

Detaljplan för fastigheten Hissmon 1:125 i Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av Bygg- och miljönämnden: 2016-03-16 § 15
Laga kraft: 2016-04-15

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samband med det akuta behovet av lokaler för kommunala verksamheter och kommunens bostadsbolag ansökte Krokomsbostäder AB om en planändring för fastigheten Hissmon 1:125 då en lämplig placering av en ny kontorsbyggnad är i Krokoms centrum med närhet till förvaltningsbyggnaden och övrig service.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-26 att ”Byggnadsplan för Krokoms – Hissmofors, fastställd 1950-12-23” ska ändras för fastigheten Hissmon 1:125 till att även centrumändamål, där kontor ingår i bestämmelsen, kan tillåtas på platsen. Enligt gällande detaljplan får området endast bebyggas med bostäder. ”Nämnden kan medgiva inredning av garage samt lokaler för handels- och hantverksändamål”.

Ett tidsbegränsat bygglov beviljades av Bygg- och miljönämnden 2013-06-17 för uppförande av en kontorsmodul. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2018-06-17. Ett permanent bygglov behöver därefter sökas.

Uppdraget att ta fram ett utvecklingsprogram över Krokoms centrum finns. Det nu aktuella planområdet ingår som en del i det fortsatta arbetet med centrumplaneringen. En förtätning av centrum är, utifrån påbörjade diskussioner, önskvärd och denna planändring kan ses som en utveckling i rätt riktning.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens bestämmelser för enkelt förfarande (2010:900).

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för 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 påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Området ligger mitt i Krokoms centrum.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger på en kulle sydöst om förvaltningshuset intill en större parkeringsplats.

Areal

Planområdet och den berörda fastigheten är 3 270 m².

Markägoförhållanden

Kommunen har sålt marken till Krokomsbostäder AB. Fastighetsregleringen slutförs efter planen vunnit laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller översiktsplanen för kommunen, antagen av Kf 2015-02-25.

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

I översiktsplanen anges område för centumparkering.

Fördjupad översiktsplan för Krokoms centrum, antagen av Kf 1992-11-19.

Översiktsplanen anger centrumändamål vilket överensstämmer med planändringen.

Detaljplan

För området gäller Byggnadsplan för Krokoms – Hissmofors, fastställd 1950-12-23.

Kommunala beslut i övrigt

Det har tidigare beviljats tillfälligt bygglov för kontor vid tre tillfällen. 1982, 1990 samt 1996, vilket var en förlängning av tidigare medgivet lov. Mellan åren 1982 och 2004 har det funnits en kontorsbyggnad på platsen. Ett tidsbegränsat bygglov beviljades av Bygg- och miljönämnden 2013-06-17 för uppförande av en kontorsmodul. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2018-06-17.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändring

Fastigheten var innan uppförandet av kontorsbyggnaden obebyggd.

Enligt gällande detaljplan är området betecknat Ö. Området får endast bebyggas med bostäder. ”Nämnden kan medgiva inredning av garage samt lokaler för handels- och hantverksändamål”.

Bostäder kvarstår enligt gällande plan men byter beteckning från Ö till B. Ett tillägg görs med bestämmelsen C, centrumändamål, där kontor ingår. Allmän platsmark, Naturområde, läggs in i planen för det markområde som kommunen avser behålla. Det består av en slänt med träd som ska förbli orört.

Byggnadshöjden ändras från 7,5 meter till 11 meter så att 3 våningar kan tillåtas. Exploateringsgraden ändras från 1/6 av tomtens areal till en största byggnadsarea i procent av fastighetsarea på 30 %.

Bebyggelse och service

Planområdet ligger i centrala Krokoms intill affärer, bostäder, äldreboende och kollektivtrafik.

Trafik och parkering

Parkeringsplatser anlades intill kontorsbyggnaden 2014, bland annat handikapparkering. Intill planområdet finns en större parkering med dels förhyrda platser samt platser för besökande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Miljöförhållanden

Radon

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

Buller

En viss ökning av buller uppstår inom denna fastighet. Se beskrivning under stycket ”behov av miljöbedömning”.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

En brandstation finns intill planområdet.

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.

Det har tidigare stått en kontorsbyggnad på platsen i 22 år mellan 1982-2004. Under denna tid har den inte föranlett olägenheter för närboende eller andra berörda.

Riksintresse friluftsliv bedöms inte påverkas negativt (se stycket *grundläggande hushållningsbestämmelser*).

Besöksparkeringar intill kontorsbyggnaden samt förhyrda platser i södra delen av planområdet har anlagts. Inom denna fastighet ökar trafiken något och medför därmed ökat buller i närområdet. Denna trafik har tidigare belastat förvaltningshusets besöksparkeringar och förhyrda platser vilka delvis ligger intill planområdet. Sammantaget ökar inte trafiken inom området som helhet.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras med enkelt förfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt förfarande är att planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt att den inte innebär en betydande miljöpåverkan.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för enkelt förfarande (2010:900). Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske vintern 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. En ny genomförandetid sätts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark Natur.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Kommunen har sålt marken till Krokomsbostäder AB. Lantmäteriförrättningen slutförs efter planen vunnit laga kraft. Naturområdet i planen kommer att regleras in i fastigheten Hissmon 1:231.

Ekonomiska frågor

Kommunen och det kommunala bostadsbolaget bekostar upprättandet av detaljplanen och dess genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Planavdelningen

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör