ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2007-10-03, §75
Laga kraft 2008-04-10

Detaljplan för Fannbyn 2:70,
Dvärsätt, Krokoms kommun, Jämtlands län

Upprättad 2007-02-12
Reviderad 2007-05-21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta med plantolkning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa lokaler för handel, vård, kontor, restaurang, hotell, bensinstation,

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Krokom och Östersund i direkt anslutning till avfart från E14 till väg 611 mot Dvärsätt

Areal

Planområdets areal är c:a 50.000 m^2.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fannbyn 2:70 ägs av:

Håkan Torén
Böle 3370
830 51 Offerdal

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDEN

Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan antagen 1991-11-20 hänvisas till ett tidigare upprättat förslag till översiktsplan från 1989 som dock inte fördes vidare till antagande. I förslaget från 1989 var föreslagen markanvändning för det nu aktuella området: handel, hotell, klubbhus. Den markanvändning som nu föreslås i denna detaljplan kan därmed anses överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogram för området har upprättats 2006-07-05. Myndighetsnämnden i Krokoms kommun har i beslut 2006-09-11 godkänt detaljplaneprogrammet som underlag för fortsatt detaljplanearbete.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts enl. kriterierna i bilaga 4 till MBK- förordningen. Enligt denna erfordras inte någon miljöbedömning av planen. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.
Detaljplanen bedöms inte heller innebära en sådan miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning erfordras enl. PBL 5 kap. 18§.

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 gåtts igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, dvs någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna erfordras inte.

Strandskydd

Den bäck som rinner genom planområdet omfattas av strandskydd. Dispens från strandskydd krävs för att exploatering av området ska vara möjlig. Krokoms kommun kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om hävande av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet består i huvudsak av skogsmark med yngre blandskog. Inom området har tidigare funnits ett grustag som numera är igenlagt. En bäck rinner i öst – västlig riktning genom områdets norra del. Områdets högsta nivå är sträckan längs E14, lägsta nivå är det västra hörnet, nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är c:a 10 m.
Avsikten är att utvalda inslag i befintligt trädbestånd ska bevaras där så är möjligt. Bef. bäck bevaras för att ingå som en del i trädgårdsplaneringen. Den del av planområdet som ansluter mot golfbanan avses få en markbehandling som smälter samman med golfbanans markbehandling, ett system av gångvägar kommer att binda samman planområdet med golfbanan.

Radon

Någon radonundersökning har inte utförts i samband med planarbetet. Undersökningar kommer att utföras i aktuella lägen inför projektering av aktuella byggnader.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Befintlig bebyggelse

Inga byggnader finns inom planområdet.

Blivande bebyggelse

Planen medger byggande av lokaler för handel, kontor, vård, bilservice, livsmedelsförsäljning tillåts i begränsad omfattning.
Byggnader och anläggningar ska uppfylla höga krav på prydligt utseende.

Gator, trafik, parkering

Planområdet ligger mellan E14 och väg 611. Vägverket är väghållare.
Gällande hastighetsgränser förbi planområdet är för E14 110 km/tim och för väg 611 70 km/tim.
Infart till området kommer att ske från väg 611.
Parkeringsplatser ordnas inom planområdet.
Området närmast E14 kommer att nyttjas som område för parkeringsplatser för gäster, anställda etc.

Transport av farligt gods

Transport av farligt förekommer i viss omfattning på E14 intill planområdet. Räddningstjänsten gör bedömningen att avståndet från vägkant fram till byggnad bör vara minst 60 m. Avståndet kan dock minskas om särskilda åtgärder vidtas alternativt att man med utförd riskanalys kan påvisa att reduktion av skyddsavstånd är möjligt. Särskild åtgärd i form av

skyddsräcke som skydd mot eventuella avåkande fordon ska monteras längs E14. Skyddsområdet kan därigenom minskas till 40 m från vägkant.

Gångbro

Krokoms golfklubb kommer att bygga gångbro över E14 i läge strax norr om planområdet, planerad byggstart våren 2007.

Buller

Planerad verksamhet är inte bullerkänslig. Nya byggnader ska förses med bullerdämpande anordningar i enlighet med gällande regler.

Räcken

Räcken ska monteras längs E14 som skydd mot eventuella avåkande fordon. Räcken ska utföras enl. Vägverkets anvisningar och i samråd med Vägverket.

Allmänna färdmedel

Väg 611 trafikeras av Länstrafiken, busshållplats finns vid anslutning mot E14.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-system saknas idag, i samband med att Fannbyn 2:70 bebyggs kommer kommunalt vatten- och avloppssystem att dras fram till det aktuella området.

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas i ett kontrollerbart system med syfte att tidigt kunna upptäcka och omhänderta eventuella miljöföroreningar i dagvattnet. Dagvatten samlas upp I öppna diken som leder fram till uppsamlingsdamm med avskiljare och bottenutlopp till bef. bäck.

Uppvärmning

Värmeförsörjning planeras ske med fjärrvärme från framtida panncentral inom närområdet alternativ med egen bergvärmeanläggning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planförfattare är Åke Månsson arkitekt SAR/MSA MÅNSSON & HANSSON AB, Östersund.

Planen har upprättats i samråd med stadsarkitekt Gunnar Bäckman och planingenjör Rolf Carlsson Krokoms kommun

Planarbetet har skett på uppdrag av
Håkan Torén
Böle 3370
830 51 Offerdal