

Detaljplan för Ås-Hov 1:13, Ås, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av Kf 2016-09-28

Laga kraft 2018-06-20

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta 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).

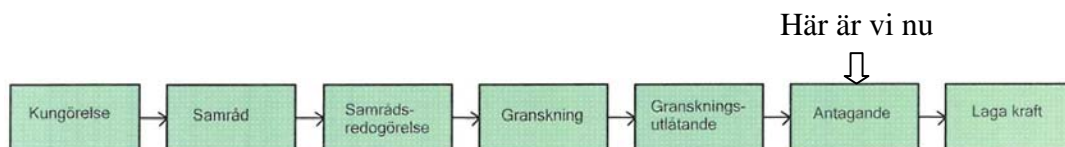
Standardförfarandet kan tillämpas om:

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

I samrådet handlades detaljplanen med standardförfarande men ändras till utökat förfarande inför granskning då ändringen av befintlig detaljplan anses vara av stor betydelse då förslaget innebär en förändring av bebyggelsekaraktären i centrala Ås.

Planprocessen vid utökat förfarande:



Kungörelse – Planförslaget anslås på kommunens anslagstavla samt förs in i en ortstidning

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.

*Då förfarandet ändras mitt i planprocessen kungörs planförslaget inför granskning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Krokomsbostäder AB önskar öka exploateringsgraden samt öka antalet tillåtna våningar inom fastigheten Ås-Hov 1:13 för att möta efterfrågan på lägenheter i Ås. Största tillåtna byggnadsarea i procent per fastighetsarea är 20 % och högsta antal våningar 5. Idag är nettoexploateringsgraden (exploateringsstal där även halva gaturummet för lokalgatan ingår) 0,3 i bruttoarea per fastighetsarea samt högsta tillåtna våningar 3.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. 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. Området är delvis bebyggt och vid gällande detaljplans upprättande gjordes avvägningen att ta åkermark i anspråk för bostäder.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet 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 ligger i centrala Ås, öster om Åsvägen och söder om Nyhemsvägen.

Areal

Planområdet är ca 2 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Krokomsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

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

Enligt denna ska det planeras för varierande boendeformer och boende för alla åldrar. Ett centrum med fler aktiviteter i anslutning till Jämtkrafthallen utvecklas.

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

I den fördjupade översiktsplanen anges beteckningen B1, ”Detaljplan för bostäder gäller. Byggstart för bostäder på en mindre del av området planeras under 1998”.

Detaljplan

Detaljplan för Ås-Hov 1:13 mfl, Ås, laga kraft 1997-03-13. Detaljplanen anger bostäder i flerbostadshus på tre våningar respektive två våningar.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

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 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen biläggs handlingarna.

Ställningstagande

Planområdet är förhållandevis litet, har ingen betydelse för andra planer 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 redan planlagt för flerbostadshus. Det ökade antalet våningar och den ökade exploateringsgraden bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH DESS KONSEKVENSER

Planförslag

Planändringen innebär att exploateringsgraden ändras från en nettoexploateringsgrad på 0,3 till en största byggnadsarea på 20 procent av fastighetsarean. Denna bestämmelse gäller för hela planområdet.

Den tillåtna höjden inom fastigheten Ås-Hov 1:13 ändras till 5 våningar istället för 3 våningar, förutom för befintligt flerbostadshus där bestämmelsen 3 våningar kvarstår.

Tre flerbostadshus som inrymmer totalt ca 60 lägenheter (beroende på planlösning) planeras att uppföras. Två av husen avses placeras i närheten av Nyhemsvägen och ett av husen mot Åsvägen. Byggnadsfritt avstånd mot Åsvägen är mellan 15 och 30 meter. Tillkommande flerbostadshus kan då placeras i diagonalt mot Åsvägen och anpassas bättre till kringliggande landskap och bebyggelse. Komplementbyggnader tillåts dock 10 meter från Åsvägen.

Natur

Mark och vegetation

Större delen av marken är en gräsyta (tidigare åkermark) och delvis en befintlig väg till parkering för befintligt bostadshus.

Landskap

Åsbygden är ett jordbrukslandskap och av riksintresse för kulturmiljö. Åkermarken dominerar bygden men centrala Ås är bebyggt med bostadsområden, skola, förskola, Jämtkrafthallen med mera. Det aktuella planområdet ligger i centrala Ås och är bebyggt runt om. Marken är plan och har tidigare nyttjats som åkermark men är numer en gräsyta.

Den planerade utbyggnaden inom Ås Hov 1:13 innebär ett nytt inslag i centrala Ås. En byggnad med tre våningar finns idag inom planområdet och kommer att ingå i det nya "kvarteret". Höjdmässigt avviker den befintliga byggnaden från omgivande bebyggelse men material, formspråk och färgsättning är anpassat till sin omgivning. Gällande plan medger att ytterligare trevåningsbebyggelse kan uppföras inom fastigheten.

Åsbygden är ett område med karaktär med öppet jordbrukslandskap. Eftersom kommunen vill erbjuda människor att bo i Ås och samtidigt måste värna de öppna områden som gör Ås så attraktivt, bör en förtätning ske på "höjden" enligt förslaget.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts 2016-01-11. Enligt denna utgörs området av moränmark. Förekommande morän är av typen lermorän. Både lermorän och grusig lermorän förekommer. Under lermoränen har grusig sand av skifferberg påträffats i södra delen av planområdet. Generellt karaktäriseras områdets

geotekniska förhållanden av måttligt tjällyftande jord med relativt fasta jordar med låg vattengenomsläpplighet. Ingen markradon har mätts i aktuellt område.

Grundläggning kan utföras på hel kantförstyvad bottenplatta på packad fyllning av sprängsten eller bergkross på morän. Grundläggning kan också utföras på sulor med torpargrund. Dimensionering av plattor utförs med hänsyn till sättning i underliggande packad fyllning och morän samt rösberg/grusig sand av skiffer.

En geoteknisk undersökning gjordes även 1986-06-11. Denna var översiktligt gjord över ett större område med endast två provpunkter inom aktuellt planområde.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Miljöförhållanden

Radon

Radonsäkert byggande ska tillämpas.

Buller

Ljudnivå vid fasad

En bullerberäkning har gjorts 2016-02-15 av ÅF Infrastructure AB/Ljud och Vibrationer. Enligt denna beräknas planerade hus mot Nyhemsvägen få en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA vid samtliga bostadsfasader. Riktvärdet enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 följs.

Plankartan har justerats efter det att bullerberäkningen gjordes. Tillåten placering av hus närmast Åsvägen beräknas nu klara gällande riktvärden för buller. Det kommer att placeras inom värdet för ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA. Den ursprungliga bullerberäkningen är gjord utifrån tidigare plankarta där hus tillåtits placeras närmare Åsvägen och då skulle våningsplan 2-4 inte klara gällande riktvärden för buller.

Ljudnivå på uteplats

En gemensam uteplats kan anordnas på innergård söder om planerade hus längs Nyhemsvägen samt nordost om planerat hus längs Åsvägen som beräkningsmässigt får ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dBA samt maximala ljudnivåer om högst 70 dBA. Eventuella uteplatser/balkonger i direkt anslutning till lägenheterna kan då ses som ett komplement med sämre ljudnivå.

Ljudnivå inomhus

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan ljudnivåer inomhus som uppfyller riktvärdet på 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå innehållas. Detta kan specialstuderas för samtliga fasader och typrum, där beräkningar genomförs som tar hänsyn till fönsterytan relativt till skiljeytan/ytterväggen enligt SS-EN 1234-3.

Risk och säkerhet

Ingen in- och utfart ska ske mot Nyhemsvägen, endast mot Åsvägen. Parkering och trafik förläggs mot lokalgatan så att husens närområde blir bilfria. Undantag handikapp p-platser. Gångväg finns längs Åsvägen men på andra sidan vägen, sett från planområdet. Trafik till och inom området planeras trafiksäkert för gångtrafikanter och lekande barn, t ex bör en säker gångpassage över Åsvägen anläggas.

Förorenad mark

Det finns en nedlagd bensinstation på fastigheten Ås-Hov 1:11. Sanering av potentiell förorening kommer att utföras om en sådan upptäcks.

Skugganalys

Skugganalysen har utförts vid tre tillfällen under samma dag, tre gånger på ett år. Den 21 juni kl. 9, 12 och 17. Denna visar på att ingen av de kringliggande fastigheternas byggnader berörs av skuggning. Den 22 september kl. 9, 12 och 17. Kl 12 går skuggningen in en bit på de norra fastigheterna men ingen byggnad berörs. På eftermiddagen berörs byggnader inom Rösta 2:18 av skuggning. Den 21 december har analysen gjorts mellan kl 11-13 som visar att byggnader inom fastigheterna norr om planområdet, Ås-Hov 1:4, 1:10, 1:12 och 1:15 berörs av skuggning. Negativ påverkan av skuggning från nytilkomna hus bedöms inte vara så stor att planförslaget behöver ändras. Ingen byggnad inom angränsande fastigheter berörs enligt analysen utifrån illustrationen över tänkt placering av hus av skuggning under sommaren.

Bebyggelseområden

Bostäder och service

Planområdet är bebyggt med ett flerfamiljshus i tre våningar. Kring planområdet finns enbostadshus och en byggnad som inrymmer frisör samt lägenhet på övervåningen samt en bygdegård.

Skola och förskola finns ca 200 meter från planområdet.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Vägen i gällande detaljplan som idag inte är utbyggd i sin helhet avses användas för tillfart till området. Parkeringar och förråd planeras ligga intill lokalgatan. Parkering till befintligt flerbostadshus kommer till stor del tas bort förutom handikapparkeringar. Parkeringsplatserna kommer att flyttas för att minska hårdgjorda ytor kring byggnaden. Tillfarten ändras så att den ansluts från planerad ny väg istället för tillfart från Åsvägen. Den befintliga tillfarten kommer därmed att tas bort och ska istället fungera som gångväg. Detta för att minska antal utfarter mot Åsvägen. Ingen in- och utfart kommer att ske mot Nyhemsvägen.

Kollektivtrafik

Åsvägen som ligger intill planområdet trafikeras av bussar i linjetrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Dagvatten

Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras inom fastigheten. Dagvattnet avvattnas till större delen av dike längs Nyhemsvägen samt dike längs Åsvägen. En planbestämmelse har införts om att marken ska möjliggöra översilningsytor och fördröjning av dagvatten innan utlopp till dike.

Avfall

Avfall tas om hand kommunalt.

Brandvattenförsörjning

En branddamm finns inom 100 meter från planområdet där kapaciteten är god. Det finns brandposter men kapaciteten är dålig och endast en begränsad mängd kan användas. Insatstiden är under 20 minuter. Insatstiden för att klara ”utrymning med hjälp av räddningstjänsten” kan inte uppfyllas. Det innebär högre krav på byggnaderna brandskyddstekniskt. Byggherren avser att lösa brandskyddstekniska krav genom att bygga trapphus Tr2 (Boverkets byggregler om brandskydd).

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet ligger i centrala Ås som trafikeras av bussar. Området är flackt. Bostadshuset förutsätts tillgänglighetsanpassas enligt gällande byggregler.

Barnperspektivet

Skola och förskola ligger ca 200 meter från planområdet och trottoar finns längs vägen. Lek och friytor finns kring planområdet och ska även finnas inom planområdet. En planbestämmelse har lagts till för att säkerställa en viss andel yta lämpad för utevistelse. Jämtkrafthallen som inrymmer olika idrottsaktiviteter, som friidrott och bordtennis, ligger ca 200 meter från planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas sommaren 2016.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen för att Krokomsbostäder AB ska kunna bebygga området.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Byggnationerna avses ske inom befintliga fastighetsgränser.

En gemensamhetsanläggning avses inrättas för lokalgatan. De fastigheter som föreslås ingå i denna är Ås-Hov 1:13, Rösta 2:6 och Rösta 2:19. Fastigheterna ägs av Krokomsbostäder, Krokoms kommun samt är i privat ägo. Krokomsbostäder tar initiativ till inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening. Krokomsbostäder och kommunen kommer sedan att bekosta en utbyggnad av lokalgatan.

Ekonomiska frågor

Krokomsbostäder AB bekostar planen och dess genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- VA-utredning gjord 2015-10-07
- Geoteknisk undersökning gjord 2016-01-11
- Bullerutredning gjord 2016-02-15
- En skugganalys gjord 2016-02-01

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktplanens intentioner och är redan planlagt för bostäder.

Sociala konsekvenser

Den ökade exploateringsgraden innebär fler inflyttande till kommunen och Ås och 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör