Krokoms kommun
KROKOMEN TJÏELTE

Detaljplan för del Ås-Gärde 1:6, Ås, Krokoms kommun

”Ösa Strand”

Planbeskrivning

Samrådshandling

3 jan -20

KROKOM1000, v1.0, 2012-10-09

Innehållsförteckning

PLANHANDLINGAR 4

VAD ÄR EN DETALJPLAN? 4
Vad är en ändring av detaljplan? 4
Planprocessen 4
Planprocessen vid standardförfarande: 5
Planens syfte och huvddrag 5

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB 6
Grundläggande hushållningsbestämmelser 6
Särskilda hushållningsbestämmelser 6
Miljökvalitetsnormer 6

PLANDATA 6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Översiktsplaner 7
Detaljplaner 7
Fornlämningar 7
Behov av miljöbedömning 7
Ställningstagande från kommunen 7

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8
Planförslag 8
Natur 8
Mark och vegetation 8
Geotekniska förutsättningar 8
Grundvatten 9
Naturvärde 9
Strandskydd 11
Friluftsliv 11
Gestaltning 12
Landskap 12
Park 12
Natur 12
MIiljöförhållanden 13
Buller 13
Vibration 13
Risk 13
Säkerhet 13
Radon 13
Gator och Trafik 13
Trafik 13
Parkering 14
Kollektivtrafik 15
Avfall 15
Teknisk försörjning 15
Dagvatten 15
Materialval 16
Översilning över vegetationsytor och svackdiken 16
Hantering av takvatten 16
Planerad höjdsättning 16
Snöupplag och smältvatten 17
Spillvatten 17

Dricksvatten/ vatten 17
Brandvattenförsörjning/Släckvatten 18

Genomförande **18**
Tidplan 18
Genomförandetid 18
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap 18
Gemensamhetsanläggning 18
Ekonomiska frågor 18

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER **19**

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **19**
Avvikelse från översiktsplanen 19

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **19**

BILAGOR **19**

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Illustration

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.

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 eller upprättade av en ny detaljplan görs när en del mindre justeringar kan behöva genomföras för att komplettera eller ändra gällande detaljplan. En ändring av en detaljplan bör läsas ihop med gällande/underliggande detaljplan

Planprocessen

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

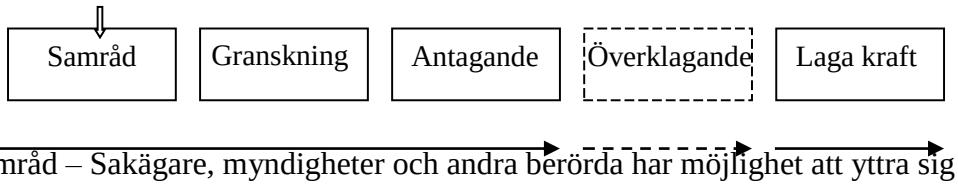
Standardförfarandet kan tillämpas om:
– förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
– inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
– Kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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:

Här är vi nu



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 huvddrag

Detaljplanens syfte är att skapa bebyggelse av bostadshus i 1 och 2-plan varierande ifrån ca 120- 200 kvm. I begränsad del av området skall även finnas möjlighet att bygga par- eller radhus. Området planeras att bli enhetligt i sin karaktär och hustyperna i skall möjligaste mån begränsas till 2-3 olika konfigurationer. Intentionen med planområdet är att bebyggelsen i området ska harmonisera med den omgivande miljön och stort vikt avses läggas på att en generös del av marken avsätts för natur, grönytor och lekplatser. Målet är att stycka av ca 11 tomter i storleken 1450¬-2800 kvm, avsedda för enbostadshus i huvudsak och begränsad del par eller radhus enligt ovan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet och åtgärden berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat. Planområdet omfattas av riksintresse för 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 ingår även i riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6§ samt riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8§.
Riksintressen enligt ovan bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgör del av Ås-Gärde 1:6. Området ligger mellan järnvägen och vattnet vid Ösa, väster om Ås-Båthamn. Med bil tar man sig till planområdet via Tängvägen vidare längs järnvägen ned mot storsjön.

Areal

Planområdet är ca 52 500 m2.

Markägoförhållanden

Privat markägare

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Framtidplan krokom Planområdets avgränsning ligger inom Översiktsplan för ÅS-bygden 1997: Området omfattas av utredningsområde ”Å” d.v.s. jord och skogsbruksändamål i vidsträckt bemärkelse. Ny bebyggelse kan medges om utbyggnad inte allvarligt skapar jordbruket, skogsbruket, kulturhistoriska värden eller landskapsbilden.
Bedömningen göra att skogsbruk och jordbruk i den begränsade del mellan järnväg och vatten ej påverkar landskapsbilden för ”Åsbygden” negativt. Skog och jordbruksnäringarna i området bedöms ej påverkas negativt i samband med exploatering av planområdet.

Detaljplaner

Utom planbestämmelser föreligger

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämning, kulturlager eller fynd påträffas under byggskedet ska arbetet omedelbart avslutas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en undersökning av betydande miljöpåverkan av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts 2018-09-24 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen ar varit på samråd hos Länsstyrelsen. Yttrande inkom 2018-10-15 från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen biläggs handlingarna.

Ställningstagande från kommunen

Planområdet är förhållandevis litet, har ingen betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, innebär inte miljöproblem som är relevanta för planen och innebär ingen betydande ökad risk för människors hälsa eller för miljön. Området är sedan tidigare planlagt för bebyggelse. Någon miljöbedömning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Detaljplanen ger förutsättningar för bostadshus i 1 och 2-plan varierande ifrån ca 120-160 kvm. Området planeras att bli enhetligt i sin karaktär och hustyperna i skall möjligaste mån begränsas till 2-3 olika konfigurationer. Intentionen med planområdet är att bebyggelsen i området ska harmonisera med den omgivande miljön och stort vikt avses läggas på att en generös del av marken avsätts för natur, grönytor och lekplatser. Målet är att stycka av ca 10-15 tomter i storleken 1450¬-2800 kvm, avsedda för enbostadshus enligt ovan.

Natur

Mark och vegetation

Området består i dag av avverkad skogsmark. Marken ägs privat.

Geotekniska förutsättningar

Huvudsaklig del av området täcks av ett ca 0,2–0,7 m tjockt organiskt ytskikt.
Den organiska jorden underlagras generellt av finkornig morän som i huvudsak är en lerig siltmorän. Generellt har den naturligt lagrade jorden låg till mycket låg relativ fasthet ned till ca 1 m under befintlig markyta. På större djup har jorden medelhög till hög relativ fasthet.
Djup till berg har ej undersökts. Utförda slagsonderingar har stoppat mot förmodad sten, block eller berg alternativt mycket fast lagrad morän på mellan ca 3,2–5,5 m djup under befintlig markyta.

Förekommande morän med medelhög till hög relativ fasthet är bärkraftig och lämpar sig väl för bebyggelse. Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning och packning vilket måste beaktas i byggskedet.
Materialparametrar och dimensionerande grundtryck bör tas fram i projekteringsskedet för att undvika risk för skadliga sättningar.
Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred inom området.

Jordlagren utgörs av måttligt till mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Grundläggning kan ske ytligt med platta på mark på bärkraftig morän med medelhög till hög relativ fasthet. För att komma ned till den bärkraftiga moränen erfordras generellt att ca 1 m av den översta jorden schaktas bort.
I byggskedet bör schaktbottenbesiktning utföras av sakkunnig person.

Grundvatten

I samband med skruvprovtagningar har observationer om eventuell förekomst av mark-/grundvatten utförts. Vid undersökningspunkt SW1901 observerades mark-/grundvattennivån vid markytan.
Mark- och grundvattennivåer varierar med årstid och nederbörd. Mätning och observationer har utförts kort tid efter skogsavverkning vilket bedöms påverka grundvattennivåer.

Naturvärde

Inventeringsområdet utgörs huvudsakligen av ca 50-årig talldominerad barrskog av boreal typ, delar gallrad och delar föryngringsavverkad (se figur 3). Därtill ett mindre våtmarksområde där en del utgörs av extremrikkärr. Marken är i huvudsak väldränerad och torr men i den östligaste delen, där våtmarksområdet är beläget, samt i den sydvästligaste delen, nära Storsjöns strand, är marken fuktigare. Jordmånen består främst av sandiga och grusiga jordar och bleke, med ett underliggande morän- och kalkförande lerskifferlager. Delar av inventeringsområdet var fram till ca 1950-talet betesmark som därefter beskogats. Genom området finns ett dike som i norr delvis även utgör gräns mot angränsande fastighet. Detta dike är endast vattenförande under de tidigare delarna av våren och sommaren och under delar av hösten. Diket avvattnar delvis våtmarken. Förmodligen har diket ursprungligen utgjorts av en bäck som dikats ur i samband med att järnvägen byggdes i slutet på 1800-talet. Längs med vägen i söder finns ett ytterligare dike som också delvis avvattnar våtmarken, men framförallt vägbanan och skogsmarken.
Naturtypen i inventeringsområdet och de omgivande delarna är boreal skog och jordbruksmark där närheten till Storsjön präglar växtförutsättningarna och skapar ett gynnsammare klimat än i övriga delar av Jämtland.

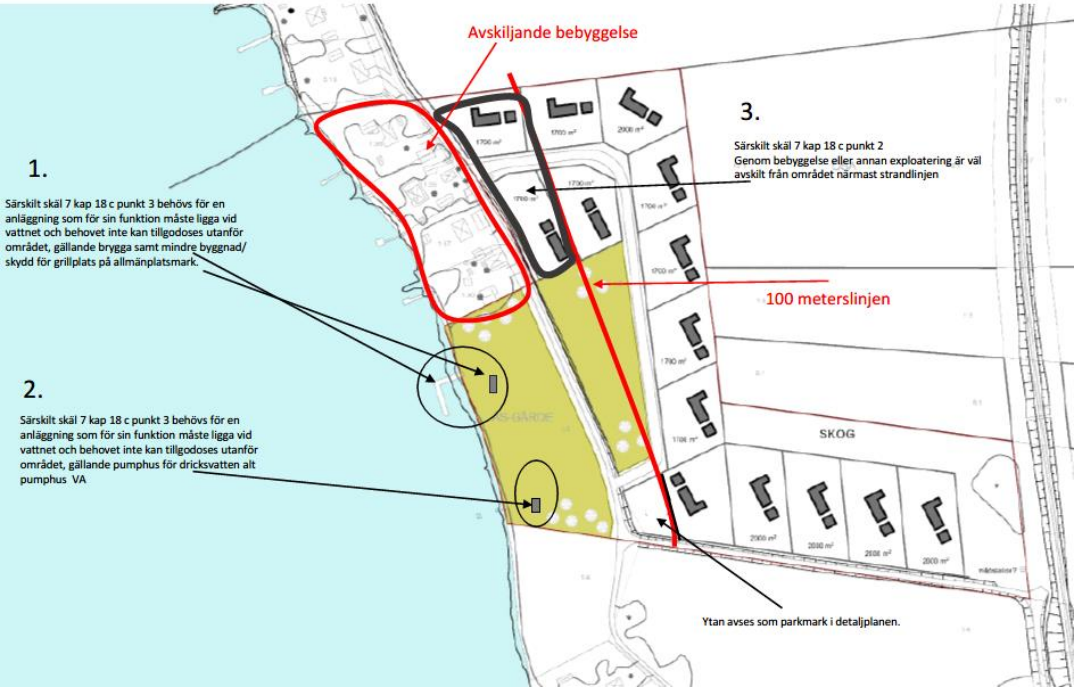
Totalt två naturvärdesobjekt har avgränsats inom inventeringsområdet. Ett av dessa (NVO1) har en fortsättning utanför gränsen för inventeringsområdet. Det andra objektet, NVO2) har utmärkts eftersom artsammansättningen skiljer sig från omgivande mark på ett sätt som höjer naturvärdet inom objektet, men det är dock inte tillräckligt för att kategoriseras som ett objekt med påtagligt naturvärde (se bild nedan).

Hela inventeringsområdet, med undantag av extremrikkärret (NVO1) är starkt påverkat av modernt skogsbruk och hyser endast låga naturvärden. Ungefär hälften av inventeringsområdet är föryngringsavverkat och resterande ytor är gallrade. Dessa ytor har mycket begränsade art- och biotopkvaliteter.

Den förmodat utdikade kalkbleken som utgör NVO2 är genom utdikning och skogsbruk begränsad i sina naturvärden, men hyser ändå en del arter som påvisar att det är en biotop av betydelse för orkidéer och andra kalkbundna arter. Dock är de funna arterna i detta objekt varken lokalt eller regionalt ovanliga i de miljöer där de förekommer.
I NVO1 är de hydrologiska förhållandena relativt intakta, trots spår av mänsklig påverkan, bland annat i form av ett fåtal körspår. Extremrikkärr, som NVO1 klassats som, är en viss typ av rikkärr där vattnets halt av mineralämnen, särskilt kalk, är mycket hög. De bildas endast i kalkrika områden, till exempel på Öland och Gotland, i Skåne, Uppland, Östergötland och Jämtland. Det är inte ovanligt att den höga halten av kalk gör att det bildas nästan vegetationsfria ytor av kalkbleke i vilken så kallad kalktuff fälls ut.
Det område som bedömt ha högt naturvärde (NVO1) skyddas i detaljplanen genom att belägga marken med planbestämmelsen ” NATUR”. Inom området finns naturtyperna kalktuff samt rikkärr mm. Bägge dessa är natura 2000-naturtyp. Dessa naturtyper är utpekade som skyddsvärda av EU;s art- och habitat direktiv har skyddsvärde som beaktas i detaljplanen.

Strandskydd

Motivering upphävande av strandskydd:
Strandskyddet upphävs med hänvisning till avskiljande bebyggelse för ovanliggande nya tomter med hänvisning till Miljöbalken 7 Kap 18 c § 2.Se 3 på nedanstående bild
Strandskyddet upphävs för brygga, mindre byggnad/ skydd för grillplats samt pumpstation enligt 7 kap 18§ punkt 3. Områden som avses är belägna inom med cirkel markerat område. Se 1-2 på nedanstående bild



Avvägning gentemot strandskyddens syften, som är att trygga den allmenansrättsliga tillgången till strandomårdet, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet i land och i vattnet.
Kommunen avgör och motiverar att intresset att ta området i anspråk på det sätt som detaljplan möjliggör väger tyngre än strandskyddsintresset.
Stranden mellan Ås och Dvärsätt är svårtillgänglig för allmänheten då vissa delar är privatiserats och andra delar är igenvuxen. Avvägning görs att den åtgärd som planförslaget medför gör att strandskyddets syften, utifrån att trygga den allemansrättsliga tillgången till stranden ökar med åtgärden. Strandområdet har tidigare varit igenvuxen och svårtillgänglig. Detaljplanen underlättar större tillgång strandlinjen och intilliggande ytor och främjar medborgarnas möjlighet att beträda och njuta av strandlinjen och intilliggande mark. Detaljplanen styr användandet av marken till allmänplatsmark, park. Allmänhetens tillgång till stranden bedöms därmed inte minska vid ett genomförande av detaljplanen utan snarade öka. Bedömningen görs att inga naturvärden går förlorade. Det finns i dag inga kända naturvärden eller biotopskydd i området som avses gälla upphävande av strandskydd.

Friluftsliv

Planområdet ligger intill vatten som ger förutsättning för utevistelse med sjö och bad. Omkringliggande mark är skogbeväxt med fina promenadstigar som ansluter

mot skogsbilvägar som inbjuder till rekreation och naturupplevelse. Området karakteriseras av glesväxt skog med närhet till aktivitet och natur.

Gestaltning
Slänter bör anpassas mot angränsande mark för att smälta in i det befintliga landskapet. Detta betyder att sidoområden bör anslutas till befintlig terräng så att det med tiden inte går att urskilja en tydlig gräns mellan nyanlagd och befintlig mark. Det är speciellt viktigt att böljande släntlutningar utformas mot angränsande villatomter så de inte upplevs för framträdande.

Landskap
Åsbygden är ett jordbrukslandskap och av riksintresse för kulturmiljö. Åkermark och skogsmark dominerar omkringliggande miljö medan centrala delarna Ås är bebyggt med bostadsområden, skola, förskola, ”Jämtkrafthallen” med mera. Nedanför tillfartsvägen, i planområdets västra del, finns bebyggelse bestående av fritidshus, ett fåtal av dessa har i senare tid omvandlats till helårsbostad. Marken är relativt plan med en mindre lutning från järnvägen mot vattnet.

Park
Området mellan tillfartsväg och strandlinje beläggs enligt plankarta med bestämmelsen PARK.
Inom parkområdet får man uppföra förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till parken eller parkens komplement kan ingå om platsen medger det. Vissa av åtgärderna kräver bygglov och eventuellt anmälan. Kontakt skall tas med kommunens bygg- och miljöavdelning inför uppförande av ovanstående lov eller anmälan sökas.

Natur
I planområdet skyddas vissa ytor genom bestämmelsen NATUR. Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. egenskapsbestämmelser eller inte. Mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som en pump- eller transformatorstation. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till naturområdet eller områdets komplement kan ingå om platsen medger det.

Vattenområde W
Syftet men W-området är att skapa förutsättningar för mindre småbåtshamn samt badbrygga för området. Inom begreppet W ingår mindre småbåtshamns samt badbrygga men omfattningen skall vara mindre, större båthamn får ej anläggas inom området.

Mliljöförhållanden

Buller

Bedömningen görs att bostadsfunktioner ligger på ett avstånd från järnväg som gör att bullerkraven enligt boverket byggregler kommer att kunna uppfyllas.
I samband med bygglov och starbesked skall bullerutredning presenteras för bostadsbyggnad för att säkerställa att boverkets byggregler uppfylls gällande buller från järnväg vad gäller inomhusvärden samt utomhus nivåer, med tex skyddad uteplats mm

Vibration

För byggnader närmare än 100 meter från spår bör möjligheter undersökas för att välja rätt konstruktion vid projektering av dessa byggnader (detta kan innebära styvare konstruktion i betong, grundläggning ner till fast berg, kort spännvidd osv.). För att skaffa bättre beslutsunderlag för dessa byggnader kan vibrationsmätning i mark genomföras enligt SS 460 48 61

Risk

På järnvägen transporteras farligt gods. Bedömning görs att risken för att en olycka ska inträffa på sträckan och påverka den planerade bebyggelsen är låg. Den föreslagna byggnationen bedöms inte innebära en oacceptabel risknivå. Närmaste byggrätt ligger på ett avstånd av ca 65 meter från järnvägen. Området närmast järnvägen avses inrymma avloppsanläggning samt E- område för transformatorstation kommer att ge en skärmande effekt vid ev olycka. Riskbedömningen görs att bostadsändamålen kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser med hänsyn till avståndet till järnväg. I en av byggrätterna i östra delen av planområdet föreligger det mindre avsteg gällande avstånd enligt riktlinjerna i ”Øresund Safety Advisers AB” ”*Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen*” men risken minimeras enligt ovan med ovanförliggande avloppsreningsverk samt område för tekniska anläggningar.

Säkerhet

Stängsling av järnvägen bör ske mot planområdet för att förhindra spårspring

Radon

En översiktligt mätning av markradon har utförts i planområdet. Planområdet klassas som lågradonmark (<10 kBq/m3). I samband med startbesked ska markradonmätning utföras för den specifika fastigheten som bostadsbyggnad skall uppföras på eller grundläggning utföras med radonsäkert byggande.

Gator och Trafik

Trafik

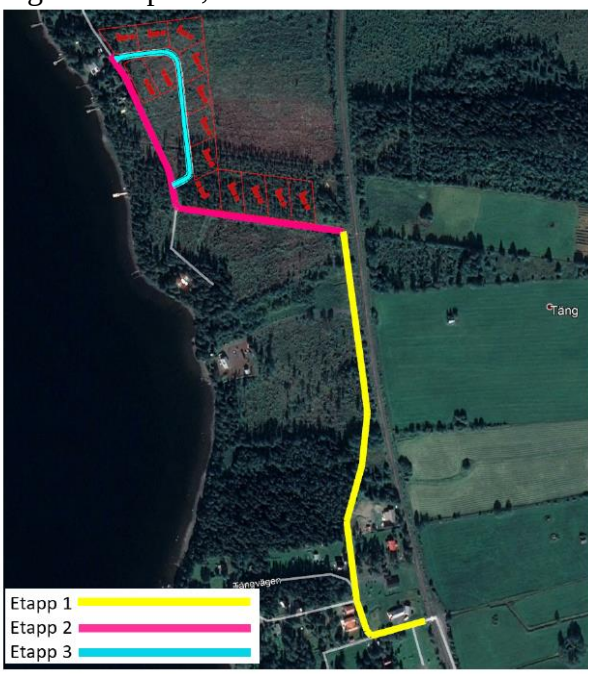
Infart till området sker via Tängvägen vidare längs järnvägen och över densamma.

Tillfartsväg till det nya planområdet sker via markerad med gul och röd linje enligt bild nedan. Bilden avser att visa vägformning/ lösning och inte antalet byggrätter som skiljer sig från detaljplanen

Del 1
Befintligt väg används (Ås-Gärde GA:2) och körfältet hanteras med mötesfickor för mötande trafik. Mötesfickor anordnas med ca 200m avstånd och bör dimensioneras för möte mellan fordon av den typ som beräknas att trafikera vägen, personbilstrafik och i mindre omfattning mötande lastbil/ sopbil mm.

Del 2
På del två skapas utrymme för separat gång- och cykelväg (GC-väg) längs vägen på norra sidan av vägen (mot etableringsområdet). Detta skapar ett säkrare område för gångtrafikanter, cyklister och lekande barn då de inte behöver befinna sig på körbanan. Vägsträckan bedöms kunna skapas inom ett 12 meters vägområde med 3,5 meters körbana ink slänt.

Del 3
Lokalgatan inne i planområdet avses utformas med 6m körbana samt en yta på ca 1.5m in på körbanan för att ta hand om dagvatten på ett sätt som gör att gatans köryta går att maximera och göra säkrare utan att behöva använda sig av en yta för öppna diken. Ytan på 1,5m kan användas för gång- och cykeltrafik. Stödremsa på 0,5 meter läggs på vardera sida. Åtgärderna bedöms kunna inrymmas i ett vägområde på 8,5 meter.



Figur 1. Etappindelning *Källa Google Earth @2018 Google @ 2019 CNES/Airbus*

Parkering
Parkering sker inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik
Planområdet ligger ca 2,5 km från kollektivtrafik för buss

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

Teknisk försörjning

Dagvatten
Avledning av dagvatten ska så långt som möjligt ske över grönytor. Där dagvattnet samlas vid vägar ska öppna svackdiken anläggas, principen förklaras under avsnittet ”översilning över vegetationsytor och svackdiken”.

Avledning av dagvattnet sker längs den naturliga höjdprofilen och längs vägarna till de befintliga dikena i norra och södra delen av planområdet, se principskiss i Figur 5. I de flesta fall är det mögligt att använda befintliga diken som ska omformas till svackdiken. Det rekommenderas att reservera tillräckligt breda ytor för vägar med tillhörande svackdiken i detaljplanen.

Vid höjdsättning av byggnader måste ytavrinningen beaktas så att avrinningen sker till svackdiken. Detta gäller främst för de fyra fastigheterna i sydöstra delen av planområdet.

Materialval

Olika material har olika egenskaper gällande dagvattenflöde och utsläpp av föroreningar. Mer genomsläppliga ytor kan bidra med en stark minskning av avrinningsmängd medan fel val av takmaterialet kan medföra höga halter av metaller eller organiska föroreningar. I planområdet är det särskilt viktig att ta hänsyn till föroreningssituationen vid materialvalet av takbeläggningen. Området ska kännetecknas av en hög andel grönytor som minskar andelen avrinnande dagvatten och möjliggör en naturlig och trög avrinning och rening. Hårdgjorda ytor som asfalt ska undvikas och genomsläppliga ytor som grus eller gräsarmeringar ska uppmuntras.

Översilning över vegetationsytor och svackdiken

Översilning av vegetationsytor är en enkel och effektiv åtgärd för att uppnå en trög och ren avrinning. En robusthet tillskapas också genom att systemet blir trögt och förutsättning skapas för fastläggning av partiklar och föroreningar samt infiltration där detta är möjligt nedåt i markprofilen.
Inom området ska vegetationsytor generellt uppmuntras framför hårdgjorda ytor. Där mer hårdgjorda ytor anläggs så ska marken höjdsättas så att dagvattnet avleds ut på intilliggande vegetationsytor så att principen med översilning kan ske.
Längs de sträckor där dagvatten ska transporteras så förslås så kallade svackdiken där detta är möjligt med tanke på utrymme och lutning. I dessa uppnås transport av dagvatten, infiltration i markprofilen, tröghet, fastläggning av föroreningar och material samt viss fördröjning.
Svackdiken är breda, grunda vegetationsklädda diken där funktionen gynnas av en svag längsgående lutning. För att maximera reningsfunktionen förordas en längre transportsträcka och översilning framför en snabb avledning till recipienten.

Hantering av takvatten

Takytorna i området bör så långt det är möjligt avledas över mark för att möjliggöra infiltration över grönytor. Denna relativt enkla lösning möjliggör översilning, tröghet och infiltration i markprofilen av det dagvatten som härrör från områdets takytor.
Detta är en viktig princip eftersom en utökning av tak och övriga hårdgjorda ytor såsom vägar och parkeringar är de ytor som till största delen kommer att skapa större och plötsligare dagvattenflöden jämfört mot områdets nuvarande markanvändning. En möjlighet är att förse takytorna med enkla utkastare till intilliggande vegetationsyta

Planerad höjdsättning

För att dagvattnet ska nå de ytor som lämpar sig för allmänna dagvattenåtgärder såsom översilning och/eller specifika huvudåtgärder så krävs en planerad höjdsättning. En planerad höjdsättning är viktig i ett tidigt planeringsskede så att hantering möjliggörs så nära källan som möjligt samt att dagvatten som ska hanteras når avsedda åtgärder.

Detta är även viktigt med sekundära rinnvägar vid extrema regnhändelser samt att instängda områden helt ska undvikas. Dagvattenåtgärder och eventuella ledningar och trumgenomföringar i området dimensioneras ej för extrema regnhändelser. Dagvattnet måste i dessa situationer kunna tillåtas avrinna över mark då dagvattnet inte kan infiltrera på grund av mättad mark eller att dagvattenåtgärder inte kommer hinna leda undan dagvattnet**.**
Höjdsättningen närmast intill byggnader ska utföras så att den ytliga avrinningen sker ut från huskroppen.

Snöupplag och smältvatten
Vid snöröjning kan behov av uppläggningsplatser för snö inom området uppstå om det inte finns tillräcklig plats för uppläggning som vallar bredvid de ytor som snöröjs. Snö kommer med tiden att förorenas exempelvis från trafik och halkbekämpning. Det finns likheter mellan snö och dagvatten men en skillnad är att föroreningarna med tiden kan ackumuleras i snön. Vanliga ämnen i förorenad snö är metaller, PAH (polyaromatiska föreningar) och partiklar. Föroreningarna finns huvudsakligen i partiklar[2].
Snö bör i så stor utsträckning som möjligt läggas upp på mark i närområdet för smältning. Den smälta snön med innehåll av partiklar med mera tas omhand i jorden på ett naturligt sätt. Snöupplag i närhet av vattendrag ska helt undvikas.

Spillvatten
Avloppslösning avses lösas genom en enskild lösning lokalt för de tomter som planområdet avser. Avloppslösnings avses placeras i planområdet nord östra del enligt plankarta. Det som planeras för är ett minireningsverk som placeras under jord. Tillstånd eller anmälan skall se avseende avloppsanläggningen, detta skall ske till kommunen tillsynsmyndighet miljö- och hälsa. Godkänd avloppslösning enligt anmälan/tillstånd skall finnas inför att detaljplanen tas upp för godkännande i samhällsbyggnadsnämnden.

I framtiden kommer sannolikt kommunalt ledning för spillvatten dras fram och finnas i planområdets närhet och en framtida inkoppling till denna planeras för i detaljplanens utförande. Område för ev pumpstation samt U-område planeras in i detaljplaner för detta. Utrymme för framtid kommunal spillledning skyddas med att det finns möjlighet att söka ledningsrätt i U-område som går genom området längs tillfartvägens norra sida

Dricksvatten/ vatten
Dricksvatten/ vatten till området avses löses med inkoppling mot kommunalt sjöledning som i sin tur leder till grundvattentäkten ”Uddero” i Dvärsätt. Inkoppling mot denna ledning ska inför utförande diskuteras med kommunen Va-avdelning samt erfordliga tillstånd skall sökas i god tid innan genomförande.

Brandvattenförsörjning/Släckvatten
Insatstiden för räddningstjänsten är ca 15 minuter. Hämtställe för brandvatten vid storsjöns strand bör anläggas i samband med exploatering och bör placeras vid område E1 för pumpstation enligt detaljplanekarta.

Genomförande

Tidplan
Detaljplanen beräknas kunna antas under 2020

Genomförandetid
Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap
Markägaren upprättar detaljplanen i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen. Markägaren/exploatören ansvarar för byggande av gator/ vägar och ledningar för vatten och avlopp, el, bredband mm samt för erforderliga lantmäteriförrättningar. Startbesked får inte medges för nya bostäder förrän vägar är slutbesiktade och godkända enligt exploateringsavtal samt att vatten och avlopp skall vara anlagt till respektive tomt. Exploateringsavtal skall tas fram och undertecknas av exploatören innan detaljplan tas upp för antagande i bygg- och miljönämnden.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

Gemensamhetsanläggning
Tillfartväg till området kommer att ske via Ås-gärde Ga:2, andelstal skall fördelas och hanteras vid förrättning. Lokalgata mm bör regleras in i befintligt Ås-gärde Ga:2, detta bör regleras vid fastighetsbildning och förrättning.

Ekonomiska frågor
Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Kommunen upprättar detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar samt utbyggnad av vägar med enskilt huvudmannaskap enligt planbeskrivning, samt utbyggnad för att tillgodose området med vatten och avlopp. Vägområdet är tilltaget i detaljplanen för att man i framtiden ska ha möjlighet att bygga gång och cykelväg mm inom densamma. Dricksvatten till området skall tillgodoses via den kommunala sjöledning som i dag ligger i vattnet utan för planområdet. Påkoppling skall ansökas om i god tid till kommunens VA-enhet. Avloppsanläggning inom området skall prövas och godkännas av kommunen bygg- och miljöavdelning innan anläggande av densamma. Tillfartsväg till planområdet som i dag ligger i ”Ås-gärde Ga:2” bör vid förrättning och avstyckning av tomter hanteras så att andelstal fördelas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

BILAGOR

- PM Geoteknik 2019-02-14
- Markteknisk undersökning dat 2019-02-14
- PM dagvatten 2019-04-11
- PM Spillvatten 2019-03-21
- Trafikutredning 2019-10-09 rev 2019-12-12
- Naturvärdesinventering 2019-10-09

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Edström
Planarkitekt

Tomas Nilsson
Plan-och fastighetschef