



Detaljplan för Fannbyn 2:49, Dvärsett, Krokoms kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

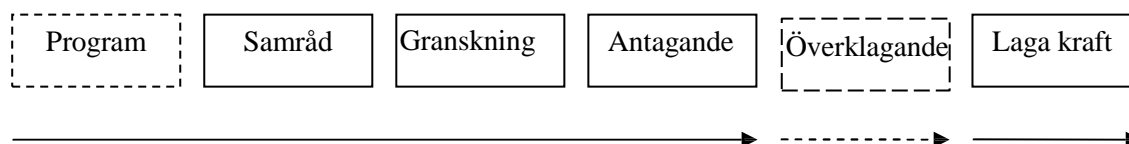
planbeskrivning

plankarta

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

Ägare till fastigheten Fannbyn 2:49, Torbjörn Johansson, har för avsikt att kunna nyttja fastigheten som tomt för bostadsändamål. Gällande detaljplan "Byggnadsplan för del av Dvärsätts samhälle, Dvärsätt 11:2, Fannbyn 2:28 m.fl., Rödön, Krokoms kommun", tillåter småindustri, Jm. Detaljplanen behöver därför ändras till B, bostadsändamål.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens bestämmelser för normalt planförfarande (2010:900), dvs. planen ska efter samrådet ställas ut för granskning innan den kan antas.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger mitt i Dvärsätts samhälle intill möbelaffären Europamöbler samt en före detta bensinmack omgjord till bostad.

Areal

Området omfattar ca 1800 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Fannbyn 2:49 är privatägd.



Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet är markerat med blå linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

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

Detaljplaner

Byggnadsplan för del av Dvårsätts samhälle, Dvårsätt 11:2, Fannbyn 2:28 m.fl., Rödön, Krokoms kommun, fastställd 1984-07-24.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressområde för kulturmiljö och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från stranden. Planområdet ligger ca 50 meter från stranden. Gällande plan har upphävt strandskyddet. Med anledning av att denna planändring är en ersättning av gällande detaljplan för fastigheten Fannbyn 2:49 återinträder strandskyddet igen. Därför behöver det upphävas på nytt. Detaljplanen hanteras av den anledningen med normalt planförfarande. Det måste finnas särskilda skäl för att upphäva strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 18 §. Det finns särskilda skäl för denna detaljplan. Området mot stranden är

exploaterat och därmed väl avgränsat från stranden. Det finns en väg samt en kommunal pumpstation mellan stranden och 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.

Detaljplanen kommer att ändras från industri till bostad. Miljöpåverkan bedöms lägre vid bostadsändamål än industriändamål. Strandskyddet behöver upphävas i och med ändringen av gällande detaljplan. Allmänhetens tillträde till stranden påverkas inte negativt. Området mot stranden är redan exploaterat. Skäl för dispens från strandskyddet föreligger därmed. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunens miljöchecklista

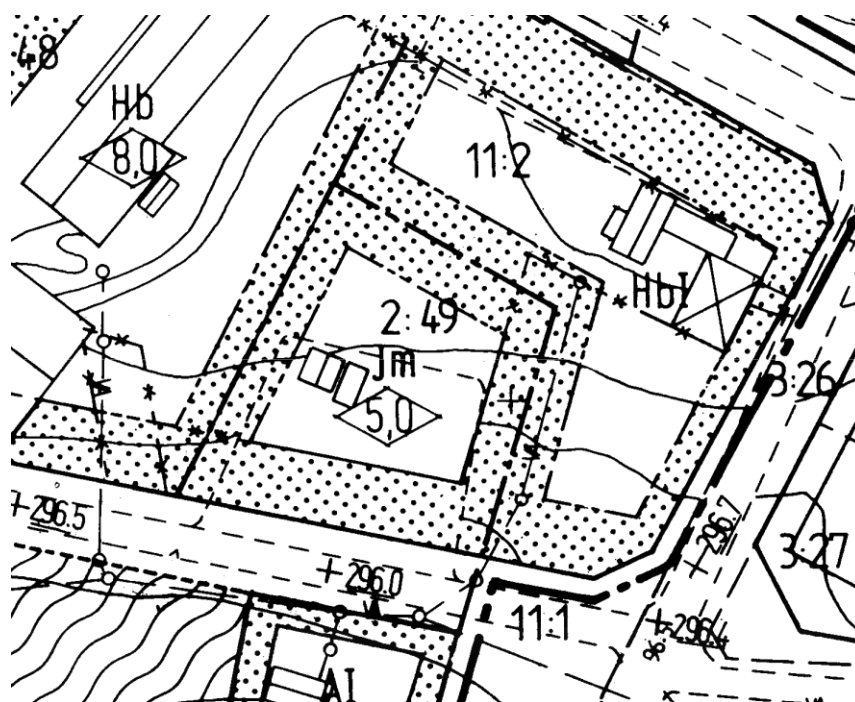
Den av kommunfullmäktige beslutade miljöchecklistan för hållbar utveckling i Krokoms kommun har gått igenom och samtliga frågor som är relevanta för planärendet har besvarats med ja, dvs. någon ytterligare analys av miljökonsekvenserna behövs inte.

Kommunens barncheck

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Enligt gällande detaljplan får fastigheten användas till småindustri, Jm. Idag används fastigheten till upplag av olika maskiner och maskintillbehör, förråd och parkeringsplats. Nedan visas ett utdrag ur detaljplanen, fastställd 1984-07-24.



Ändringen av detaljplanen innebär att hela fastigheten Fannbyn 2:49 ska tillåta bostadsändamål. Exploateringsgraden sätts till 0,3, dvs. 30 % av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnad får ha en max nockhöjd på 9 meter.

Störningar och buller

Ingen ökning av trafik eller buller bedöms uppkomma i och med ändringen av detaljplanen från småindustri till bostad.

Förorenad mark

Marken används till upplag av bland annat maskiner och maskindelar och det finns en före detta bensinstation i närheten. Med tanke på detta kan det finnas exempelvis oljeföroreningar i marken. Därför ska det vid grävningsarbeten iaktas försiktighet och vid förändringar i marken, som till exempel lukt eller färg, ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Elkabel

Jämtkraft Elnät AB har en kabel som går över fastigheten i västra hörnet på tomten. Den ska beaktas vid eventuell byggnation eller schaktning. Flytt av befintliga kablar bekostas av exploatören.

Telekabel

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

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande, det vill säga planen ska efter samrådet ställas ut för granskning innan den kan antas. 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

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Initiativtagare till detaljplanen, Torbjörn Johansson, bekostar 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