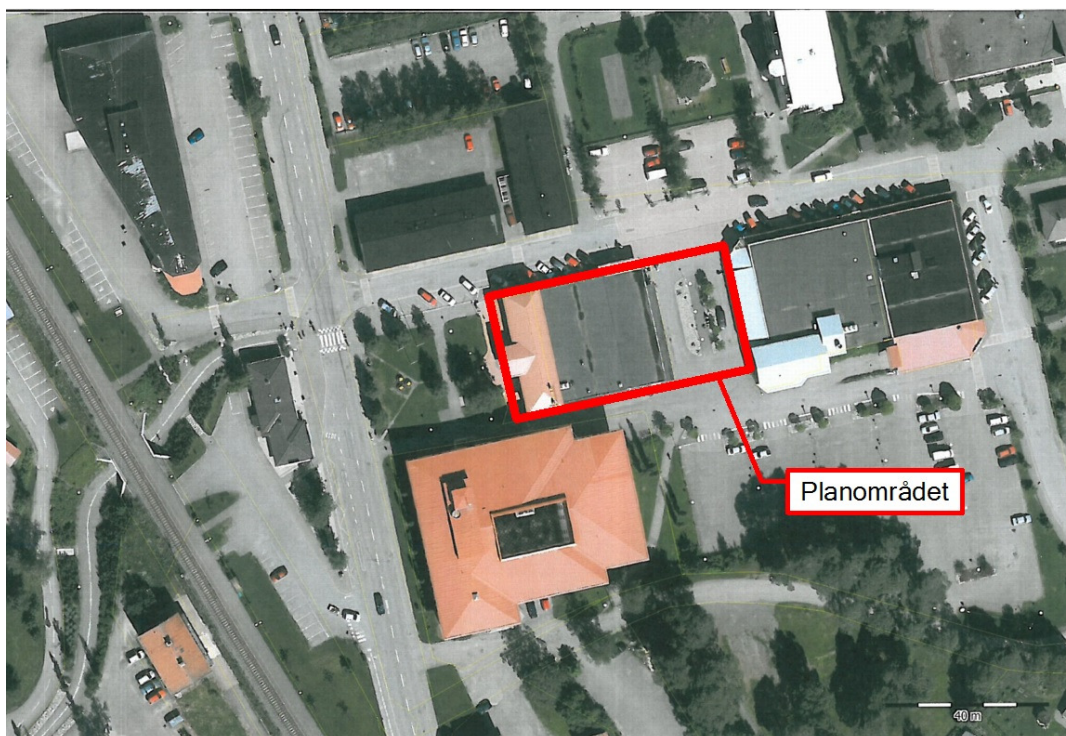




Detaljplan för del av fastigheterna Hissmon 1:226, 1:278 och 1:231, Krokom, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

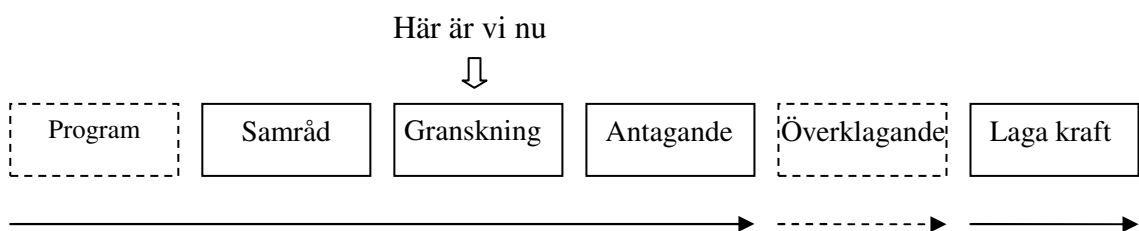
Granskningshandling

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN

Planprocessen vid normalt planförfarande:



Program – Detaljplanens inriktning och omfattning bestäms. Ett program behövs inte om detaljplanen exempelvis har stöd i gällande översiktsplan.

Samråd – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Granskning – Planförslaget kungörs på kommunen samt i ortstidningar. 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

Kommunen har köpt fastigheten Hissmon 1:226 (tidigare 1:167), före detta Konsum. Kommunen har för avsikt att skapa ”mötesplats Krokoms” och använda lokalen till centrumverksamheter som bibliotek, samlingslokal och café. Övre våningen i Apotekshuset (Hissmon 1:278) där sammanträdesrummet Almdalen finns idag ska möjliggöra ombyggnad till kontor. Intill f.d Konsumhuset planeras en lokalisering av en reservkraftsbyggnad i avsikt att försörja kommunhuset och f.d. Konsumhuset vid omfattande strömavbrott.

ICA har för avsikt att utöka sin butikslokal mot f.d Konsumhuset, vilket innebär att den öppna ytan och passagen tillåts bebyggas. En passage för allmänheten mellan Genvägen och parkeringen planeras inne i byggnaden.

Ändringen av gällande detaljplaner innebär att Centrumverksamhet kommer att tillåtas istället för enbart Handel. Område för trafik, varutransporter och gång- och cykeltrafik samt prickmark tas bort inom det område ICA planerar att bygga ut. Prickmark och u-område tas bort där reservkraftsbyggnaden planeras byggas.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens bestämmelser för normalt planförfarande (2010:900), det vill säga planen ska efter samrådet granskas innan den kan antas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Krokoms mitt emot kommunhusets norra fasad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för kommunen, antagen av Kf 1991-11-20.

Fördjupad översiktsplan för Krokoms-Dvärsätt, antagen av Kf 1980-09-05.

Fördjupad översiktsplan för Krokoms centrum, antagen av Kf 1992-11-19. Planen anger "centrum" på aktuella fastigheter.

Detaljplaner

För området gäller:

Stadsplan för Centrala Krokoms, Hissmoböle 2:136 mfl och Hissmon 1:158 mfl, fastställd 1969-12-23.

Detaljplan för del av Hissmon 1:231 m.fl., laga kraft 1994-07-29.

Detaljplan för del av Krokoms samhälle, Hissmon 1:178 mfl, laga kraft 1993-08-05.

Miljöchecklista

Den av kommunfullmäktige beslutade miljöchecklistan för hållbar utveckling i Krokoms kommun har gått igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, dvs. någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna krävs inte.

Barnaspekter/barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har gått igenom och såvitt det kan bedömas medför planen inte någon påverkan på barns sociala, ekonomiska eller kulturella rättigheter. Inte heller på barns rätt till en god hälsa och utveckling eller på fysiskt eller psykiskt handikappade barns behov.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändring

Ändringen av gällande detaljplaner innebär att den före detta Konsumfastigheten bland annat ska kunna användas till bibliotek, samlingslokal och café. Beteckningen ändras från HS, handel med sammanbyggda hus till C, centrumverksamhet. Byggnaden ska kunna ges möjlighet att uppföras i två våningar. Ändringen innebär även att övervåningen på Apotekshuset kan användas till kontor där det idag finns sammanträdesrum. Beteckningen ändras från BH, bostäder och handel till C, centrumverksamhet. På ett område intill f.d. Konsumhuset ska en byggnad uppföras och användas till reservkraft i avsikt att försörja kommunhuset och f.d. Konsumhuset vid omfattande strömavbrott. Prickmarken och u-området tas bort och ersätts av bestämmelsen E, teknisk anläggning.

ICAs planerade utbyggnad innebär att bestämmelserna Trafik, varutransporter och gång- och cykeltrafik samt prickmark tas bort och ersätts med C, centrumverksamhet.



Illustration hur utbyggnaden av ICA samt ombyggnaden av f.d. Konsum kan komma att se ut.

Trafik och parkering

Befintliga parkeringar inom området kommer att användas. Istället för rundkörning från parkeringen till Genvägen för varutransporterna kommer utfart att ske från

parkeringen. För att kunna göra det möjligt behöver några av parkeringsplatserna ändra placering. Särskilda studier för trafikrörelser och varuförsörjning ska göras.

Telekablar

Skanova har markförlagda telekablar och kanalisation inom planområdet. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering eller ändring av byggnad ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Fjärrvärme

Jämtkraft AB har en fjärrvärmeledning nedgrävd mellan f.d. Konsumhuset och kommunhuset. Reservkraftbyggnaden kommer att placeras minst 1,5 meter från schaktet för ledningen. En eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatören.

Jämtkraft Elnät AB har en kabel mellan f.d. Konsum och ICA. Kabeln matar f.d. Konsum och ligger direkt öster om byggnaden. Vid en sammanbyggnad av husen måste kabeln flyttas och kabelflytten bekostas av exploatören.

Dagvatten

Det finns en kommunal dagvattenbrunn inom området där reservkraftbyggnaden planeras uppföras. Dagvattenbrunnen behöver vid genomförandet flyttas.

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.

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Tillgänglighet, störningar

Det före detta Konsumhuset kommer fortfarande vara till för allmänheten. Ett reservkraftverk kommer att uppföras intill det f.d. Konsumhuset, mitt emot kommunhuset. Tillgängligheten mellan kommunhuset och f.d. Konsumhuset samt Apotekshuset i och med byggnationen av reservkraftverket bedöms inte nämnvärt påverkas negativt. Utrymme för fordon att passera kommer att finnas. Minsta avstånd mellan byggnaderna kommer att vara ca 5 meter. Däremot hindras eventuell fortkörning i och med utbyggnaden.

När reservkraftverket är igång kan buller och lukt uppstå i viss utsträckning. Reservkraftverket kommer dock endast att användas i krissituationer när övrig el har slagits ut. Det kommer att testköras ca 2 gånger per år, ca 15-30 minuter per gång. De störningar som uppkommer bedöms kunna tillåtas då verksamheten pågår sällan och vid eventuella krissituationer bedöms behovet av reservkraften väga tyngre än de störningar det ger. Luftintag i f.d. Konsumhuset kommer att anpassas efter reservkraftverket då det kommer att byggas om.

Tillgängligheten genom passagen mellan f.d. Konsum och ICA i och med utbyggnaden av ICA ändras inte nämnvärt då en inbyggd passage kommer att finnas. I och urlastning av varutransporter kommer att ske intill ICA som tidigare. Istället för rundkörning från parkering till Genvägen kommer utfart att ske från parkeringen. För att göra det möjligt behöver några av parkeringsplatserna ändra placering.

Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förenlighet med miljöbalken

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

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande (2010:900). Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samråd, granskning och godkännande av detaljplanen. Bygg- och miljönämnden beslutar om antagande av detaljplanen.

Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske under vintern 2014.

Fastighetsrättsliga frågor

Området som ska användas för passage mellan nuvarande ICA och f.d. Konsum upplåts för gemensamhetsanläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen och dess genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör