

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller inom bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Linje belägen 3 meter utför planområdet.
- - - - - Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- H Handel, livsmedelsförsäljning dock endast lokala produkter av turistiskt intresse

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 1/3 av fastighetens area.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ⋯⋯⋯ Marken får inte bebyggas

PLACERING OCH UTFORMNING

Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.

Högsta tillåtna totalhöjd är 6 meter. Övan angiven höjd får endast mindre uppbyggnader göras för skorstenar o dyl.

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Markens höjd får inte ändras.
- n₂ Befintligt dike skall finnas kvar eller kulverteras.
- pl Marken skall anordnas som grönområde. Befintliga träd skall finnas kvar. Upplag eller parkering får inte anordnas.
- - - - ○ Utfart får inte anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

DETALJPLAN FÖR DELAR AV KÄLEN 5:1 OCH 5:5 M FL KROKOMSPORTEN, KROKOMS KN

STADSARKITEKTAVDELNINGEN 26 MAJ 2000

ANTAGANDEHANDLING
RÖLF CARLSSON
PLANINGENJÖR

Antagen 2000-06-27
Laga kraft 2000-07-24

BESKRIVNING AV PLANEN OCH DESS MILJÖKONSEKVENSER

PLANHANDLINGAR

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

Som bilaga medföljer illustrationsskiss till planprogram som omfattar hela området Krokomsporten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen innebär en utökning av handelsområdet Krokomsporten i västra delen av Krokoms samhälle. Utökningen omfattar ca 20.000 m² tomtmark för handelsändamål. Handel med livsmedel tillåts inte (förutom lokala produkter av turistiskt intresse).

Detaljplanen har aktualiserats av att det finns intresse för nya etableringar i området.

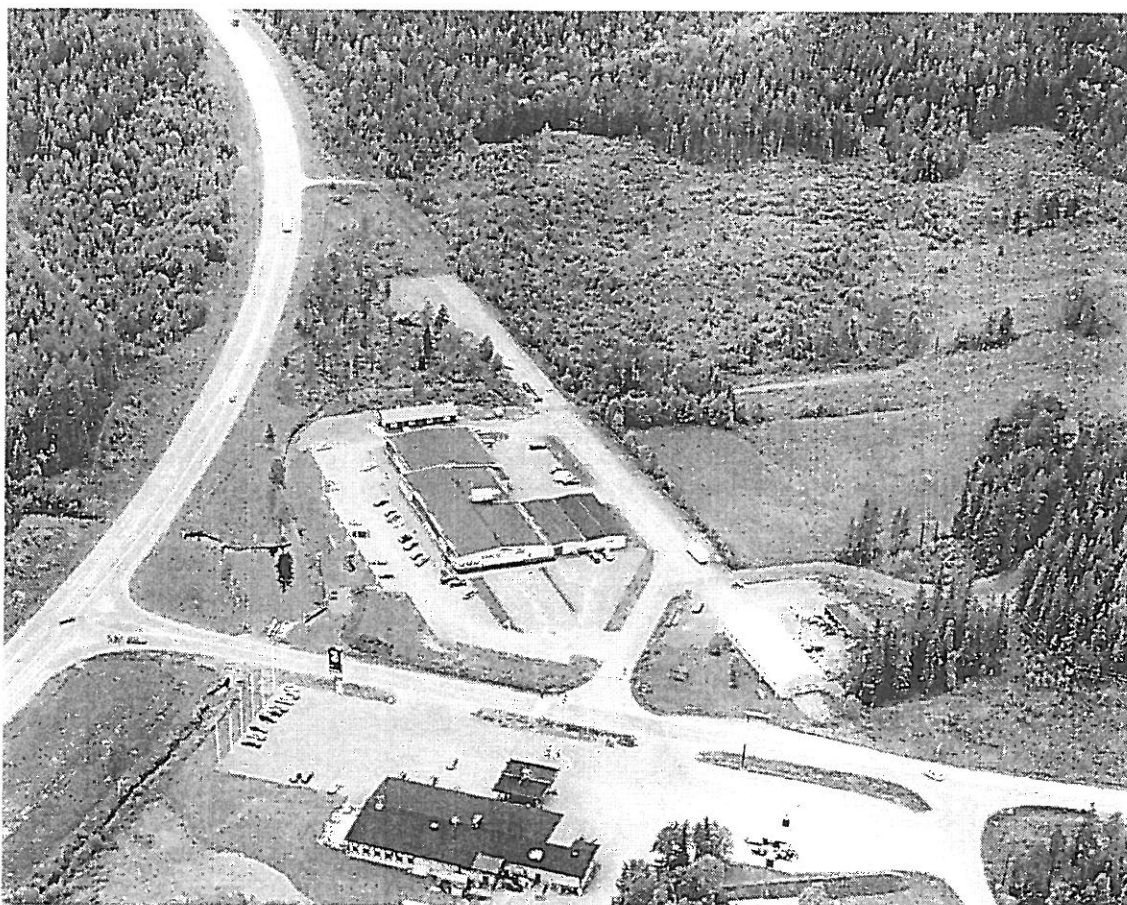


Foto Harry Westermak

PLANDATA

Området är beläget norr om nuvarande utbyggnad inom handelsområdet Krokomsporten vid korsningen E14 - Föllingevägen).

Planområdets areal är drygt 2 ha. Marken inom planområdet ägs av Krokoms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet betecknas i översiktsplanen för hela kommunen som "område som i huvudsak omfattas av detaljplan". För området gäller även en fördjupad översiktsplan, "Områdesplan för Krokoms - Dvärsätt", antagen 1980. Enligt denna är området avsett för verksamheter.

Detaljplaneförslaget är förenligt med de översiktliga planerna.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär inte en sådan användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär 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 marken och är således förenlig med bestämmelserna i miljölagen.

Detaljplaner

Området gränsar i söder till detaljplaner antagna 1989-05-11 (laga kraft 1989-06-16) och 1998-04-23 (laga kraft 1998-05-20) och i öster till detaljplan antagen 1997-02-12 (laga kraft 1997-03-13).

Program för planområdet

Programförslag för utveckling av handelsområdet Krokomsporten i sin helhet har varit utsänt för samråd 1997. Kartskissen till programmet har detaljjusterats i mars 1999 (bifogas). Förslaget omfattar även det nu aktuella detaljplaneområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har beslutat att planarbetet påbörjas när erforderliga markförvärv är klara.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planen innebär en utökning med ca 20.000 m² tomtmark för handelsändamål. Med en exploateringsgrad på t ex 0.2 innebär det att ytterligare ca 4.000 m² skulle bebyggas. Idag är bebyggelsen sammanlagt ca 3.200 m². Butiksytan kan alltså öka till mer än den dubbla.

Det finns inte intressenter för en utbyggnad av den omfattningen. En planberedskap bör dock finnas så att etableringar kan ske med relativt kort varsel.

Affärsläge / sysselsättning

Verksamheterna i Krokomsporten har bedrivits under ca 10 år och utökats en del efterhand. Under de senaste åren har ett ökat intresse för nyetableringar märkts. Detta tyder på att området har ett attraktivt affärsläge. En etablering av fler affärer innebär sannolikt att områdets dragningskraft ökar och bör ge positiva effekter även för nuvarande verksamheter. En utökning av området kan på sikt ge ytterligare arbetstillfällen, kanske av storleksordningen 15-30 personer.

Trafik och angöring

Krokomsporten har ett bra läge trafikmässigt och gott om parkeringsplatser. En utökning av verksamheterna bör inte medföra några trafikproblem. Befintlig väg (del av gamla E75) kommer att användas som angöringsgata. De verksamheter som tillkommer förutsätts lösa sin parkering på egen tomtmark eller ev gemensamt för två eller fler tomter.

Mark och natur

Marken består av gles skog, myr och f d ängs- eller åkermark.

Geoteknik

Det finns en översiktlig geoteknisk utredning från 1982. För området norr om g:a E75 har endast sticksondering utförts. Enl denna består marken till en del av dy och dytorv till ett djup av mer än 1,5 meter. Sonderingar har inte utförts till fast mark – dytorvlagret kan alltså ha betydligt större mäktighet. Utredningen bör kompletteras så att djupet till fast mark blir känt.

Hela området är inte täckt av dytorv – östra delen av Kälen 5:5 (närmast växthuset) består av friktionsjord med god bärrighet. Även längre västerut, i anslutning till vändplanen finns fast mark.

Fornlämningar

Enligt stadsarkitektavdelningens kännedom berörs området inte av några fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom planområdet.

Ny bebyggelse

Omfattning och utformning av ny bebyggelse blir helt beroende av vilken typ av verksamheter som etableras i området. (Livsmedelshandel medges inte enl planbestämmelserna.)

Störningar

Närmaste bostadshus är beläget ca 50 m från planområdet och ca 120 m från infartsvägen. Ökningen av trafiken blir sannolikt måttlig - störningarna bedöms inte öka nämnvärt, utöver de nuvarande från E14 och Krokomsporten.

Teknisk försörjning

Byggnaderna skall anslutas till kommunens vatten och avloppsnät. Ledningar finns längs gamla E75.

Transformatorstation finns direkt öster om planområdet. Jämtkraft är elleverantör.

PLANBESTÄMMELSERNA

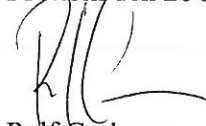
Motivet för KS' tidigare beslut att inte tillåta livsmedelshandel var att servicen i Krokoms centrum skulle kunna äventyras om livsmedelshandel förläggs till Krokomsporten (t ex en extern lågprisaffär) - befolkningsunderlaget räcker sannolikt inte till för en sådan etablering så nära inpå centrum. Det vore förödande ur servicesynpunkt om centrala Krokoms blev utan livsmedelaffär - det bor bl a många äldre i området, som skulle få svårt att klara sina dagliga inköp.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen handläggs enl reglerna i PBL om s k enkelt planförfarande. Lokaliseringen har tidigare utretts i översiktsplan och mer detaljerat i planprogram. Kriterierna för enkelt planförfarande får därmed anses uppfyllda. Handläggningen kan övergå till normalt förfarande om synpunkter förs fram under samrådet som talar för detta.

Genomförandetiden förelås bli 5 år.

Krokoms den 26 maj 2000



Rolf Carlsson
planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2000-06-27

Laga kraft 2000-07-24

DELAR AV KÄLEN 5:1 OCH 5:5 M FL
KROKOMSPORTEN
KROKOMS KOMMUN

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande och kan (om inga hinder tillstöter) antas av Miljö-Hälsa-Byggnämnden tidigast den 27 juni 2000 och kan då vinna laga kraft omkr 25 juli 2000.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stadsarkitektavdelningen upprättar detaljplanen.

Fastighetsavdelningen svarar för beställning av lantmåteriförrättningar och ev för erforderligt iordningställande av marken

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För angränsande del av handelsområdet Krokomsporten finns en gemensamhetsanläggning, ga:8, som omfattar bl a parkeringsplatser och grönytor söder och sydöst om de befintliga affärsfastigheterna.

De tillkommande tomterna förutsätts ordna parkering på de egna tomterna. De ligger så pass långt från de befintliga parkeringarna att det kan förutsättas att dessa inte kommer att nyttjas. De får dessutom infart från gata (allmän plats). Tomterna inom planområdet föreslås därför *inte* ingå i gemensamhetsanläggningen.

Avstyckning av tomter får ske efterhand som det blir aktuellt med nya etableringar i området.


EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för detaljplanen förutsätts täckas genom att planavgift tas ut i samband med bygglov. Det har inte gjorts någon kostnadsberäkning som visar om intäkterna för tomterna kommer att täcka kommunens kostnader.

ÖVRIGT

För att göra tomterna byggbara erfordras för flertalet att lösa jordmassor grävs ut och ersätts med grus, morän e dyl. Ev kommer kommunen att ordna detta. Fyllnadsmassor kan eventuellt fås i samband med den planerade om/nybyggnaden av korsningen Sätervägen/E14. Komplettering av den geotekniska utredningen föreslås för att bl a få bättre kännedom om djupet till fast mark.

Krokoms den 26 maj 2000



Rolf Carlsson
planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Antagen 2000-06-27

Laga kraft 2000-07-24