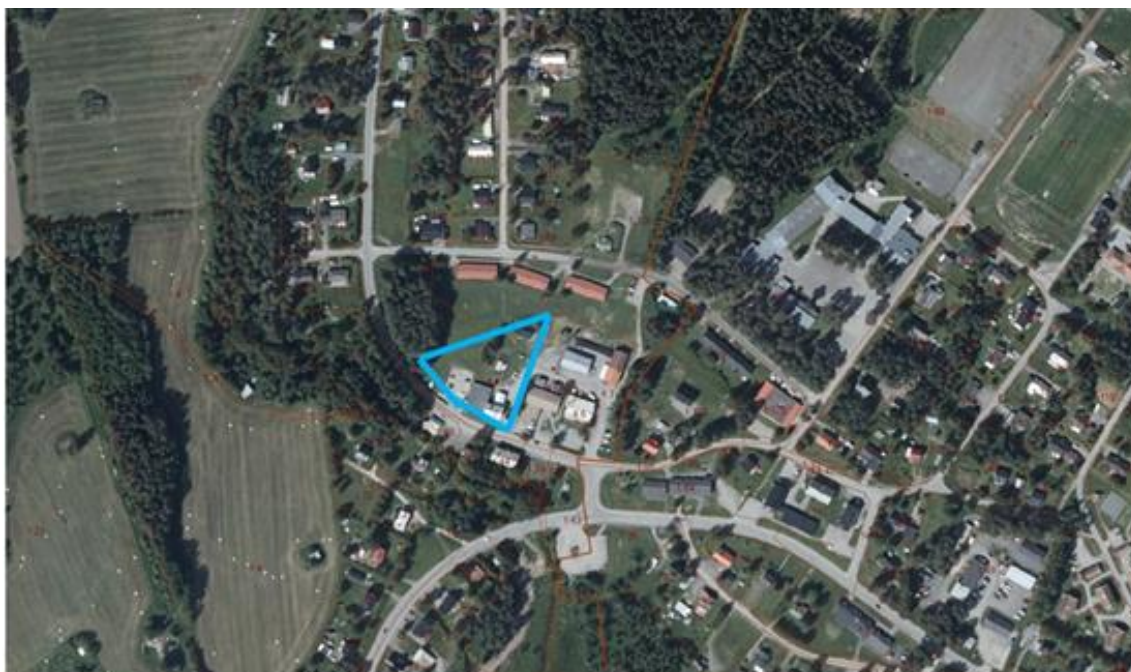


# Detaljplan för Änge 1:87, Änge, Krokoms kommun

## PLANBESKRIVNING

### Samrådshandling



## Innehåll

<b>Planhandlingar</b>	<b>3</b>
<b>Vad är en detaljplan?</b>	<b>3</b>
<b>Planprocessen</b>	<b>3</b>
<b>Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken</b>	<b>4</b>
Grundläggande hushållningsbestämmelser .....	4
Särskilda hushållningsbestämmelser .....	5
Miljökvalitetsnormer .....	5
<b>Plandata</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>6</b>
Översiktsplaner .....	6
Behov av strategisk miljöbedömning .....	6
<b>Förutsättningar och förändringar</b>	<b>7</b>
Naturmiljö .....	7
Miljökonsekvensbeskrivning .....	7
Geotekniska förhållanden .....	9
Strandskydd .....	9
Fornlämningar .....	10
Hälsa och säkerhet .....	10
Kulturmiljö och bebyggelse .....	11
Friytor .....	11
Vägar och trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	12
<b>Genomförande</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	13
Framtagna utredningar under planarbetet .....	13
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<b>13</b>
Sammanfattning av MKB .....	13
<b>Medverkande tjänstemän</b>	<b>14</b>

## Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning
- 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.

## Planprocessen

En detaljplan kan upprättas med standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Standardförfarandet eller begränsat förfarande kan tillämpas om:

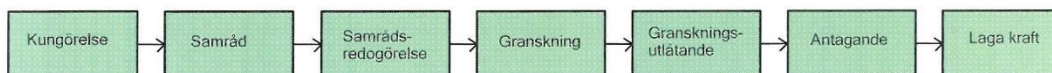
- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande eller begränsat förfarande ska ett utökat förfarande tillämpas. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande då den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planprocessen utökat förfarande

Detaljplanen hanteras med utökat planförfarande då detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, I samband med samråd skall detaljplanen kungöras/annonseras i lokaltidning, detta ska bekostas av sökanden.

Här är vi nu



*Kungörelse* – Planförslaget anslås på kommunens anslagstavla samt förs in i en ortstidning

*Samråd* – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

*Granskning* – Planförslaget skickas ut för granskning. 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

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet att utöka befintlig butiksyta samt möjlighet för mindre utbyggnad av bostadsyta och utökande av parkeringsytor inom fastigheten för att ta hand om ökad trafik samt parkering för personal.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för Naturvård enligt 3 kap 6§ MB samt kulturmiljövård enligt 3 kap MB . 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.

Planområdet ligger inom område för riksintresse för naturvård samt riksintresse för Kulturmiljö.

Riksintresse för naturvård:

Offerdal får sin prägel tack vare områdets topografi med kraftigt kuperat landskap med bergryggar, sluttningar och dalgångar. Den gamla bebyggelse samlad högt på sluttningar och odlingsmark ned mot sjön. Riksintressets mest viktiga lokaler är Berge som är typlokal för Bergkalksten och Ede som är typlokal för Edekvartis. I dessa områden finns även rika fågelbiotoper. De åtgärder som detaljplanen möjliggör bedöms inte utgöra någon påverkan eller påtaglig skada riksintresset.

Riksintresse kulturmiljö:

Riksintresset omfattar offerdalsbygden (z23) (Offerdals sn) med ett kuperat odlingslandskap med sockencentrum i en bygd med förhistorisk bruknings och

bosättningskontinuitet, där byarna ligger i täta karakteristiska höjdlägen med åkermarken i sydsluttningar.

Uttryckt för Offerdal är dess medeltida kyrka, prästgård, järnåldersgrav vid kyrkan. Gräsyta, som ligger norr om parkeringsytorna behålles och det slutande landskapet som i dag finns mellan väg 648 och Genvägen blir levande kvar och speglar det tidiga kuperade odlingslandskapet.

Utifrån att uttrycket för odlingslandskapet föreligger invid kyrkan och vid ödesbölen i utkanter av byarna bedöms inte riksintresset påtagligt skadas av de åtgärder som detaljplanen möjliggör.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

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

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tillåta.

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

### Omgivningsbuller

Byggnader ska uppföras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids gällande buller. Lågfrekventa ljud från fläktar mm skall beaktas i samband med startbesked

### Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då ökade biltrafiken är marginell. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas minska i och med omställning av miljövänligare bilar.

Uppvärmning kommer att ske på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

### Vatten

Miljökvalitén för vatten, fisk- och musselvatten bedöms inte försämrats.

Kommunen har en tydlig strategi genom att tillämpa de riktlinjer som anges den framtagna dagvattenstrategin för Krokoms kommun som är antagen i Kommunstyrelsen 2017-11-30. Strategin syftar till att planera områden utifrån klimatsmarta och hållbara alternativ.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i de centrala delarna av Änge i början på väg 678 och omfattas av den fastighet som ICA Änge i dag är beläget på.

### Areal

Planområdet som omfattar fastigheten Änge 1:87 och är 55760 kvadratmeter stort.

### Markägoförhållanden

Änge 1:87 är i privat ägo

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplaner

För området gäller:

Områdesplan för Änge- Ede 1979-09-07

Åtgärden strider inte mot gällande områdesplan.

### Detaljplaner

Planområdet ligger inom befintlig detaljplan som omfattar ca 6,9 hektar. ”Änge Samhälle, Änge 4:1 Ede 1:55 m fl, Offerdal, Krokoms kommun 1986 ev 1987”

### Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 3 § ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram intern 27 november 2018 av kommunen i samverkan med miljö- och hälsa samt plan- och fastighetsavdelningen. Bedömningen görs att de samlade åtgärderna kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Avgränsnings MKB har framtagits och remiss har skickats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i yttrande 2019-01-15 att detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan och en MKB bör tas fram för åtgärderna.

Avgränsningssamråd är genomfört 2019 med Länsstyrelsen gällande innehållet i MKB:n. Länsstyrelsen ser det som särskilt viktigt att genomföra en risk och sårbarhetsanalys som grund för det fortsatta arbetet med MKB:n

## Förutsättningar och förändringar

### Naturmiljö

Marken består av hårdgjorda ytor och parkmark/ natur som fungerar som ett grönt stråk mellan planområdet och ovanliggande bostäder i norr. Marken ger inslag av natur i området och de gröna stråk som i dag finns bör bevaras i större delar för att ge grönska till området och möjlighet att röra sig i naturliga miljöer,

### Miljökonsekvensbeskrivning

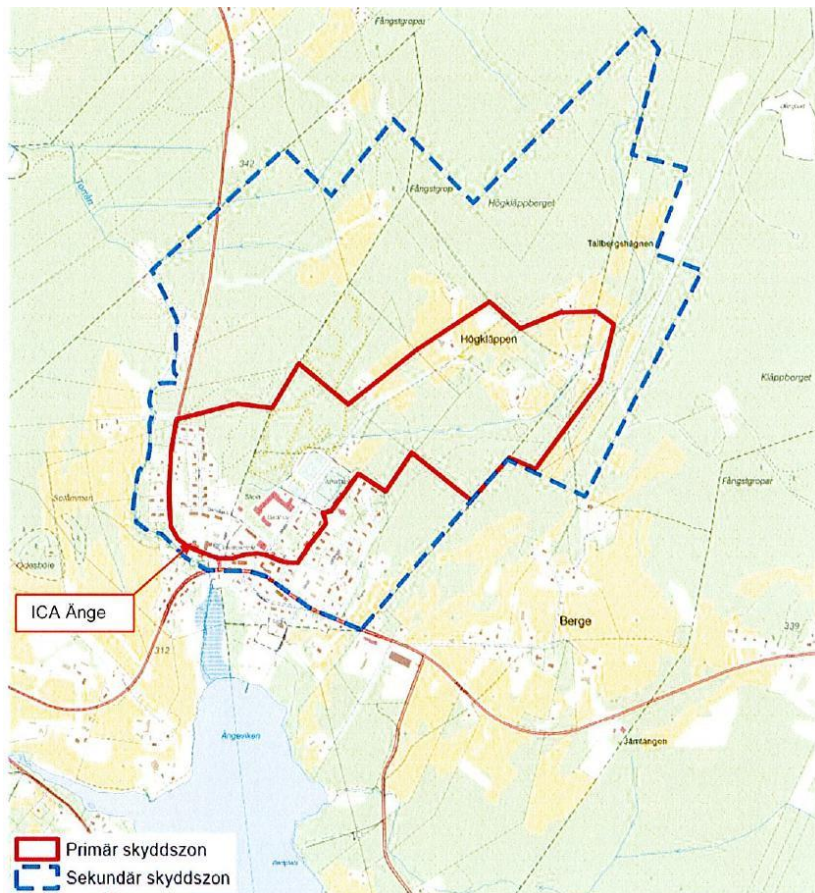
Den aktuella planändringen ligger precis i kanten av föreslagen primär skyddszon för ett vattenskyddsområde, VSO. Detta VSO är ännu inte formellt fastställt, men kommunen har tagit fram förslag till skyddsföreskrifter som ska gälla inom skydds-zonen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa möjlighet att utöka arealen handelsyta, parkeringsyta och inlastningsyta för fastigheten, som även i dag inrymmer handelsyta för ICA i Änge. Verksamheten har ett behov av att utöka butiksytan, då det är en trång butik som har växt ur befintlig lokal. Planändringen gäller mindre tillbyggnader på befintlig byggnad på fastigheten, samt utökning av parkeringsytan.

ICA-affären ligger cirka 350 meter från de två brunnar som idag används för uttag av dricksvatten till Änge tätort och cirka 100 m från en brunn som tjänar som reservvattentäkt.

Den föreslagna detaljplaneändringen ligger precis vid gränsen, inom primär skyddszon för föreslaget vattenskyddsområde, se Figur nedan





De eventuella risker är förknippade med risken för att en förorening vid ICA-affären skulle kunna sprida sig i marken till brunnarna och där medföra förorening av dricksvattnet. En geoteknisk undersökning har visat att marken där utbyggnaden ska utföras består av mulljord som underlagras av silt och morän.

Strömningsriktningen för grundvatten bedöms vara från högre terräng i nordväst mot Nälidsjön i sydost. Även om det aldrig helt kan uteslutas att någon bergsspricka kan leda vatten tvärs mot den storskaliga topografin, så bedöms sannolikheten som mycket låg att vatten från ICA-fastigheten skulle kunna ledas ända till de djupa brunnarna 100-350 meter därifrån.

Eftersom vattentäkten med tillhörande dricksvattenbrunnar har ett stort skyddsvärde bedöms det vara lämpligt att särskilda krav ställs på omhändertagande av dagvatten från planområdet, både i bygg- och driftskede. I MKB:n föreslås skyddsåtgärder som återfinns i förslaget till VSO och dels kompletterande skyddsåtgärder baserade på riskbedömningen i MKB;n. De viktigaste skyddsåtgärderna är att tankning och lagring av petroleumprodukter inte får ske inom området samt att dagvatten från fastigheten inte ska infiltreras utan ledas till dag- eller spillvattennätet.



### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att fastighet Änge 1:87 inte bryts ut som en egen detaljplan ur befintligt planområde. Befintlig plangräns och reglerad markanvändning kommer därför att fortsätta gälla, vilket inte medger några tillkommande ytor för bebyggelse i anslutning till ICA. Detta medför att ICA-Änge inte kommer att kunna bygga ut sin verksamhet och inte svara på samhällets efterfrågan på en större butik.

Det föreligger i ett nollalternativ inga nya risker kopplade till eventuell påverkan på grundvattentäkten, jämfört med idag. Dagvattnet kommer vidare att omhändertas som idag.

Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs enligt MKB dat 2021-04-29 bedöms planändringen inte innebära några negativa konsekvenser jämfört med nollalternativet.

### Geotekniska förhållanden

Jorden består överst av mulljord som underlagras av silt eller morän. I en punkt (19T13) har nästan 1 m fyllning av grusig siltig sand påträffats under mulljorden. Silten är grusig sandig silt och moränen är grusig sandig siltmorän och har påträffats på ca 0,1-0,2 m djup väster om parkeringen och 1-1,3 m djup norr om parkeringen. Moränen bedöms ha en medelfast lagringstäthet.

Bergfritt djup ligger på mellan ca 1,3-3,5 m. Samtliga sonderingsstopp är ”stopp mot block eller berg” vilket kan innebära att berg ligger djupare än det bergfria djupet.

### Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från stranden enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Strandskyddet föreslås upphävas inom område för byggrätten för handel (H) samt för handel och bostäder (HB) samt för parkeringsytorna enligt a<sup>1</sup> i plankartan. Syftet med dispensen är att skapa möjlighet för ICA att utöka sin verksamhet, och utifrån detta skapa en långsiktig landsbygdsutveckling.

1.Som särskilt skäl för dispens anges att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motivering: Området som avses i utökande av ICA-butiken med butiksytta samt parkeringsytta bedöms i dag redan vara ianspråktaget, allmänhetens tillgång till området bedöms inte påverkas av åtgärden.

4.Särskilt skäl för dispens anges även att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Motivering: ICA-butiken har varit etablerad på platsen under längre tid och har ett strategiskt bra läge i centrala Änge, ett utökande av befintlig verksamhet kan inte ske utanför strandskyddat område.

### Fornlämningar

Inga fornlämningar som är kända finns i området eller i dess närhet.

### Hälsa och säkerhet

I samband med utbyggnaden av ICA-butiken mot väg 678 bör fastighetsägaren och trafikverket samt Krokoms Bostäder samverka för att gallra ur det skogsparti som i dag består av tät skog längre upp backen tillika kurvan på väg 678. Siktfältet i kurvan mot Ica- butiken bör förbättras.

Oskyddade trafikanter (gående m.fl.) tar sig till och från butiken på befintlig trottoar som löper läng väg 678 mot ICA-butiken.

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i planområdet. Om man i samband med åtgärder inom området skulle påfinna föroreningar skall arbetet avslutas och kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

### Radon

En markradonundersökning var planerad, men kunde inte utföras på grund av snö och tjäle i marken.

Vid en tidigare utförd radonundersökning för Offerdals-Ede 1:55, i närheten av skolan, har marken klassats som normalradonmark.

Sannolikt kan även marken för det aktuella planområdet som normalradonmark. En markradonsundersökning krävs i samband med bygglovsprocessen inför startbesked. Om ingen radonundersökning utförs bör tillbyggnaden utföras radonsäkert.

### Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är ca ca 10 minuter

### Buller

Åtgärderna bedöms inte ge påverkan på omgivning då de verksamheter eller användning som tillåts i den nya detaljplanen redan i dag är i bruk eller ges ytterligare begränsad byggrätt för vad som finns i nu gällande detaljplan. Den ytterligare trafik till och från fastigheten Änge 1:87 vid utbyggande av parkering och butiksytta bedöms som marginell. Åtgärden ligger inte intill i dag befintliga bostäder eller andra funktioner som kan påverkas negativt av den marginella ökningen trafikrörelser.

## Kulturmiljö och bebyggelse

### Kulturmiljö

Landskapet karakteriseras av sluttande mark mot norr med grönytor och ytor för industriändamål och handel. Landskapet ger inslag av olika byggnadstyper i olika tidsskeden.

### Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen och som detaljplanen möjliggör är en mindre utbyggnad av ICA-butiken mot väg 678 samt en större förlängning av befintlig butik mot norr. Även en lastkaj möjliggörs med skärmtak över densamma. Parkeringsytor för besökare skall utökas från i dag befintlig samt ny personalparkering skapas nordväst om befintlig ICA butik enligt plankarta.

### Friytor

Inom planområdet förläggs naturmark för att på så sätt skapa grönt område intill fastighet för att på detta sätt säkerställa kvalitéer för växt och djurliv. Naturytorna skall även fungera som rekreatiionsyta, naturmarken skapar även ett naturligt avgränsat avstånd till intilliggande fastigheter och annan användning

## Vägar och trafik

### Vägar och parkering

Större parkeringsyta för besökare skapas som möjliggör tot. ca 20 bilplatser. Personalparkeringar 5-8 st skapas inom planområdet med möjlighet att överbygga med carport. Parkeringsbehoven har utgått från parkeringstal för Östersundskommun zon 3, gles bebyggelse. Dvs 20 bilplatser för besökare samt 5 bilplatser för personal / 1000 bta handel. Enligt ovanstående och enligt utökande av parkeringsytor i plankartan så bedöms parkeringsbehovet tillfyllest

### Trafik.

Befintlig utfart från befintliga parkering kommer att nyttjas. I samband med att verksamhet kommer att utökas kommer trafiken till planområdet att öka. Ökning bedöms inte vara belastning för väg 678. Trafikverket bör däremot se över hastighetsbegränsande åtgärder i anslutning till planområdet då man redan i dag bedömer att det finns risker med framförallt tung trafik som passerar i hög fart.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp sker via kommunal anslutning

### Dagvatten

Dagvatten från fastigheten Änge 1:87 avrinner ytligt på parkeringsytorna till en dagvattenbrunn längre ner på Centralvägen. Vatten från taken samlas upp i stuprör som går ner i marken. Baserat på idag tillgänglig information från Krokoms kommuns VA-avdelning görs antagandet att stuprören leder ner i husdränering eller stenkista och inte är kopplade på något dagvattennät. Dagvatten hanteras lika som i dag befintlig lösning.

### Energi

Energivänliga system/anläggningar rekommenderas för att minska miljöpåverkan

### Avfall

Befintlig avfallshantering

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Tidplan detaljplan bedöms kunna tas upp för antagande under våren 2022

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Huvudmannaskap

Ytor som avses som naturmark i plankartan genomförs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

#### Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal är skrivet för framtagande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för framtagande av plankarta och planbeskrivning enligt avtal, övriga utredningar inför och som behövs i framtagande av detaljplan bekostas av beställaren.

Sökanden bekostar planen och dess genomförande. Plankostnadsavtal undertecknat dat 10 oktober -18

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Gemensamhetsanläggning GA:3 är befintlig och gällande inom området. Andelstalen som i dag är gällande bör kvarstå

### Framtagna utredningar under planarbetet

PM geoteknik dat 2019-12-20 rev 2020-02-26

MUR Änge 1:87 2019-12-20 rev 2020-02-26

Miljökonsekvens beskrivning dat 2021-04-29

Förslag till forskrifter och allmänna upplysningar Änge grundvattentäkt dat 2016-11-20

Potentiella föroreningskällor samt risk-och sårbarhetsanalys dat 2016-11-20

## Konsekvenser av planens genomförande

### Sammanfattning av MKB

De eventuella risker är förknippade med risken för att en förorening vid ICA-affären skulle kunna sprida sig i marken till brunnarna och där medföra förorening av dricksvattnet. En geoteknisk undersökning har visat att marken där utbyggnaden ska utföras består av mulljord som underlagras av silt och morän.

Strömningsriktningen för grundvatten bedöms vara från högre terräng i nordväst mot Näldsjön i sydost. Även om det aldrig helt kan uteslutas att någon bergsspricka kan leda vatten tvärs mot den storskaliga topografin, så bedöms sannolikheten som mycket låg att vatten från ICA-fastigheten skulle kunna ledas ända till de djupa brunnarna 100-350 meter därifrån.

Nollalternativet innebär att fastighet Änge 1:87 inte bryts ut som en egen detaljplan ur befintligt planområde. Befintlig plangräns och reglerad markanvändning kommer därför att fortsätta gälla, vilket inte medger några tillkommande ytor för bebyggelse i anslutning till ICA. Detta medför att ICA Änge inte kommer att kunna bygga ut sin verksamhet och inte svara på samhällets efterfrågan på en större butik.

Det föreligger i ett nollalternativ inga nya risker kopplade till eventuell påverkan på grundvattentäkten, jämfört med idag. Dagvattnet kommer vidare att omhändertas som idag.

Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs enligt MKB dat 2021-04-29 bedöms planändringen inte innebära några negativa konsekvenser jämfört med nollalternativet.

## Medverkande tjänstemän

I planarbetet har medarbetare från olika avdelningar och förvaltningar deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Nilsson  
Plan- och fastighetschef

Mikael Edström  
Planarkitekt