

Datum  
2018-11-15

## Detaljplan för del av Täng 2:33, Ås, Krokoms kommun



### PLANBESKRIVNING

Antagandehandling  
Antagen 19 februari 2019  
Laga kraft 1 oktober 2019

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

VA-utredning

Geotekniskt PM

## 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).

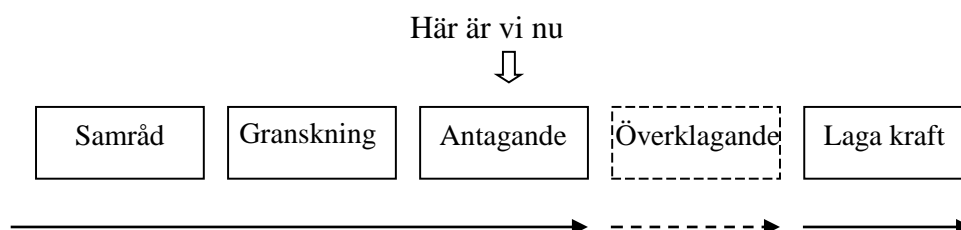
Standardförfarandet kan tillämpas om:

- 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:



*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 önskar upprätta en detaljplan för att möjliggöra byggrätter för två enbostadshus som kan uppföras i två våningar. Byggnadshöjd på 6,5 meter.

Nyttjandegrad på 220 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt garage/ uthus. En tillfart till området planeras via befintlig vändplan vid ”Vikingabacken” som skall ansluta till bostadshusen. Grundkartarta har tagits fram inför planläggning.

Fastigheten Täng 2:33 ligger i dag inom detaljplan för Täng 1:23, 2:33 m.fl, laga kraft 1985. Fastigheten Täng 2:33 är idag bebyggd med enbostadshus samt friggebod. Majoriteten av fastigheten är ett natursläpp mellan bostadshuset och parkmarken Täng 1:23.

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 hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

### Miljö kvalitetsnormer

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet Täng 2:33 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

Planområdet omfattar ca 2895 m<sup>2</sup> och sluttar svagt i sydvästlig riktning

### 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 som enligt detaljplanen har syftet att skapa natursläpp mellan fastigheterna Täng 2:33 och parkfastigheten Täng 1:23. Fastigheten Täng 1:23 belastas av Täng ga:5 och har ändamålet grönområde.

### 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 på mindre del av befintlig fastighet Täng 2:33 som i dag är belagt med ”prickmark” enligt i dag gällande detaljplan skapas byggrätter för två bostadshus samt komplementbyggnad enligt ovan. Planförslaget möjliggör att skapa en väg inom det aktuella planområdet, detta för att öka tillgängligheten till storsjön kombinerat med tillfart till tänkta fastigheter. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

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

### Fornlämningar

På fastigheten Täng 2:33 ligger Raä Ås 88:1 som bedöms som ett sentida odlingsröse som inte berörs av det aktuella ärendet.

### 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 betydande 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***

Den västra delen av fastigheten Täng 2:33 karaktäriseras av skogsområde med både barr- och lövträd som är glest placerade. Den östra delen är bebyggd och karaktäriseras av bostadsändamål.

Planområdet är placerat inom den västra delen av Täng 2:33 och sluttar svagt i sydväst.

#### ***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 i dag befintlig bebyggelse. Förtätningen bedöms inte påverka landskapsbilden negativt, användningen och utredningen av planområdet stöds av områdets planeringskaraktär.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Okulärbesiktning samt två provgropar har genomförts i området. Området består av moränlera eller lerig morän och ligger i ett bergsstråk bestående av mörk grå till

svart skiffer, s.k. "Andersöskiffer" som karakteriserar Ås-området. Geoteknisk undersökning för aktuella konstruktioner bör genomföras i samband med byggskedet.

### 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 radonmätningar av markradon har gjorts inom planområdet. 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 i samband med byggnation visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.

#### ***Buller***

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

#### ***Risk och säkerhet***

Den ökade biltrafiken till berörda fastigheter bedöms ej medföra risker då den tillkommande trafiken är i liten omfattning. Befintlig väg kommer att användas som anslutningsväg för planområdet.

### 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 eller vidbyggda garagebyggnader. Planområdet gränsar i väster till ett parkområde.

#### ***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

#### ***Rekreation och naturmiljö***

Goda rekreationsmöjligheter 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 enskild väg. Vid lantmåteriförrättning föreslås gatan ingå i den befintliga

gemensamhetsanläggningen Rösta ga:1 liksom övriga Vikingabacken.

Parkering ska ske inom egen fastighet.

Vid ett plangenomförande bedöms tillkommande trafik vara av mindre belastning på Vikingabacken.

#### ***Kollektivtrafik***

Busshållplats finns vid Birka folkhögskola som trafikeras av buss i Linjetrafik, buss 159.

### Teknisk försörjning

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

Bebyggelsen skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Anslutningspunkt finns vid "Vikingabackenvägen". 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 dämning minimeras inom fastigheten och inte belastar andra fastigheter.

Nödlösning bör vara bräddning till befintligt dagvattendike som avgränsar fastigheten i väst.

#### ***Energi***

El finns framdraget till befintlig huvudbyggnad. Inom planområdet finns inga ledningar i befintlig väg "Vikingabacken" där det 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. Insattstiden för räddningstjänst bedöms vara ca 20 min.

### Sociala frågor

#### ***Tillgänglighet***

Vägområde har skapats för tillfart till fastigheterna i planområdet. I övrigt ska utvändig och invändig 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.

### ***Jämställdhet***

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

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### ***Tidplan***

Detaljplanen beräknas kunna antas våren 2019.

#### ***Genomförandetid***

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

#### ***Ansvarsfördelning***

Kommunen upprättar detaljplan på uppdrag av fastighetsägare Täng 2:33.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

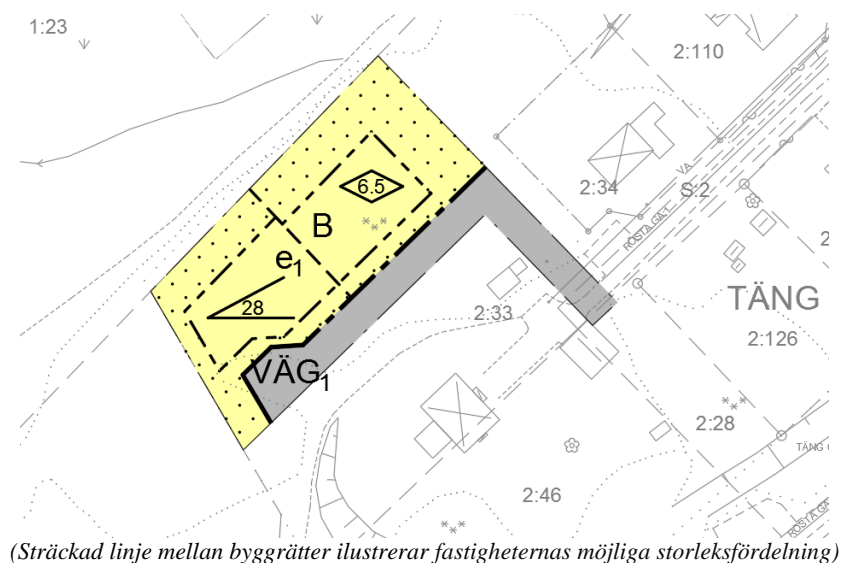
#### ***Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.***

Avstyckning av fastigheterna bekostas av fastighetsägare Täng 2:33.

De tänkta bostadsfastigheterna vid avstyckningen kommer anslutas till gemensamhetsanläggningarna Rösta ga:1 (Vikingabacken samt del av Birkavägen), Rösta ga:7 ( Birkavägen) och Täng ga:5 ( Grönområden). Vid lantmäteriförrättning föreslås gatan ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Rösta ga:1 liksom övriga Vikingabacken omprövningsförrättning av Rösta ga:1krävs för att införliva den nya vägen åtgärden bekostas av fastighetsägaren till Täng 2:33.

Ägarna till de tillkommande avstyckade fastigheterna kan komma att behöva betala anslutningsavgift till de förvaltande samfällighetsföreningarna enligt 42a § anläggningslagen.





### ***Huvudmanaskap***

Enskilt huvudmanaskap råder i närområdet därför bör enhetlig förvaltning ske på allmän plats som främst används av de boende.

### **Ekonomiska frågor**

#### ***Planekonomi***

Plankostnadsavtal har undertecknats 2017-10-02 av fastighetsägare till Täng 2:33.

### **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.

## **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