

SAMRÅDSHANDLING

2010-06-24

Detaljplan för Ås-Hov 1:173, Byskogen Ås socken, Krokoms kommun.

Planbeskrivning

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta med bestämmelser.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra användningen till att även omfatta bostadsändamål. Enligt gällande plan är byggnaden avsedd som kontor eller som bostadskomplement (bakstuga och samlingslokal) för de boende i området.

Detaljplanen hanteras med så kallat enkelt planförfarande eftersom den är av begränsad betydelse.

PLANDATA

Läge

Området är beläget nere vid stranden i Byskogen, vid västra änden av Lugnviksvägen.

Areal och ägoförhållanden

Planområdet omfattar endast fastigheten Ås-Hov 1:173 med en areal på ca 1430 m². Marken inom planområdet ägs av Krokomsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer, mm

För området gäller en detaljplan antagen 23 februari 2004 och laga kraft 24 februari 2005. Planen har ingen genomförandetid kvar.

I den gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt inom planområdet. Marken är ianspråktagen som tomt och det bedöms därför inte finnas skäl att ändra beslutet enligt 7 kap. 18 § miljöbalken.

Riksintressen

Området ingår i område med riksintressen för kulturminnesvård och friluftsliv enl 3 kap 6§ miljöbalken. Det berörs inte av någon sk värdekärna i den riksintressanta kulturmiljön.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen är av liten omfattning och innebär inte en sådan användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser (PBL 5 kap. 18§). Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte som erforderlig.

Förenlighet med miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen får anses medföra en "från allmän synpunkt god hushållning" och således förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Program för planområdet

Planen är okomplicerad och berör en liten areal. Ett fristående program tillför inte mera fakta och innebär inte en vidare diskussion än vad planens samrådsupplaga kan ge. Program bedöms därför inte som nödvändigt (PBL 5kap. 18§).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten med den befintliga byggnaden ligger i en sydsluttning ner mot Storsjön och omges huvudsakligen av skog och strandområde. Omgivningarna, framförallt stranden och badbryggan, används som rekreationsområde av allmänheten, främst av de boende i Byskogen.

Byggnaden tillhörde tidigare bostadsrättsföreningen, men ägs nu av Krokomsbostäder. Den upplåts numera inte till de boende i området.

Planen innebär att "bakstugan" vid stranden i Byskogen kommer att kunna användas även för bostadsädamål.

För att säkerställa strandområdets tillgänglighet för allmänheten införs bestämmelse att stängsel eller staket skall finnas. För att markera fastighetens gränser ska staket/stängsel uppföras med en minsta höjd på 0,75 meter.

Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet måste upphävas. Området har tills nyligen nyttjats för förskoleverksamhet och ett större område än vad som nu är aktuellt har därför varit avskilt från allmänheten.

Kommunen har för avsikt att se över och ”rusta upp” angränsande fastigheter Byn 1:4 och 1:45 och här skapa en tillgänglig strandpark.

Trafik och parkering

Det är inte känt vilken verksamhet som kommer att etableras – byggnadens storlek och den föreslagna användningen gör dock att trafik kan antas bli av liten omfattning. Det finns dessutom en planbestämmelse som förbjuder verksamheter som medför hög trafikbelastning.

Parkering förutsätts ske inom tomten.

Busshållplats finns vid Åsvägen ca 300 meter från området.

Fornlämningar , byggnadsminnen

Området berörs inte av några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 5 år.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Planen kommer att sändas ut för samråd/underrättelse under juni 2010.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen hanteras med s.k. enkelt planförfarande eftersom den är av begränsad betydelse.

Tidplan

Planen kommer att sändas ut på ordinarie samråd/underrättelse under juni 2010. Den kommer också att under samråd/underrättelsetiden annonseras och läggas ut på Krokoms kommuns hemsida. Därefter kan planen komma att revideras för att tillmötesgå inkomna synpunkter. Den beräknas bli beslutad och antagen på bygg- och miljönämndens möte 2010-09-16.

Om ingen överklagar den antagna planen vinner den laga kraft tre veckor efter det att det justerade protokollet tillkännagivits genom anslag.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Byggnation

Fastighetsägaren är ansvarig för att staket/stängsel byggs inom genomförandetiden.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande. Fastigheten ska nyttja Krokoms kommuns renhållning och källsorteringssystem.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören behöver ej upprättas. Eventuella exploateringskostnader ansvarar exploatören för.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt

Ingen ny fastighetsbildning behöver göras. Ås-Hov 1:173 får rätt att använda Lugnviksvägen som tillfart till fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen ny gemensamhetanläggning behöver bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens upprättande och genomförande ska bekostas av exploatören (fastighetsägaren).

TEKNISKA FRÅGOR

Inga tekniska utredningar har gjorts i samband med planarbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av GRÖN FORM Arkitektur & Miljö AB genom Can Savran och Ola Ohlin på uppdrag av Krokomsbostäder AB.

GRÖN FORM Arkitektur & Miljö AB

Can Savran
/planförfattare