



## Detaljplan för Fannbyn 2:49, Dvärsett, Krokoms kommun

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 3 juni – 24 juni 2013. Följande synpunkter har kommit in:

#### **Länsstyrelsen**

*Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd.*

#### **BAKGRUND**

*Planområdet ligger mitt i Dvärsetts samhälle intill möbelaffären Europamöbler samt en före detta bensinmack omgjord till bostad.*

*Enligt gällande byggnadsplan fastställd 1984 får fastigheten användas till småindustri.*

*Syftet med planförslaget är att ändra markanvändningen från småindustri till bostadsändamål.*

#### **BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)**

*Kommunen har gjort en behovsbedömning för att se om detaljplanen och dess genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning.*

#### **PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT PBL 11 KAP. 10§**

##### **RIKSINTRESSE**

*Planområdet berör riksintressen för kulturmiljövård Z25, Storsjöbygden och för friluftsliv (3 kap 6§ MB). Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintressena negativt. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning.*

##### **HÄLSA OCH SÄKERHET**

##### Förorenade områden

*Planområdet ändras från småindustri till bostadsområde och det har varit upplag av bland annat maskiner, maskindelar på platsen samt bensinstation i närheten.*

*Med tanke på detta kan det finnas exempelvis oljeföroreningar i marken. Därför ska det vid grävningsarbeten iakttas försiktighet och vid förändringar i marken, som till exempel lukt eller färg, ska tillsynsmyndigheten kontaktas.*

#### **STRANDSKYDD**

*Gällande detaljplan har upphävt strandskyddet inom området, som ligger ca 50 meter från strandlinjen. Eftersom planförslaget kommer att ersätta den gällande detaljplanen återinträder strandskyddet igen. För att kunna upphäva strandskyddet inom detaljplanen måste särskilda skäl anges enligt 7 kap 18 § miljöbalken.*

*Kommunen har i planhandlingarna angett att området redan är ianspråktaget och är väl avskilt från stranden pga en väg samt en kommunal pumpstation mellan stranden och planområdet. Länsstyrelsen anser att angivna särskilda skäl är tillämpliga och att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet är i linje med strandskyddsbestämmelser.*

#### Kommentar:

Ett stycke om förorenad mark läggs in i planbeskrivningen.

#### **Lantmäteriet**

*Ingen erinran*

#### **Jämtkraft**

*Jämtkraft Elnät AB har en kabel som går över fastigheten i västra hörnet på tomten, beaktas vid eventuell byggnation eller schaktning. Flytt av befintliga kablar bekostas av exploatören.*

#### Kommentar:

Uppgiften förs in i planbeskrivningen.

#### **Jamtli**

*Ingen erinran*

#### **Räddningstjänsten**

*Ingen erinran.*

#### **Dvärsätts vägsamfällighet (GA:4 och GA:5)**

*Att detaljplanen ändras till bostadsändamål ser vi inga hinder emot. Däremot vill vi absolut ha en begränsning av höjden på tomten. Detta för att slippa en brant slänt ner mot Tunadalsvägen, då vi sedan tidigare har problem med barn som åker pulka nerför den slänt som redan finns längre västerut på samma väg. Att byggnaden som byggs kommer att smälta in i den befintliga bebyggelsen ser vi som en självklarhet.*

#### Kommentar:

En bestämmelse om maximal marknivå för färdigt golv för huvudbyggnaden läggs in på plankartan.

**Ägare till fastigheterna Dvårsätt 11:1: Anna Wall Andersson och Marcus Göransson, Dvårsätt 11:2: Ann-mari Ågran och Jörgen Ågran, Fannbyn 2:48, Europamöbler i Dvårsätt AB/Lennart Hjälte**

*Vi har getts möjlighet att lämna synpunkter på planerna om att ändra detaljplanen över Dvårsätts by. Sakfrågan i sig, det vill säga att ändra fastigheten Fannbyn 2:49 användningsområde från småindustri till att bli en fastighet för bostadsändamål är inget som vi motsätter oss. Däremot har vi ett par synpunkter angående detaljer i den nya detaljplanen.*

*Området där fastigheten är belägen präglas av relativt stora tomter med enfamiljshus samt parkområden. Vår önskan är att begränsa detaljplanen något så att den framtida fastigheten och det som byggs på den inte står ut från mängden utan att den känns som en del av området.*

*I området men även i stora delar av centrala Dvårsätt består bebyggelsen till största delen av enplansvillor. I detaljplanen föreslås det att byggnader på fastigheten ska kunna uppföras i två plan med en högsta totalhöjd av 9 meter. Detta upplever vi inte står i proportion till det övriga området och det finns risk för att fastigheten blir ett dominerande inslag. För att den nya bebyggelsen ska kännas mer i harmoni med dess närområde vill vi att högsta antal våningar för byggnader på fastigheten begränsas till 1 våning istället för föreslagna 2 våningar och att högsta tillåtna totalhöjd ligger mer i linje med vad som är praxis för hus med ett plan.*

*Vidare skulle vi vilja lyfta frågan om man ska överväga att dra ner den tillåtna utnyttjandegraden något. Om vi har förstått handlingarna rätt överväger kommunen att tillåta en byggyta som inte alls står i proportion till det övriga området. Om det skulle tillåtas att bygga så pass många kvadratmeter på fastigheten skulle den som i framtiden kommer att bygga på fastigheten till exempel kunna uppföra ett flerfamiljshus med ett flertal lägenheter. Detta är väl inte planen för denna fastighet? Om vi har förstått ursprungstanken rätt så är fastigheten tänkt för ett enfamiljshus.*

*Det har även kommit till vår kännedom att Torbjörn Johansson har för avsikt att höja tomten. Det är oklart om hur pass mycket han är tänkt att höja den men det verkar inte bara vara marginellt. Om det är möjligt skulle vi gärna se att möjligheten att höja tomten begränsas i detaljplanen. Vad vi förstår så kan Torbjörn Johansson höja tomten i princip så mycket han vill om detta inte uttryckligen begränsas i detaljplanen. Vi är rädda för att det kommer att bli en stor förändring om han tillåts att höja som han själv vill. Detta skulle kunna ändra områdets utseende markant och risken kan vara att fastigheten skulle bli ett dominerande inslag istället för en del av kvarteret. Att tomten måste höjas något av byggtekniska skäl är vi fullt medvetna om, men vi ser gärna att tomtens karaktär så långt det är möjligt liknar så som det ser ut idag.*

*För att inte råka ut för några otrevliga överraskningar så menar vi att det vore bra att begränsa dessa fyra detaljer (antal våningar, totalhöjd, utnyttjandegrad och*

*höjning av tomt) i detaljplanen. Om hänsyn tas till dessa förslag kommer undertecknade att acceptera planförslaget.*

Kommentar:

En bestämmelse om maximal marknivå för färdigt golv för huvudbyggnaden förs in på plankartan. Gällande detaljplan har en byggnadshöjd på 5 meter och ingen begränsning på marknivån. 9 meter kvarstår men ändras från totalhöjd till nockhöjd. Bestämmelsen antal våningar tas bort. Intill aktuell tomt är inte husens karaktär lika tydlig och ligger inte intill enplanshusen. Med en begränsning på marknivån bedöms inte huset, om det kommer att uppföras med 2 våningar, att utgöra ett dominerande inslag i landskapet. En bestämmelse med takvinkel på 14-38 grader förs in i planbestämmelserna.

I detaljplanen görs ett tillägg till bestämmelsen Bostäder att planen avser en- eller tvåbostadshus.

Exploateringsgraden avser bruttoarea och kommer inte att ändras.

## **Ställningstagande**

Planhandlingarna ändras enligt förslag innan detaljplanen kan hållas tillgänglig för granskning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Anne Dahlgren  
Stadsarkitekt

Elin Novén  
Planingenjör