



DETALJPLAN FÖR DEL AV HISSMOBÖLE 2:101 M FL ”STUBBEN” M M I KROKOM



Stubben togs i bruk omkring år 1910 som skola.

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

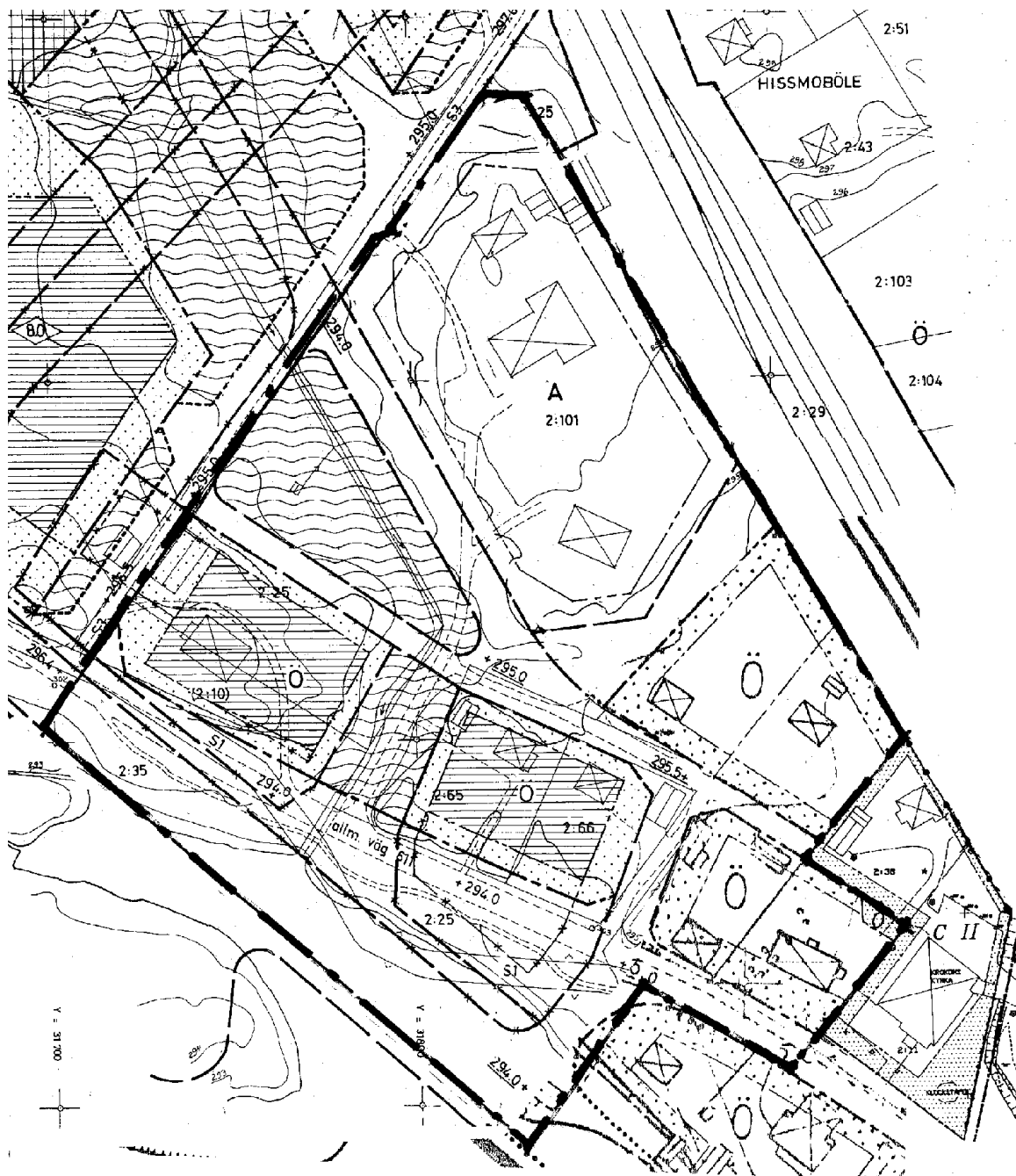
Planhandlingarna består av denna beskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta med bestämmelser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har initierats av att kommunen vill sälja ”Stubben” med tillhörande tomt. Förhoppningen är att få igång någon verksamhet i lokalerna som kan skapa arbetstillfällen.

Enligt gällande plan är området utlagt som *A-område*. Det innebär att endast verksamhet som drivs i allmän regi (av kommun, landsting eller staten) får förekomma. Planen behöver ändras om fastigheten skall kunna säljas till enskild person eller företag.

Gällande planer för angränsande område överensstämmer inte med verkligheten. Planerna upprättades när nuvarande E 14 gick längs Strandvägen och innehåller bl a förslag till ändrade vägsträckningar som inte kommer att genomföras. Planen ändras därför även för omgivande område till i huvudsak överensstämmelse med nuvarande förhållanden.



Sammanställning av gällande planer inom området

PLANDATA

Området är beläget i anslutning till Strandvägen, Snickerivägen och järnvägen i Krokoms tätort.

Planområdets areal är ca 3,8 ha.

Marken inom planområdet ägs till ungefär hälften av kommunen och Krokomsbostäder och utgörs i övrigt av 8 privatägda bostadsfastigheter, flertalet enfamiljshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan, "Områdesplan för Krokomb-Dvärsätt". Den är antagen 1980 och alltså inte helt aktuell. Planområdet anges som utredningsområde; ..."i det gamla centrumområdet bör saneringsmöjligheterna undersökas. Detsamma gäller det gamla kommunalhuset ("Stubben") med omgivningar"...

Detaljplaneförslaget kan anses förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplaner fastställda 1950-12-23, 1972-11-16 och 1983-04-20. Planen gränsar till detaljplan som vunnit laga kraft 1995-04-13.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden och Myndighetsnämnden har beslutat att planen skall ändras för området.

PLANFÖRSLAGET

Planområdet är redan utbyggt. Ändringarna från nuvarande förhållanden är i huvudsak att den tillåtna användningen ändras för del av området.

"Stubben", "Polisvillan" och Hissmon 2:343

Stubben uppfördes 1910 som skola och har senare använts även som kommunalkontor, polisstation och fritidsgård. För tillfället står lokalerna tomma. Polisvillan är förskola och Hissmon 2:343 bostadshus med hyreslägenheter. Fastigheterna utgör "A-område" enligt gällande plan. Det innebär i princip att all verksamhet som bedrivs i allmän regi är tillåten. Privat verksamhet får däremot inte förekomma.

I planändringen föreslås att området istället får användas för "centrumändamål", bostäder och skola (inkl. förskola). "Centrumändamål" innebär all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Det kan till exempel vara butiker, service, kontor, bio, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell etc. Med hänsyn till närliggande förskola och bostäder medges inte verksamheter som är störande för omgivningen.

Ändringen innebär bl a att "Stubben" kan säljas till ett företag eller enskild för bedrivande av verksamhet enl ovan.

Bostadsfastigheterna

Planen är utformad så att nuvarande bebyggelse och tomtplatser behålls oförändrade så långt möjligt. Ett undantag är uthuset i östra hörnet av Hissmoböle 2:66. Det skymmer sikten vid gatan i så stor omfattning att det kan utgöra en trafikfara för bl a lekande barn i området. Byggnaden ligger på gatumark även enl nu gällande plan och är i så dåligt skick att den bör rivras. F n uppförs en tillbyggnad med nytt garage i NV delen av fastigheten.

I östra delen av 2:66 begränsas byggrätten för att ge möjligheter för bakomliggande fastigheter att behålla en utblick mot Krokombsviken. (Det har inte heller tidigare funnits någon byggrätt på den delen av tomten.)

Gator och trafik

Befintligt gatunät behålls i stort sett oförändrat. Planen ändras till överensstämmelse med nuvarande förhållanden. (Gällande planer upprättades när nuvarande E 14 gick längs Strandvägen och innehåller bl a förslag till ändrade vägsträckningar som inte är aktuella att genomföras.)

Det är en relativt lugn trafikmiljö i området. Ingen genomfartstrafik förekommer, förutom gång- och cykeltrafik. Det bedöms inte finnas behov att förbättra trafikmiljön inom planområdet (förutom hörnavskärningen vid Hissmoböle 2:66).

Bullerstörningar från järnvägen

För husen närmast järnvägen, ca 35 m från spårmit, beräknas maximal ljudnivå utomhus vid fasad mot järnvägen vara ca 88 dB(A) och 75 m från spårmit ca 84 dB(A). Ekvivalentnivåerna blir ca 58 resp 55 dB(A).

Det kan förutsättas att uteplatser placeras mot sydväst (mot solsidan) - ljudnivåerna reduceras då på grund av avskärmning från huset och ökat avstånd med minst 10 dB(A). Om uteplatsen avskärmas även åt sidorna med förråd eller täta plank beräknas ljudnivåerna kunna sänkas ytterligare 3-5 dB(A). Maximala ljudnivån bör då kunna fås ner till mellan 70 och 75 dB(A) och ekvivalentnivån till ca 45 dB(A). Maxnivån kommer därmed att ligga i närheten av riktvärdet 70 dB(A) för uteplats medan ekvivalentnivån blir betydligt lägre än riktvärdet 55 dB(A).

Erforderlig ljudisolering

Maximala ljudnivån från järnvägstrafiken blir helt dimensionerande för kraven på byggnadernas ljudisolering.

Högsta tillåtna bullernivåer inomhus i bostadsrum är 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maxnivå. Byggherren skall redovisa beräkningar som visar att dessa värden inte överskrids. Hänsyn skall tas till den sammanlagda ljudnivån inomhus, dvs buller via fönster, uteluftdon, ytterväggs övriga delar och vindsbjälklag. För de mest utsatta husfasaderna, ca 35 m från järnvägen, skall således byggnadskonstruktionen sammantaget dämpa ca 43 dB(A).

Vid fasader mot SV är ljudnivån normalt minst 10 dB(A) lägre, vilket innebär att behovet av dämpning minskar motsvarande.

Parkering och angöring

Parkering ordnas inom respektive tomt. Till förskolan "Polisvillan" finns dock parkering utanför tomten – P-områdena på motsatt sida av gatan är i första hand avsedda för "Polisvillan".

Natur och Park

Genom NATUR- området i västra delen av området rinner Polisbäcken.

Vattendraget är ett värdefullt reproduktionsområde för harr.

Strandremsan längs Krokomsviken är ett uppskattat parkområde. Parkbänkar utställda sommartid, även badmöjligheter för de närboende.

Områdena är utlagda i planen som allmän plats, vilket innebär att de skall vara tillgängliga för allmänheten. Marken ägs av kommunen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser (PBL 5 kap. 18§). Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte som erforderlig.

Förenlighet med miljöbalken

Planen får anses medföra en "från allmän synpunkt god hushållning" med mark och vattenområden och är således förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Program för planområdet

Planområdet är redan utbyggt. Ändringarna från nuvarande förhållanden är i huvudsak att den tillåtna användningen utökas för del av området. Ett fristående program skulle knappast tillföra något utöver vad planens samrådsupplaga kan ge. Program har därför bedömts som "onödigt" (PBL 5kap. 18§).

Barnaspekter / barncheck

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

Fornlämningar

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens kännedom finns inga fornlämningar som berör området.

Teknisk försörjning. vatten och avlopp

Byggnaderna är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Eventuell ny bebyggelse skall anslutas.

En pumpstation finns inom planområdet – E-området på Hissmoböle 2:65.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Krokom den 26 augusti 2005

Rolf Carlsson
planingenjör