



Datum
2018-05-03

Detaljplan för Täng 2:28 & 2:46, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

2018-05-03

Rev 2018-06-29

Antagandehandling

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:

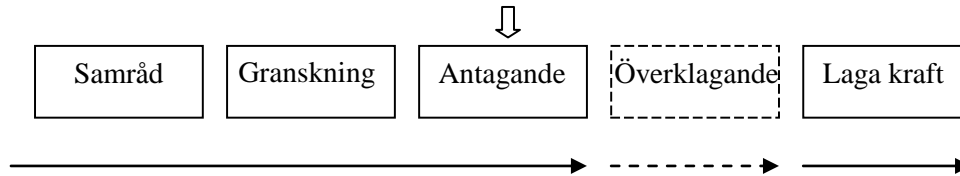
- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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



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

Fastighetsägaren för Täng 2:28, 2:46 avser att flytta befintlig byggrätt som omfattar användningen bostad på fastighet Täng 2:46 ca 30m i östlig riktning. Detta i syfte av att genomföra en fastighetsreglering för fastigheterna Täng 2:28 och 2:46 så att den tänkta fastigheten fyller sitt ändamål som bostadsfastighet. Nyttjandegrad för bostad föreslås vara 160 m² samt 60 m² egenskapsbestämmelser korsmark för komplementbyggnad.

Fastigheterna Täng 2:28 och 2:46 ligger i dag inom detaljplan för Täng 1:23, 2:33 m.fl, laga kraft 1985. Fastigheterna Täng 2:28 och 2:46 är idag bebyggd med del av enbostadshus samt del av komplementbyggnad och majoriteten av fastigheterna är grönyta med ett fåtal träd som avgränsar fastigheten mot väster.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-17, Saby § 106, att meddela ett positivt planbesked.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö 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.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planen berörs inte av särskilda hushållsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet Täng 2:28, 2:46 ligger vid Vikingabacken, Ås i Krokoms kommun och är beläget 1,5 – 2 km från centrala Ås. Några hundra meter väster om planområdet ligger Birka folkhögskola.

Areal

Fastigheten Täng 2:28 är 2512m² och fastigheten Täng 2:46 omfattar en area av 3202m². Det tilltänkta planområdet (2) är ca 2834m² varav ca 855 m² är byggbar mark.

Markägoförhållanden

I enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan för kommunen, antagen av Kf 2015-02-25

Fördjupad översiktsplan för Åsbygden, antagen av Kf 1998-06-10.

Detaljplaner

För fastigheterna gäller detaljplan Täng 1:23, 2:33 m.m., Ås socken, Krokoms kommun, laga kraft 1985-06-26 där utpekas planområdet med egenskapsbestämmelse prickmark.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljö (Z 25 Storsjöbygden Krokoms kommun) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Planförslaget innebär att en byggrätt för ett bostadshus samt komplement byggnad skapas. Genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse totalförsvaret, 3 kap 9 § miljöbalken. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

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 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.

Ställningstagande

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte utifrån ovan resonemang innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser och exploateringen bedöms som väl förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra miljöpåverkan (2017-06-05.) Planområdet ingår i det område som utpekats för förtätningen i Fördjupad översiktsplan för Åsbygden, antagen av Kf 1998-06-10. Åtgärden strider inte mot gällande översiktsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Fastigheterna består av blockig terräng och berg i dagen. Fastigheten utgörs av skogsmark och grönytor relativt plant och ansluter mot en befintlig byggnad på fastigheten Täng 2:46. Täng 2:28 och 2:46 har en kraftigslutning mot öster Spel Ols väg.

Landskap

Åsbygden är ett jordbrukslandskap och av riksintresse för kulturmiljö.

Åkermarken dominerar den omkringliggande miljön medan de centrala delarna av Ås är bebyggt med bostadsområden, skola, förskola, jämtkrafthallen med mera. Det aktuella planområdet ligger inom Birkaområdet där planområdets omkringliggande bebyggelse består av enbostadshus. Detaljplaneförslaget innebär en förtätning av byggnader på redan ianspråktagen mark. Förändringen bedöms inte vara negativ för landskapsbilden, då användningen och utredningen av byggrätterna stöds av områdets planeringskaraktär.

Geotekniska förhållanden

Okulärbesiktning har gjorts på platsen. Fastigheten består av blockig terräng och berg i dagen. Provgropsgrävning bedöms ej genomförbar.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i planområdet. Påträffas föroreningar i samband med grävning så ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Inga radon mätningar av strålning har genomförts i området. Erfarenheter av tidigare mätningar på andra platser i Ås visar att förhöjda värden av markradon inte kan uteslutas. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.

Störningar

Detaljplanen kommer sannolikt inte att generera betydande trafikökning varför bullersituationen inte bör förändras nämnvärt vid plangenomförandet.

Risk och säkerhet

Den ökade biltrafiken till berörda fastigheter bedöms ej medföra risker. Hastigheten på vägen är 50 km/h och idag används befintlig väg som tillfart till omkringliggande fastigheter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet består i dag av en grönyta med glest beväxta barr- och lövträd. Planområdets omkringliggande bebyggelse präglas av bostadshus i en till två plan med både friliggande och vidbyggda garagebyggnader.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga kända arbetsplatser finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Service

Hälsocentral, skola samt övrig service finns närmast i centrala Ås ca 2 km från planområdet. Förskolan Solägget ligger ca 600 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Goda rekreativomöjligheter finns i direkt anslutning till planområdet med tanke på terrängen, skogsområdet och närheten till Storsjön.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Tillfart för planområdet anläggs från Vikingabacken som är enskildväg. Vid lantmåteriförrättning föreslås gatan inlemmas i den befintliga gemensamhetsanläggningen Rösta ga:1 liksom övriga Vikingabaken. Parkering för bostadstomterna ska ske inom de egna fastigheterna. Vid ett plangenomförande bedöms tillkommande trafik vara av mindre belastning på Vikingabacken.

Kollektivtrafik

Intilliggande Birka folkhögskola där busshållplatsen trafikeras av buss i Linjetrafik, buss 159.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kommunal Anslutningspunkt finns från Vikingabacken vägen. Geoteknisk undersökning påvisar att lokalt omhändertagande (LOD) är möjlig på fastigheten. Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande damning minimeras inom fastigheten och inte belastar andra fastigheter. Nödlösning bör vara bräddning till befintligt dagvatten dike i naturlig lutning mot Vikingabacken nordväst om planområdet.

Energi

El finns framdraget till befintlig huvudbyggnad. Inom planområdet finns inga ledningar i befintlig väg Vikingabacken finns anslutningsmöjligheter. Samråd ska hållas med Jämtkraft i samband med bygglovskedet. Kabelanvisning ska begäras i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas. Eventuell undanflyttning av kablar och ledning bekostas av respektive fastighetsägare

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för eget avfall. Avfallshantering ska ske inom den kommunala avfallshanteringen.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns vid Spel Olas väg ca 100 meter från fastigheten samt brandpost vid Björks väg ca 150 meter från fastigheten. Vatten och renhållning Krokoms kommun utreder plats för släckvatten från Storsjön vid Brunkullas väg. Insattiden för räddningstjänst bedöms vara ca 20 min

Sociala frågor

Tillgänglighet

Detaljplanen omfattar bara bostadsfastigheter och ingen allmän plats. I övrigt ska utvändigt och invändigt tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Barnperspektivet

Skola och förskola ligger ca 1,5 -2 km från planområdet. Lek och friytor finns i direkt anslutning till planområdet. Hälsocentral finns närmast i centrala Ås.

Jämställdhet

Från planområdet är det möjligt att ta sig till arbetsplatser och service på flera olika sätt. Detta bidrar till att såväl kvinnor/flickor och män/pojkar ges samma förutsättningar att förflytta sig mellan bostad och arbete/skola samt fritidsaktiviteter.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren/ sommaren 2018

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Vid lantmäteriförrättning kommer bostadsfastigheten anslutas till Rösta ga:1 (Vikingabacken samt anslutningsväg), Rösta ga:7 (Brika vägen) och Täng ga:5 (grönområden) Anslutningsavgift kan komma att behöva betalas till de förvaltande samfällighetsföreningarna i samband med lantmäteriförrättning när bostadsfastigheten avstyckas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Byggnationer bör ske inom illustrerad fastighetsgräns.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ägaren till Täng 2:33 har undertecknat plankostnadsavtal den 2 oktober 2017.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

PM geoteknik, Täng 2:28, 2:33 2017-11-07

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Detaljplanens begränsade omfattning gör att de sociala konsekvenserna inte blir betydande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REVIDERING

Efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datering av revideringen

BILAGOR

Behovsbedömning av miljöbedömning dat 2017-06-13
PM geoteknik, Täng 2:28, 2:33 2017-11-07

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Nilsson
Plan- och Fastighetschef

Simon Östberg
Planarkitekt