



Detaljplan för Ytterån 4:25 mfl, Krokoms kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR.....	3
PLANPROCESSEN.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP.MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplaner.....	5
Detaljplan.....	5
Strandskydd.....	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenligt med miljöbalken.....	5
Miljöchecklista.....	5
Barnaspekter/barncheck.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur.....	6
Bebyggelseområden.....	7
Gator och trafik.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	9
Jämställdhet.....	9
GENOMFÖRANDE.....	9
Tidplan.....	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Ekonomiska frågor.....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

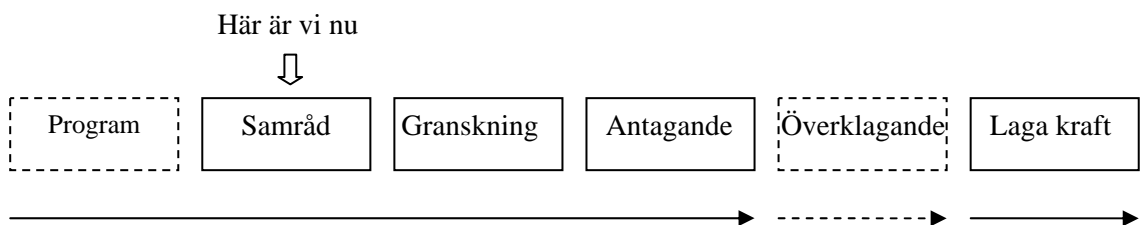
PLANBESKRIVNING

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 äger ett större markområde i anslutning till det privatägda industrihuset i Ytterån. För att tydliggöra kommunens intentioner med markområdet och snabbare kunna erbjuda industrimark vid förfrågningar bör marken detaljplaneläggas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-11 att detaljplanen ska upprättas.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens bestämmelser för normalt planförfarande (2010:900), det vill säga planförslaget kommer efter samrådet att skickas ut för granskning innan den antas av Bygg- och miljönämnden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Hela Storsjöbygden 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 kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet ligger i ett skogsparti norr om E14. Idag bedrivs plåtslageri inom befintligt industrihus. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

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 östra delen av samhället Ytterån, norr om E 14.

Areal

Planområdet omfattar en areal på ca 6,5 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av marken. Resten av marken är privatägd. De fastigheter som ingår i planområdet är Ytterån 4:25, 4:42 samt 4:43.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller översiktsplanen för kommunen, antagen av Kf 1991-11-20. Enligt översiktsplanen bör bostäder byggas och möjlighet ges för ett ökat antal arbetsplatser. Fördelarna av kommunikationsläget bör tas tillvara genom att ge utrymme för olika anläggningar.

Detaljplan

Området är inte planlagt. Närmaste planområde ligger ca 160 meter från plangränsen.

Strandskydd

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan dispens från strandskyddet ges. Det finns ett avvattningsdike i södra delen av planområdet. Strandskyddet upphävs intill detta. Området kommer att bestå av naturmark och undantas från bebyggelse.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts för att se om detaljplanen och dess genomförande väntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att planen inte bidrar till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas.

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.

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 behövs inte.

Barnaspekter/barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har gått igenom och det bedöms att planen inte medför någon negativ 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

Natur

Mark och vegetation

Området är kuperat och består till största delen av skogsmark, främst barrskog. Söder om industrihuset har marken schaktats ur och jämnats till. Runt det urschaktade området finns det en brant slänt. En stor del av området utgörs idag av industriverksamhet. Det finns en återvinningscentral i sydvästra delen av planområdet. Tillkommande industri bedöms påverka landskapsbilden i liten omfattning.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes av K-konsult 1987-05-04.

Grunden består av finkornig morän. Moränen överlagras i områdets mellersta och sydvästra del av högförmultnad torv. Skikt av lösa finsediment förekommer mellan moränen och torvlagret.

Moränen är inom de höglänta delarna som regel fast lagrad från cirka 0,5 meter under markytan. Överliggande lager är lösare på grund av naturlig ytuppmjukning.

Inom det låglänta terrängavsnittet i sydväst är lagringen flerstädes lös till djup överstigande två meter – se djupkurvor på planritningen. Moränens uppmjukning under torven och finsedimenten är 1 à 1,5 meter mäktig.

Berg kan förekomma från cirka tre meter under markytan i områdets höglänta delar. I de lägre delarna synes bergytan ligga djupare än fyra meter under markytan.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 à 3 m under markytan i de höglänta terrängavsnitten. I lågpartierna ligger grundvattnet normalt nära markytan – normalt kring 0,5 meter under markytan.

Grunden är tjälfarlig (tjälfarlighetsklass II/III).

Rekommendationer och synpunkter

I områdets höglänta partier är moränens bärighet god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skadliga sättningar i undergrunden.

Inom de låglänta terrängavsnitten är bärigheten dålig och belastningar medför stora ojämna och långvariga sättningar. Risk för skred föreligger vid markbelastningar större än 30 kPa (cirka 1,5 meter jordfyllning).

Området med organisk jord bör undantas från bebyggelse. Inom avsnitt med begränsad torvmäktighet kan bebyggelse projekteras för grundförstärkning

(urgrävning). Inom de djupare delarna av lösmarken erfordras pålning för grundläggning av byggnader.

Förslagsvis kan de djupare delarna av lösmarken överfyllas. Inom dessa ytor uppkommer sättningar av såväl ojämn som långvarig karaktär. Ytorna kan efter något år nyttjas som upplagsytor med mindre krav på sättningsfrihet. Ytorna kräver underhåll (ytjustering för att kompensera sättningar). Med hänsyn till skredrisken bör fyllning ske efter en uppgjord plan.

Fastmarksdelarna kan nyttjas till all slags bebyggelse.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på morän. Tillåten grundpåkänning bestäms vid detaljprojekteringen, men kan preliminärt sättas till 200 kPa.

Byggnader måste förses med normal dränering. Dräneringsledningar omges av filter som skydd mot erosion och igensättning.

För erhållande av sättningsfria vägar och körytor måste all organisk jord avlägsnas före fyllning. Vägar och körytor kan läggas ovanpå torv om sättningar och därmed visst underhåll kan accepteras. Vid anläggning skall därvid separationsmembran av geotextil, eventuellt även geonät, utläggas ovanpå torven före fyllning.

Inom fastmarken dimensioneras efter underbyggnad av grupp D1 i Mark-AMA 83. Ytor med krav på tjällyftningsfrihet bör markisoleras.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en före detta deponi där det huvudsakligen har deponerats hushållsavfall och dylikt. Verksamheten avslutades 1970. Detta område kommer att undantas från bebyggelse.

Radon

Området klassificeras som normalriskområde när det gäller markradon. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På platsen finns ett industrihus innehållande plåtslageri. I övrigt är området obebyggt. Ett bygglov för tälthall och barack finns sydöst om industrihuset. Detta är inte uppfört ännu. Väster om planområdet finns bostadshus ca 50 meter från planområdet. Sydväst om planområdet finns bostadshus ca 80 och 100 meter från planområdet.

I dagsläget är det inte känt vilka ytterligare verksamheter som kommer att etablera sig inom området. Detaljplanen kommer att tillåta småindustri samt handel som inte får vara störande för omgivningen. Med handel och småindustri avses i detta fall industri som enligt Boverkets definition kan uppföras på ett avstånd på 50 meter från befintlig bebyggelse, sk industrikvarter (t.ex. plåtslageri inomhus som redan finns på platsen). Området kommer att kunna inrymma totalt ca 3-5 industritomter.

Tillgänglighet

Planområdet har en svag lutning åt sydväst. Inga onormala höjdskillnader finns inom arbetsområdet varför avsteg från gällande normer beträffande tillgänglighetskraven inte blir aktuellt. Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Det finns en grusbeklädd lokalgata som går genom området till det befintliga industrihuset. Tillkommande industritomter kommer att ansluta mot denna lokalgata. På varje industrifastighet ska det finnas utrymme för verksamhetens parkeringsbehov. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för lokalgatan. Det ges utrymme för en vändplan i norra änden av lokalgatan. Parkering kommer även att tillåtas sydöst om lokalgatan.

Hälsa och säkerhet

Buller och lukt

Beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etablera sig inom området finns risk för lukt- och industribuller. Detta ska beaktas med tanke på närheten till bostäder utanför planområdet och kontor som etablerar sig inom området. För verksamheter som kräver tillstånd/anmälan enligt miljöbalken regleras eventuella utsläpp och störningar av meddelade villkor vilket bevakas av respektive tillsynsmyndighet. I detaljplanen införs en bestämmelse för högsta tillåtna industribuller.

Naturvårdsverkets riktlinjer ska följas. Området är lämpligt för icke störande verksamheter med anledning av närheten till bostadshus.

Räddningstjänst, brandvattenförsörjning

Brandvatten kan nås från ån Ytterån, ca 450 meter från planområdet.

Skyddsavstånd

Detaljplanen tillåter småindustri och handel som inte får vara störande för omgivningen, det vill säga den typ av industri och handel som kan etableras med ett skyddsavstånd på 50 meter från bostadshus, sk industrikvarter enligt Boverkets definition.

Trygghet

Vägen som finns inom området är belyst. I närheten av planområdet längs E14 finns busshållplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spill och dricksvatten ansluts till kommunalt VA. Dagvatten tas omhand via dike parallellt med E14 med utlopp i Alsensjön.

Elförsörjning, energi och borrning

Elförsörjning sker via befintlig ledning i norra delen av planområdet. Tillstånd för borrning krävs för vatten och energiutvinning inom planområdet p.g.a. närhet till före detta deponi. Ansökan görs hos kommunens bygg- och miljönämnd.

Avfall

Hushållssopor tas om hand kommunalt.

Telekablar

Byggherren förutsätts vid arbeten i området ta hänsyn till de telekablar som finns förlagda i marken och om förändringar görs på anläggningarna så ska det bekostas av exploatören.

Jämställdhet

Resvanestudier visar att kvinnor i större utsträckning använder kollektivtrafik samt promenerar och cyklar. I närheten av planområdet längs E14 finns det busshållplatser vilket förbättrar förutsättningarna för kvinnor att ta sig till och från området.

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.

Beräknad tidplan:

Samrådsbeslut: 21 maj 2013.

Granskningsbeslut: 27 augusti 2013.

Godkännande: 22 oktober 2013

Antagande: 20 november 2013.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för lokalgatan inom området.

Ekonomiska frågor

Kommunen svarar för kostnaden att upprätta detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör