

Detaljplan för Aspås-Nygården 2:21, Aspås, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

5 augusti -19

Laga Kraft 14 november -19

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

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 standardförfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Standardförfarandet kan tillämpas om:

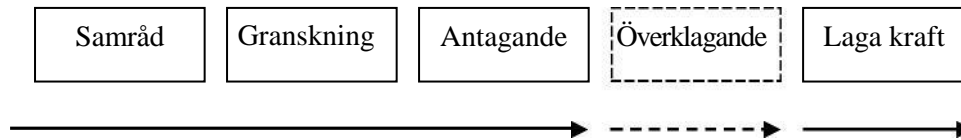
- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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: Godkännande inför Antagande



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

Krokoms bostäder AB önskar att göra en ny detaljplan för fastigheten Aspåsnygården 2:21. Avsikten är att skapa möjlighet att uppföra bostäder på fastigheten. Den tidigare detaljplanen för området Aspås-Kyrkby, Nygården 2:33, ren 1:8 m.fl antagen KF 1979-05-31, styrde användningen på fastigheten till allmänt ändamål A, det vill säga ändamål för kommun och stat såsom skola mm samt reglerade antal våningar till 2. Den nya detaljplanen för fastigheten gör gällande att tillåta bostäder B. Antal våningar som tidigare reglerades med våningsantal tas nu bort och i stället regleras nockhöjd till max 8,5 meter samt takvinkel max 27 grader. Komplementbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd på 3,5 meter med takvinkel enligt ovanstående. Den totala byggnadsytan som får bebyggas på fastigheten som tidigare varit 400 kvadratmeter justeras och regleras med exploateringsstal på 0,25 i byggnadsarea för fastigheten. Detta medför en byggrätt på ca 590 m² byggnadsyta totalt på fastigheten.

Detaljplanen hanteras enligt plan-och bygglagens bestämmelser för standardförfarande (2010:900), d.v.s. detaljplanen ska skickas ut på samråd och granskning innan detaljplanen kan godkännas inför beslut för antagande i bygg- och miljönämnden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

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.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Fastigheten som avses ligger inom detaljplan "Aspås-Kyrkby, Nygården 2:33 M fl" antagen 1979. Fastigheten har tidigare varit bebyggd.

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

Det nya planområdet som omfattas fastigheten Aspås-Nygården 2:21 är 2359 m². Fastigheten har tidigare varit bebyggd med ålderdomshem i två plan som blev rivet 2000. Fastigheten används i dag för diverse uppställning och ytan som tidigare varit bebyggd är i dag hårdgjord/ asfalterad. Omkringliggande bebyggelse präglas av bostadshus och villabebyggelse i 1 eller 1 1/2 plan.

Areal

Planområdet och den berörda fastigheten är 2359 m²

Markägoförhållanden

Krokomsbostäder AB är ägare av marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan för Krokoms Kommun antagen 2015-01-28

Områdesplan för Aspås, Krokoms kommun, antagen 1978-12-12

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan Aspås-Kyrkby, Nygården 2:33, ren 1:8 m.fl. antagen KF 1979-05-31. Detaljplanen anger A- allmänt ändamål med en byggrätt på 400 m².

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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 2017-03-18 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen har varit på samråd hos Länsstyrelsen. Yttrande inkom 2017-03-28 från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen biläggs handlingarna.

Ställningstagande

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 upprätta

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Detaljplanen innebär att bostäder kan uppföras på fastigheten. Byggrätten regleras med exploateringsstal. Exploateringsstalet är 0,25 i byggnadsyta av fastighetsyta vilken motsvarar ca 590 m² total byggrätt inom fastigheten. Nockhöjden regleras till 8,5 meter för huvudbyggnad samt 3,5 meter för övriga byggnader. Tak för ges en högsta lutning av 27 grader. Prickmarken på fastigheten kvarstår i sin omfattning. U-området läggs 5 meter på var sida om ledningen som går genom fastigheten

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är i dag obebyggd. Där det tidigare varit en byggnad uppförd är idag en hårdgjordyta som använd för diverse uppställning. Del av fastigheten är uppväxt med sly/ gräs, mot söder finns en trädlinje mot nedanförliggande fastigheter. Tidigare fanns på fastigheten ett hus som utgjorde äldreboende. Huset byggdes på 1950-talet och revs 2000. Naturlig terräng utanför fastigheten lutar nedåt mot sydväst.

Landskap

Aspåsbygden är sluttande i sin karaktär och präglad av öppna landskap med jordbruk och ängar. Stor del av förtätningen är belägen längs Storgårdsvägen och Byvägen samt mindre kluster av bostadsbebyggelse utspridda i landskapet. Bebyggelsen består till stor del av enbostadshus med inslag av flerbostadshus och jordbruksfastigheter. Det aktuella planområdet ligger längs med Byvägen med utblickar över Oviksfjällen.

Mark

Tidigare fanns på fastigheten en byggnad som utgjorde ett äldreboende. Byggnaden uppfördes på 1950-talet och revs år 2000. Enligt gjord Miljöteknisk markundersökning 2017 påträffades oljeförorenad jord i anslutning till den plats där byggandens eldningsoljetank är belägen. Föroreningen kunde inte vid den undersökningen avgränsas, men utbredningen bedömdes fortsätta in under källarens betonggolvs. Provtogs från det misstänkta oljespillet som påträffades på ca 2,3 m djup. Cisternens volym bedöms uppgå till ca 12 m³ och den var fylld med grus och vatten. Förutom oljeförorening påträffades arsenik, kadmium, kobolt, nickel, zink i halter strax över KM i provpunkterna 17R1 och 17R2. I 17R2 (innanför husgrunden i anslutning till rivningsmassor) översteg zinkhalten även MKM. Spår av PCB påträffades i provpunkt 17R1, men halten låg under KM. I marken/källargrunden fanns rivningsmassor bestående av betongrester, armeringsjärn, tegel, metallskrot samt grus/moränmassor. Källargrunden påträffades vara intakt. Ursprunglig mark påträffades ca 2 m under markytan. där byggnaden tidigare stått och vid ca 0,8 m djup i en provgrop som grävdes utanför grundgrunden.

I slutsatserna från undersökningen rekommenderades att rivningsmassorna grävs upp, sorteras och transporteras till godkänd avfallsmottagare.

Rapport om utförd avhjälpandeåtgärd gällande ovanstående utförd 31 januari 2019 är beskrivet åtgärds mål. Åtgärds krav har satts mot bakgrund av den markanvändning som bedöms gälla på fastigheten under överskådlig framtid. Den planerade markanvändningen inom området är bostadsändamål. Åtgärds målen syftar till att barn skall kunna leka fritt samt att odling i mindre omfattning ska vara möjlig. För området föreslås Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, som åtgärds mål.

Slutsats:

PM Saneringsåtgärd Aspås, dat 31 januari 2019:

Föroreningar på fastigheten bedöms i sin helhet vara avhjälpade och borttransporterade. Inget behov av efterkontroll bedöms vara motiverat.

Grundläggning

Grundläggning kan utföras på hel kantförstyvad platta eller sulor med torpargrund på packad fyllning av bergkross eller sprängsten enligt AMA.

Eftersom moränen inom området klassas som måttligt tjälfarlig behöver schakter på morän skyddas mot frostinträngning vid arbete under vinterhalvåret. För bostadsbyggnader med hög känslighet för tjäl rörelser bör utvändigt isolering med markskivor utföras. Övriga byggnader bör utföras med heltäckande markisolering för att undvika tjäl rörelser och tjäl skador

För genomförande av bygghandling för bostadshus i området krävs ytterligare geotekniska undersökningar för att fastställa jordens egenskaper.

Miljöförhållanden

Radon

Radonmätning inom området varierar mellan 10 000 Bq/m³ - 56 000 Bq/m³
Radonsäkert byggande skall tillämpas.

Buller

Planområdet ligger intill Byvägen upp mot Storgårdsvägen.
Trafikflödesmätning på väg 745 är utförd 2013 med en mätningpunkt vid Storgårdsvägen som ger ett riktvärde avseende ungefärligt trafikflöde på Byvägen upp mot Storgårdsvägen. Utanför planområdet längs Byvägen görs bedömningen utifrån mätningen att ca 300 st fordon passerar per dygn vara ca 25 tunga fordon.

Hastighetsgränsen är 50 km/h. Bedömning görs utifrån Boverkets material ”Så mycket bullrar vägen” att ytterligare bullerutredning ej behöver utföras då trafikbelastningen är liten samt att bullerexponeringen på planområdet är begränsad. Bedömning gör att Riktvärden för ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader samt högst 50 dBA vid uteplats ej överskrids.

Bebyggelseområden

Bostäder och Service

Planområdet som är ca 2 359 m² och har tidigare varit bebyggt med ålderdomshem i två plan som blev rivet på 70-80 talet. Omkringliggande bebyggelse präglas av bostadshus/villabebyggelse i ett till två plan med både friliggande och vidbyggda garagebyggnader. Skola och förskola finns ca 600 meter från planområdet. Avståndet till centrala Krokoms är ca 6 kilometer där tillgång finns till matvarubutik, apotek och hälsocentral mm.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Tillfart till planområdet görs via Prästängevägen. Ingen in- och utfart kommer att ske direkt mot Byvägen. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. För att säkerställa en framtida utfart och undvika eventuella tvister så görs bedömningen att en förrättning gällande gemensamhetsanläggning eller servitut bör göras i samband eller i god tid innan exploatering. Ansökan om förrättning skall ske av fastighetsägaren till Aspås-Nygården 2:21 som har nytta av att säkerställa framtida utfart från densamma.

Kollektivtrafik

Byvägen som ligger intill planområdet trafikeras av bussar i linjetrafik. Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

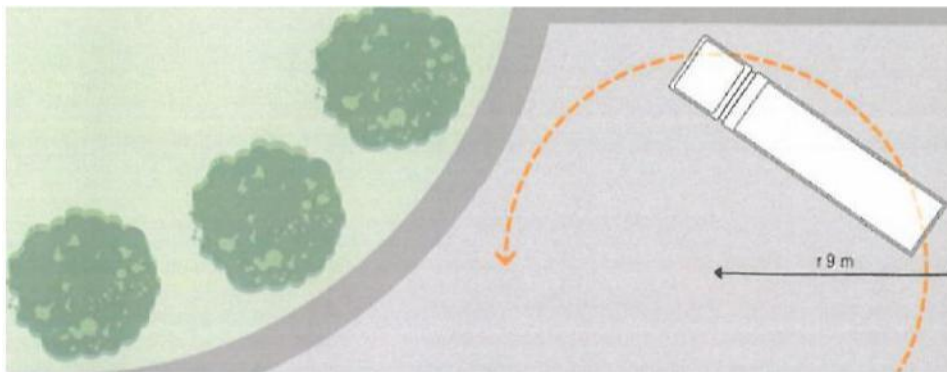
Marken består i huvudsak av lermorän med små möjligheter till infiltration. Inget berg eller grundvatten har påträffats vid undersökningar vilket innebär att grundvattennivån ligger djupare än 2,3 m under marken vid undersökningstillfället. Fastigheten sluttar i sydvästlig riktning och i den norra delen finns ett befintligt dike som leder vatten mot Liesvägen och vidare söderut

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och spill i fastighetens sydöstra del. Fastighetens dagvatten omhändertags och fördröjs på grönytor som tillskapas på fastigheten. Ett dike tillskapas som ansluter till fastighetens nordvästra del och vidare ansluts till befintligt dike vid liesvägen för flöden som tillfälligt överstiger ett tioårsregn

Avfall

Avfall tas om hand kommunalt.

I samband med exploatering, planering och disposition av parkeringsytor mm inom planområdet skal vändcirkel enligt nedan förhämtningsfordon beaktas. Hämtningsfordon skall ej behöva backa pga. risker. Nedanstående vändplats för hämtningsfordon bör efterlevas



I eller i anslutning till byggnaden bör det finnas utrymme eller anordning för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden

Brandvattenförsörjning

En branddamm finns inom 750 meter från fastigheten som planområdet omfattar där kapaciteten är 75m³. Branddammen är belägen 15 meter söder om Byvägen, 350 meter väster korsning väg 339/ Aspånäset. Branddammen är besiktad av räddningstjänsten 2016. Insatstiden för räddningstjänsten är ca 20 minuter.

Elförsörjning

Jämtkraft Elnät har ett stort antal lågspänningsledningar inom området. Genom "www.ledningskollen.se" kan kostnadsfritt kartor för översiktlig planering erhållas. Detta får endast vara underlag för grov planering. För mer exakt lägesbestämning ska kabelutsättning beställas via samma tjänst. Kabelutsättning skall beställas i samband eller i god tid innan projektering av fastigheten. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB. Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet längs Byvägen trafikeras av bussar. Området är relativt flackt. Bostadsbyggnad tillgänglighets anpassas enligt gällande byggregler i samband med bygglov och inför startbesked.

Barnperspektivet

Skola och förskola ligger ca 600 meter från planområdet. Lek och friytor finns kring planområdet.

Genomförande/Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten/vintern 2019

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av Krokomsbostäder AB

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Exploateringsavtal skall tecknas om det är aktuellt. Detaljplanen tas upp för beslut om antagande under förutsättning att exploatören då har undertecknat exploateringsavtalet.

Ekonomiska frågor

Krokoms Bostäder AB bekostar planen och dess Genomförande. Plankostnadsavtal undertecknat 2017-03-03.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med områdesbestämmelsernas intentioner. Fastigheten är redan idag planlagt för bebyggelse avseende A allmänt ändamål.

Sociala konsekvenser

Planändringen från A- allmänt ändamål till möjlighet att uppför bostäder på fastigheten innebär fler inflyttande till kommunen i Aspås och exploateringen ger troligtvis bättre underlag för service och skola. Detaljplanen möjliggör även flyttkedja med ökad rörlighet i befintligt byggnadsbestånd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

BILAGOR/ UTREDNINGAR

Behovsbedömning av miljöbedömning dat	2017-03-18
PM miljöteknisk markundersökning dat	2017-11-30
PM markteknisk undersökning dat	2017-11-30
Pm geoteknik	2017-11-30
PM Dagvattenutredning dat	2018-03-13
Rapport om utförd avhjälpande dat	2019-01-31

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Edström
Planarkitekt

Tomas Nilsson
Plan- och fastighetchef