7a.

B7a redovisas som område avsett för tillkommande stugbybebyggelse.

Utsnitt ur områdesplanekartan:



Citat ur områdesplanetexten:

" B6a-c Områden för tillkommande fritidsbebyggelse främst enskilda fritidshus.

(...)

Område B6c ligger i en brant skogbevuxen sluttning nedanför den allmänna vägen mera centralt i byn.

Området föreslås få sin tillfart via en ny gemensam väg för områdena B7a, B6c, B7b och B4b. Den befintliga tillfarten till området skall därvid utgå (brant backe, dåliga siktförhållanden).

Områdena har följande arealer och exempel på antal hus enligt antagandet att 2-3 hus per ha brutto kan tillkomma:

(...)
 Område B6c 2,5 ha 7 hus

Bebyggelse inom områdena skall föregås av detaljplanläggning. Detaljplaneringen av område B6c bör ske i samband med att områdena B7a och B7b detaljplaneras (gemensam trafikförsörjning, gemensam båtplats, R4b).

B7a-c Områden för tillkommande stugbebyggelse.

Områdena B7a och B7b ligger i mer eller mindre brant sydvästslutning nedanför den allmänna vägen. B7a är glest bevuxen med ungskog. (...) Matningen till områdena B7a och B7b (...) föreslås ske via en ny väg parallell med den allmänna vägen. En lämplig förbindelse till den föreslagna båtplatsen, R4b, skulle också kunna ordnas därvid. (...) Detaljplanering pågår för område B7a. Framtagna planskisser har fått bestämma den antagna husmängden inom detta område. Områdena i övrigt har följande arealer och exempel på antal hus enligt antagandet att 5-6 hus per ha brutto kan tillkomma:

Område B7a 5 ha 40 hus (detaljplan pågår)
 (...)

All bebyggelse inom områdena skall föregås av detaljplan. Detaljplanerna bör särskilt studera möjligheterna att nå omgivande rekreationsområden och bebyggelseområden med gångstigar, skoterleder mm. Varje bebyggelseområde skall inom sig rymma friytor för närrekreation (lek, samvaro mm). Vidare skall stor vikt läggas vid tillvaratagandet av landskapets förutsättningar så att husgruppering, trafikmatning mm anpassas till landskapet, t ex genom att placera husen i skogsbrynen och ej bebygga öppna skogsgläntor mm. Hänsyn skall också tas till befintliga gångstigar.

Vid detaljplanläggning skall samråd ske med brandchefen. Brandposter eller branddammar skall anordnas inom områdena.

Detaljplanen för områdena B7a, B7b och B6c bör ske i ett sammanhang pga gemensam trafikförsörjning, gemensam båtplats mm. Planen skall visa hur man kan nå båtplatsen (biltrafik, gångtrafik) och även det planerade vattenverket vid stranden av Åkersjön, områdena R4b respektive A3. Längs stranden bör det finnas en gångväg.

Utrymme skall även avsättas för en skoterled från den allmänna vägen och ner till sjön. Lämpligt läge för korsningen mellan leden och den allmänna vägen skall avgöras efter samråd med länsstyrelsen och vägförvaltningen."

Detaljplaner

I norr och öster gränsar planområdet till byggnadsplan fastställd 7 februari 1967.

Tidigare planarbete

Under 1980 och 1981 utarbetades för den del av planområdet som nu har fastighetsbeteckningen 1:370 ett planförslag av VAB, på uppdrag av AB Rörprodukter. Planarbetet som i stort var klart lades ned i samband med att lantmäteriet ställde krav på att en ny grundkarta skulle upprättas. Planområdet har sedan dess bytt ägare och en ny grundkarta har upprättats enligt lantmäteriets önskemål.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden, vegetation

Området utgörs av en sydvästsluttning mellan väg 689 och sjön Åkersjön. Lutningen är ca 10%. Delen Åkersjön 1:137 som tidigare var bevuxet med tät granskog kalhöggs i början av 1970-talet. Idag är vissa partier öppna medan andra delar utgörs av sly och unga barrträd och lövvegetation. Delen Åkersjön 1:137 är bevuxen med tät granskog.

I den östra delen av området rinner en bäck ner mot Åkersjön.

Från området har man en vacker utsikt över sjön mot bergen vid Önrun och Bångåsen.

Geotekniska förhållanden

En okulärbesiktning av markförhållandena har utförts.

Jordarterna inom planområdet består troligen av sandig-lerig eller siltig morän med hög halt av skiffer och kalksten. Förutsättningarna för fritidsbebyggelse med normala grundläggningsdjup och normala lastpåkänningar bedöms vara goda.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Enligt områdesplanen för Åkersjön finns inga kända fornlämningar eller anläggningar av kulturhistoriskt värde inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns tre bebyggda fritidsfastigheter. Nere vid stranden finns ett båthus.

Vägar och trafik

Planområdet ansluter i norr till den allmänna vägen 689. Inom planområdet finns inga större vägar. Planområdet gränsar i väster mot en brant uppfartsväg, som leder ner till fastigheterna Åkersjön 1:276 och 1:326.

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i områdets norra del strax söder om den allmänna vägen. Dessa ledningar viker av ner mot sjön omedelbart öster om planområdet och ansluter så småningom vid reningsverket. Reningsverkets kapacitet är fullt utnyttjad.

Elledningar

Inom planområdet finns inga elledningar.

Teleledningar

I nordöstra hörnet gränsar planområdet till en teleluftledning.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av två huvudfastigheter, Åkersjön 1:370 och Åkersjön 1:137. Den del av 1:370 som ingår i planområdet har avstyckats som exploateringsfastighet och ägs av Bernt Forsberg. 1:137 ägs av Jöns Verner Persson. Inom planområdet finns dessutom tre bebyggda fritidshustomter samt två obebyggda.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta upprättad fotogrammetriskt 1983 av fastighetsbildningsmyndigheten, Östersunds norra lantmäteridistrikt.

Koordinatsystem: 5 gon V reg 11

Höjdsystem: RH 70

Standardklass: III

Fastighetsredovisning aktuell.

Fastighetsförteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten, Östersunds norra lantmäteridistrikt 1983-12-07 och aktualiserad 1985-02-11.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Åkersjöns by är en gammal jordbruksby. Området är mycket attraktivt för turism - både sommar och vinter.

Planförslaget omfattar två fristående exploateringsdelar. Inom exploateringsfastigheten Åkersjön 1:370 föreslås en fritidsby med fristående relativt små hus på små tomter och ett rymligt gemensamt parkområde. Upplåtelseformen blir äganderätt eller en eller flera bostadsrättsföreningar.

För Åkersjön 1:137 föreslås en komplettering av den befintliga fritidsbebyggelsen med nya tomter.

Områdets kvalitét är främst dess läge med storslagen natur, fjäll och slalomanläggningar i omedelbar närhet samt utblickarna mot Åkersjön och bergen där bakom.

Bebyggelseområden

Fritidsbebyggelse

Planförslaget innehåller en grupp med 37 fritidstomter om ca 500 m² avsedda för relativt små fritidshus. Avsikten är att med dessa kunna erbjuda ett billigt fritidsboende i egen stuga. Den koncentrerade bebyggelsen ger förutsättningar för god exploateringsekonomi.

Framför allt är det vintersäsongen som motiverar etableringen av fritidsbebyggelsen och under denna säsong räcker en liten tomt/uteplats långt. Under barmarkssäsongen är det också de storslagna omgivningarna med möjligheter till fiske och liknande och inte den egna lilla "täppan" som utgör den huvudsakliga dragningskraften att skaffa sig en fritidsbostad i Åkersjön. Genom att minska tomtstorleken har också ett större samlat gemensamt markområde kunnat åstadkommas, där samtliga tomter via naturmark har direktkontakt med strandområdet. Exploateringen har minskats något jämfört med vad som anges i områdesplanen.

Uppe vid väg 689 blir det ett "naturligt" utrymme för en ordinär fritidstomt intill den befintliga 1:40, som kan exploateras oberoende av den övriga fritidsbebyggelsen. Den redan avstyckade 1:371 har också givits normal byggrätt för en fritidshustomt.

Inom Åkersjön 1:137 föreslås åtta nya fritidstomter av ordinär storlek som komplement till de två befintliga.

Service

Inom planområdet finns ingen mark avsedd för kommersiell eller annan allmän service. I områdesplanen redovisas en handelstomt, H2, inom planområdet, men efter överläggningar med byggnadsnämnden har den strukits i planförslaget. Butiken i Åkersjön ligger ca 800 m nordväst om planområdet efter allmänna vägen.

Friytor

Lek och fritidsverksamhet

All mark utanför vägområde, tomtplatser och område för sopor och vattenverk skall kunna utnyttjas för lek och fritid.

Bebyggelsen inom Åkersjön 1:370 föreslås utformad på ett sådant sätt att en stor öppen yta skapas mellan husgrupperna. Vintertid kan denna bli kälk- och skidbacke, sommartid lekäng. Detta område står i direkt kontakt med det 80-100 m breda strandområdet som är en stor tillgång för planområdet.

Utanför planområdet finns stora möjligheter till fritidsaktiviteter i form av friluftsliv och slalomåkning.

Inom Åkersjön 1:137 sparas hela det område som i dag ej är i anspråktaget som tomtmark inom ett avstånd av 100 m från stranden. Inom den övre delen föreslås här relativt rymliga tomter anpassade efter befintliga och planerade vägar genom området. Mot väg 689 har en relativt bred skogskärm sparats som skydd.

Inom parkmarken kan mindre gemensamt lusthus, dansbana e dyl tillåtas om byggnadsnämnden finner det förenligt med den gemensamma nyttan och nöjet.

Natur

Planområdet har planerats så att den naturliga växtligheten skall dominera i hela planområdet. Strandområdet är mycket naturskönt.

Upphävande av strandskydd

De nedersta tomterna inom exploateringen på Åkersjön 1:370 når som längst 76 m från stranden. De två etablerade fritidshustomterna Åkersjön 1:276 och 1:326 ligger inom strandskyddsområdet (närmare stranden än 100 m). För dessa B-områden föreslås upphävande av strandskyddet.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet omfattar en anslutning till allmänna vägen 689. På grund av besvärliga siktförhållanden är det endast på en mycket kort sträcka som en bra utfart är möjlig. Planförslaget innebär att detta läge utnyttjas.

Utfarten och den första delen av vägarna inom planområdet har planerats så att den enligt intentionerna i områdesplanen också kan försörja en utbyggnad av områdena väster om planområdet och en eventuell framtida båtplats.

De två vägslingorna inom Åkersjön 1:370 har planerats så att en acceptabel lutning om max 10% uppnås, samtidigt som en så ekonomisk lösning som möjligt och litet ianspråktagande av naturmarken eftersträvas.

De två vägslingorna har inte knutits ihop i söder utan avslutas med var sin vändplan för att naturmarken ej ska splittras.

Invid utfarten till den allmänna vägen har ett markområde reserverats för uppställning av bilar vintertid, då framkomligheten på vägen periodvis kan vara besvärlig.

Till A-området föreslås en väganslutning via den dåliga men befintliga vägen ner till tomterna Åkersjön 1:326 och 1:276. På väg- och VA-planen redovisas en alternativ möjlighet att nå A-området och dessutom trafikförsörja dessa båda tomter, som bör kunna tillåtas om behov uppstår och alla accepterar.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Väg 689 har liten trafik och torde ej ge alltför mycket störning. Bebyggelserätten på den föreslagna tomten intill Åkersjön 1:40 ligger 16 m från 689:ans väggkant.

Solbelysning

Planområdet ligger i en sydvästs lutning, vilket ger mycket goda solvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdets sydvästra del har ett markområde reserverats för vattenverk.

Vattenförsörjning av området sker via den befintliga vattenledningen i områdets norra del med anslutning även öster om området för att få rundmatning.

Avloppsledning för Åkersjön 1:370 föreslås gå i två grenar i det cirkulärt formade området och anslutes via självfallsledning mellan fastigheterna 1:305 och 1:306 till den befintliga ledningen öster om området.

De översta tomterna kan anslutas till befintligt VA-nät. De föreslagna nedre nya tomterna på Åkersjön 1:137 kan kopplas till VA-nätet medan de två befintliga tomterna nedan dessa måste pumpa upp sitt avlopp om de skall anslutas.

I samband med utbyggnaden av Åkersjön 1:370 kommer avloppsreningsverket att på exploatörens bekostnad byggas ut så att det får tillräcklig kapacitet. Detta regleras i exploateringsavtal.

E1

Inom planområdet kan en nättransformator ställas upp på lämplig plats inom område betecknat som parkmark.

Avfall

Vid infarten till området finns plats reserverad för sophantering, t ex container eller mindre sophus.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Bernt Forsberg är markägare till Åkersjön 1:370 och står som exploatör för detta markområde.

Jöns Verner Persson är markägare för Åkersjön 1:137 och svarar för utbyggnaden för det markområdet.

Exploateringsavtal

Mellan exploatörerna och kommunen skall upprättas exploateringsavtal.

Tidplan

Avsikten är att planområdet skall exploateras sommaren 1985 om de marknadsmässiga förutsättningarna finns.

Gemensamhetsanläggning

Området skall förvaltas med stöd av anläggningslagen. De funktioner som skall regleras i detta sammanhang är vägar, vatten, avlopp samt övriga gemensamma ytor och anläggningar. Uppdelning i en eller flera gemensamhetsanläggningar kan ske vid anläggningsförrättning.

Förordnande enligt 113§ byggnadslagen

För att garantera att den allmänna marken och vägmarken inom Åkersjön 1:370 och 1:137 blir allmänt tillgängliga i enlighet med planförslaget intentioner, föreslås att länsstyrelsen i samband med fastställelsen av planen beslutar om ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen för detta område. Områdets avgränsning redovisas på särskild karta.

HANDLÄGGNING

Planarbetet har på uppdrag av Bernt Forsberg utförts av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekterna Marianne Lind och Björn Reuterswärd.


Samråd

Under planarbetets gång har kontinuerlig kontakt hållits med stadsarkitekten och byggnadsnämnden i kommunen.

Samråd har därutöver skett med

- länsstyrelsen
- vägverket
- fastighetsbildningsmyndigheten
- miljö- och hälsoskyddsnämnden
- brandchefen i Krokoms kommun
- Jämtlandskraft AB
- berörda markägare enligt lantmäteriets fastighetsförteckning

Östersund 1985-02-07
FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND


Björn Reuterswärd
Ark SAR

Revidering

Planförslaget är reviderat i följande avseenden:

- beskrivningens text sid 10 har bytts ut i enlighet med förslag från lantmäteriet.
- husvagnscampingen med 12 platser på Åkersjön 1:137 har ersatts med fyra fritidstomter. Revideringen omfattar såväl plankarta, illustration, bestämmelser som beskrivningen.
- texten under "upphävande av strandskydd" i beskrivningen flyttas till punkten "Fritor" samtidigt som formuleringen ändras så att strandskyddet ej föreslås bli upphävt på A-området.
- bestämmelserna kompletteras med en paragraf som reglerar utfartsförbudet.
- plankartan kompletteras så att beteckningen BF₂ inom fastigheten Åkersjön 1:137 blir BF₂I.
- första ordet i bestämmelserna § 4 stryks.
- i beskrivningen har några mindre utskriftsfel rättats.

Östersund 1985-04-11

FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND

Björn Reuterswärd

Björn Reuterswärd
Ark SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Krokoms kommun
beslut 1985-06-26, § 82, betygar

Arne Näslund

Arne Näslund
förvaltningschef

Tillhör kommunfullmäktiges i Krokoms kommun
beslut 1985-06-26, § 82, betygar

Östersund 26.6.1986

Stig Håkansson