

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



## PLANBESKRIVNING

Samrådshandling  
2017-05-30

## 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.

### 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).

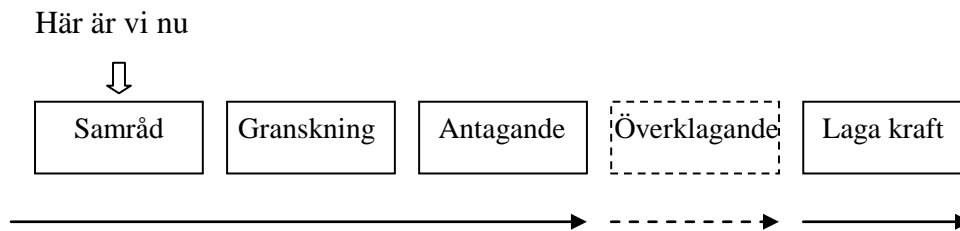
Standardförfarandet kan tillämpas om:

- 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:



*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 byggnadshöjd till max 7 meter samt takvinkel max 27 grader.

Komplementbyggnad få 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 0,2 i byggnadsarea för fastigheten. Detta medför en byggrätt på ca 470 m<sup>2</sup> 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.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-11-10, Saby § 80, att meddela ett positivt planbesked.

## 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, ren,

M fl” antagen 1979. Fastigheten är i dag obebyggd.

### 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

Det nya planområdet som omfattas fastigheten Aspås-Nygården 2:21 är 2 359 m<sup>2</sup>. Fastigheten har tidigare varit bebyggt med ålderdomshem i två plan som blev rivet på 70-80 tal. 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 ½ plan.

### Areal

Planområdet och den berörda fastigheten är 2359 m<sup>2</sup>

### Markägförhållanden

Krokoms bostäder AB är ägare av marken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Översiktplan 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 m<sup>2</sup>.

### 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 av miljöbedömning har gjorts 2017-03-18 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen är 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 upprättas

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Planförslag

Detaljplanen innebär att bostäder kan uppföras på fastigheten. Byggrätten regleras med exploateringsstal. Exploateringsstalet är 0,2 i byggnadsyta av fastighetsyta vilken motsvarar ca 470 m<sup>2</sup> total byggrätt inom fastigheten. Byggnadshöjden regleras till 7,0 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

#### ***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 bostadbebyggelse 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. Marken som planområdet avser är relativt plant då fastigheten tidigare har varit exploaterad.

### Miljöförhållanden

#### ***Radon***

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 ungefärlig 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 ekvivalen ljudnivå 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader samt högst 50 dBA vid uteplats ej överskrids.

### ***Risk och säkerhet***

Tillfart ska ske från Prästängevägen som ansluter mot Byvägen (väg 745).

### **Bebyggelseområden**

#### ***Bostäder och Service***

Planområdet som är ca 2 359 m<sup>2</sup> och har tidigare varit bebyggt med ålderdomshem i två plan som blev rivet på 70-80 tal. 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.

#### ***Kollektivtrafik***

Byvägen som ligger intill planområdet trafikeras av bussar i linjetrafik.

Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten, avlopp och dagvatten***

Fastigheten ska ansluta mot kommunalt vatten och avlopp. Om geoteknisk undersökning visar att Lod (lokalt omhändertagande) inte kan anordnas bör dagvattnet tas omhand i öppna diken och ledas från fastigheten på ett sätt att inte negativ påverkan på intilliggande fastigheter föreligger.

Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras inom fastigheten och inte belastar andra fastigheter.

#### ***Avfall***

Avfall tas om hand kommunalt

#### ***Brandvattenförsörjning***

En branddamm finns inom 750 meter från fastigheten som planområdet omfattar där kapaciteten är 75m<sup>3</sup>. Branddammen är belägen 15 meter söder om Byvägen, 350 meter väster korsning väg 339/ Aspåsnäset. Branddammen är besiktad av räddningstjänsten 2016. Insatstiden för räddningstjänsten är ca 20 minuter.



### Sociala frågor

#### ***Tillgänglighet***

Planområdet längs Byvägen som trafikeras av bussar. Området är relativt flackt. Bostadsbyggnad tillgänglighetsanpassas 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 2017

#### **Genomförandetid**

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

#### ***Ansvarsfördelning***

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av Krokomsbostäder AB

#### ***Huvudmannaskap***

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Exploateringsavtal skall tecknas. Detaljplanen tas upp för beslut om antagande under förutsättning att exploatören 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 bosstäder på fastigheten innebär fler inflyttande till kommunen i Aspås och exploateringen ger troligtvis bättre underlag för service och skola.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

### **BILAGOR**

Behovsbedömning av miljöbedömning dat 2017-03-18

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Edström  
Planingenjör

Anne Dahlgren  
Stadsarkitekt