

Antagen 2014-05-20

Laga kraft 2014-07-15



Detaljplan för Kaxås 4:30, Kaxås, Krokoms kommun

PLANBESKRIVNING

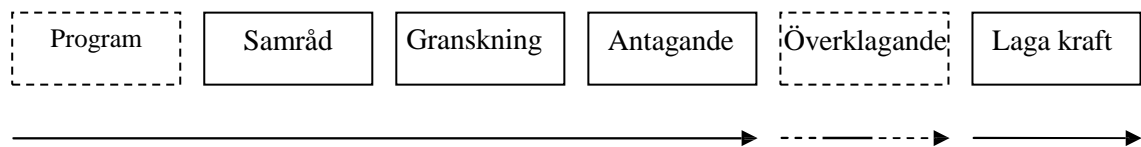
Antagandehandling

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
VA-utredning
Samrådsredogörelse

PLANPROCESSEN

Planprocessen vid normalt planförfarande:



Program – Detaljplanens inriktning och omfattning bestäms. Ett program behövs inte om detaljplanen exempelvis har stöd i gällande översiktsplan.

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

Granskning – Planförslaget kungörs på kommunen samt i ortstidningar. 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 fritidshus i anslutning till befintlig bebyggelse vid Lillvallen på Hällsjöns sydvästra sida i Kaxås. Projektet planeras genomföras stegvis under en längre tidsperiod. Övrig mark intill fritidshusen planeras för betesmark för hästar. Resterande förblir åkermark. Ca 1 hektar av fastighetens totala ytan på ca 3,2 hektar åkermark avses bebyggas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet består av åkermark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om dessa behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. 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.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt på sådant sätt att detaljplanen inte kan genomföras.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Hällsjöns sydvästra sida i Kaxås inom ett åkermarksområde. Detta ligger söder om vägen. Norr om vägen finns bebyggelse intill stranden.

Areal

Planområdet är ca 1,6 hektar där ca 1 hektar avses bebyggas.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller översiktsplanen för kommunen, antagen av Kf 1991-11-20. Enligt översiktsplanen utgör området inget annat än område med ”generella rekommendationer”.

Detaljplan

Området är inte planlagt.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Strandskydd

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag. Ett område i nordvästra delen av detaljplanen omfattas av strandskydd då det ligger inom 100 meter från Hällsjön. Inom detta område planeras en väg att anläggas. Öster om planområdet, intill plangränsen så finns ett grävt dike. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan upphävande eller dispens från strandskyddet ges om upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte. Ett upphävande av strandskyddet för detta område anses inte motverka strandskyddets syfte.

Upphävande av strandskyddet kan göras när det finns väg, bebyggelse eller annan verksamhet närmare stranden som avskärmar. Planområdet är avskilt från Hällsjöns strand med både bebyggelse och en väg. Strandskyddet upphävs i enighet med 7 kap. 18 c § 2 miljöbalken.

Det grävda diket är placerat i kant med jordbruksmarken och har förmodligen används för att dränera marken då marken brukades. Dikets placering och utformning tyder på att diket inte är naturligt. Även om diket inte är naturligt finns en medvetenhet att diket ändå kan inhysa stora naturvärden. Utvecklingen av landsbygden anses här vara av större vikt för området än bevarandet av det grävda diket. Diket är av så ringa omfattning att en bebyggelse inom 100 meter från diket inte kan anses motverka strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs i enighet med 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken.

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 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Störningar, hästallergener

Detaljplanen tillåter område för betesmark. Exploatören avser att använda betesmarken för hästar under sommaren. Detaljplanen kommer att omfatta en och samma fastighet. Inga tomter kommer att styckas av. Fastighetsägaren arrenderar ut marken till stugägarna vilka kan nyttja hästarna under sommarmånaderna. Det finns ett permanentboende intill planområdet som ligger ca 50 meter från område för betesmark (L₁). En hage kommer att uppföras inom området för betesmark vilket innebär att hästar kan vistas minst 50 meter från bostadshuset. Planen medger inte byggrätt till stall, endast väderskydd och förråd. Kaxås är en utpräglad jordbruks- och lanbruksort. Studier har visat att vid ett avstånd på 50-100 meter från källan var halterna av hästallergener mycket låga eller under detektionsgränsen (Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning, regeringsuppdrag Rapport 2011:6). Närheten till betande djur kan inte ses som en kontinuerlig störning. Om problem skulle uppstå med lukt eller hästallergener kan detta lättare åtgärdas när inget stall utan endast beteshagar finns.

Åkermark

Planområdet består av ca 1.6 hektar åkermark varav ca 1 hektar planeras tas i anspråk för bebyggelse. Åkermarken ligger inte inom ett sammanhängande block åkermark utan är ett stråk som går in i skogsområdet. Den ligger inom riksintresse för naturvård men utanför riksintresse för kulturmiljö. Gårdsstöd har tidigare sökts för att kunna hålla åkermarken öppen. Brukningsvärdet av denna jordbruksmark anses vara sämre än normalt. En stor del av åkermarken som ligger utanför planområdet är fuktig och är svår att bruka.

Kommunens inställning är att exploatering av brukningsvärd jordbruksmark i största möjliga mån ska undvikas. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får dock jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Då brukningsvärdet av jordbruksmarken är sämre än normalt och utbyggnaden omfattar ett större antal hus har kommunen tagit ställning för att en exploatering av marken i det här fallet kan medföra större nytta för landsbygdsutvecklingen än vad ett bevarande av jordbruksmarken har.

Ställningstagande

Olägenheter för omgivningen i form av hästallergener bedöms inte vara så stora att detaljplanen inte kan genomföras. Åkermarken bedöms kunna exploateras. Samhällsintresset av exploateringen bedöms större än ett bevarande av åkermarken.

Slutsatsen blir att en miljöbedömning av detaljplanen inte behövs. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära en sådan miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Miljöchecklista

Den av kommunfullmäktige beslutade miljöchecklistan för hållbar utveckling i Krokoms kommun har gått igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, dvs. någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna behövs inte.

Barnaspekter/barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har gått igenom och det bedöms att planen inte medför någon negativ påverkan på barns hälsa och utveckling. Detaljplanen avser en exploatering av fritidshus av en privat exploatör inom egen fastighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av åkermark som delvis är kuperad. Marken var tidigare skogsmark men bröts upp under mitten av 1900-talet.

Geotekniska förhållanden

Området som skall bebyggas består av åkermark i träda. Området lutar från dess centrala del mot norr, öster samt mot söder med en nivåskillnad på cirka 2 m, med en lutning som mest i cirka 1:8 å 1:10. Marken består överst av cirka 0,1 – 0,2 m mullhaltig jord med rötter och växtdelar. Under myllalagret består jorden okulärt bedömt av siltig lermorän. Lermoränen underlagras av silt som vilar på berg. Sonderingarna drevs flerstädes till djup på mellan 0,8 - 2,0 under markytan där stopp erhöles mot berg. Moränen är halvfast i ytan (cirka 0,4 – 0,5 m under markytan) för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad. Inget vatten påträffades vid provtagningspunkterna.

Rekommendationer grundläggning:

Samtliga byggnader kan grundläggas utan grundförstärkningar.

Schaktning:

Moränen och silten kan enligt Anläggnings AMA hänföras till materialtyp 4 B och 5 A och tjälfarlighetsklass 3-4. Schakter för grunder och ledningar kan i jorden utföras med en släntlutning av 2:1 å 3:1 ner till berget. Mot ovanliggande terräng och vid djupare schakt måste släntlutningen ökas.

Övrigt:

Risken för ras eller rörelser i marken vid förekommande jordarter är obefintliga vid förekommande marklutningar. Hela området är väl lämpat för bebyggelse.

Radon

Området klassificeras som normalriskområde när det gäller markradon. Ett radonsäkert byggande bör alltid tillämpas även om området inte är ett riskområde.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt. Det finns bebyggelse intill planområdet. Norr om vägen mot sjön finns ett antal fritidshus samt väster om planområdet finns permanentboende och fritidshus.

Gator och trafik

Vägar och parkering

En grusbelagd väg ska anläggas inom området. Fritidshusen kommer att uppföras intill denna. En vändslinga avslutar vägen. Parkering sker intill fritidshusen. En gångstig och möjlighet för jordbruksmaskiner att ta sig till åkermarken söder om planområdet ska finnas längs västra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning har tagits fram. Vattnet kommer att tillgodoses genom bergsborrad brunn. För vattenförsörjningen kommer hänsyn tas till Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, SLVFS 2001:13.

Marken har en begränsad infiltrationsegenskap. Avloppet ska därför tas om hand med en egen avloppsanläggning som bygger på förstärkt infiltration. Den förstärkta infiltrationen kommer att byggas ut etappvis. Detta möjliggör att utbyggnaden kan utvärderas vid varje fall.

Dagvatten tas om hand lokalt.

Uppvärmning

Det finns inga föreskrifter i planen om uppvärmningssätt men mindre belastande uppvärmningssystem bör eftersträvas.

Avfall

Avfallet kommer att tas omhand kommunalt. Sopkärlet för brännbart avfall töms längs för sopbilen farbar väg. Återvinning kommer att ske genom återvinningscentraler. En gemensam kompost för matavfallet rekommenderas.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten kan nås från Hällsjön. Närmsta brandstation ligger i Änge, insatstid 20-30 minuter.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samråd, granskning och godkännande av detaljplanen. Bygg- och miljönämnden beslutar om antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten kommer inte att styckas av för fritidshuset. Fritidshuset kommer att upplåtas med arrende. Fastighetsägaren för Kaxås 4:30 kommer att vara ansvarig för skötsel och förvaltning av vägar, vatten- och avloppsanläggningen. En gemensamhetsanläggning för skötseln kan komma att upprättas när bebyggelsen når full skala. Kaxås 4:30 andel i Kaxås ga:1 sker enligt överenskommelse mellan vägföreningen och fastighetsägaren allt eftersom utbyggnaden sker.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanen och genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Sandra Öhrström
Planingenjör