

Datum
2018-05-22

Detaljplan för Hissmoböle 2:335 m.fl. Krokom, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av BoM 7 september 2018
Laga kraft 16 Oktober 2018

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Trafikanalys

Dagvattenskiss

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 begränsat standardförfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Standardförfarandet kan tillämpas om:

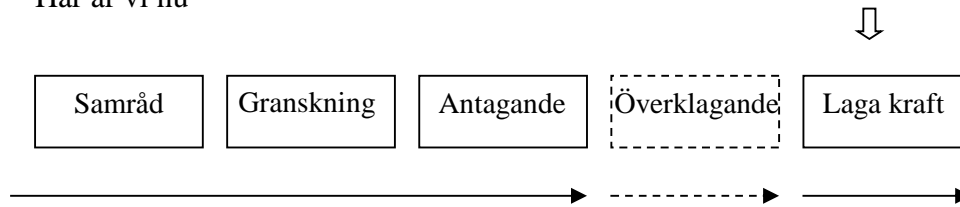
- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande ska ett utökat förfarande tillämpas.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planprocessen vid standardförfarande:

Här är vi nu



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

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utveckla området kring Krokomsporten mot en ökad blandning av verksamheter genom att medge ändringen av detaljplanen för att möjliggöra handel med livsmedel från tidigare handel med lokalproducerade varor, i begreppet handel inryms även café- och restaurangverksamhet. Vidare utökas byggrätten avseende kvadratmeter byggnadsyta från tidigare 3000 m² till 4500 m² inom befintligt planområde samt höjden utökas från 6 meter byggnadshöjd till att tillåta en totalhöjd på 12 meter för att möjliggöra att uppföra ytterligare en våning. Planen avser även att utöka antalet parkeringsytor. Livsmedelshandel avses utgöra ett komplement till de verksamheter som sker inom fastigheten idag. En variation av handel och verksamheter ökar servicen i planens områdes närområde. Från planområdet nås bostadsområden inom gång- och cykelavstånd.

Den i dag gällande detaljplan ”detaljplan för Krokoms samhälle, Hissmoböle 2:334, Rödön, Krokoms kommun” laga kraft 1989-06-16 avses ej att ändras utan utgår efter antagande av nya detaljplanen för området som nu är under framtagande.

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov, är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed följa miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom handelsområdet ”Krokomsporten” vid rondellen E14. I Krokoms kommun. Anslutning sker från länsväg 340 (Föllingevägen).

Areal

Planområdet omfattar ca 18500 m². Inom planområdet bedrivs i dag detaljhandel och befintlig detaljplan som har en bygggrätt på 3000 m² är i dag i storsätt fullt exploaterad. Parkeringsytor är samlade på den östra och södra sidan av lokalerna.

Markägoförhållanden

Hissmoböle 2:335 KROKOMS FASTIGHETS AB (övertagande av fastigheten sker enl upprättat köpekontrakt förvärv EnerPro AB)

Hissmoböle 2: 336 EnerPro AB

Hissmoböle 2: 346 Textilen i Krokoms AB (övertagande av fastigheten sker 2017 enl upprättat köpekontrakt förvärv EnerPro AB)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan för Krokoms kommun antagen 2015-01-28, Där kommunen förordar livsmedelshandel på Krokomsporten vidare bör även detaljhandel etableras i området. Ett välvärdat och välkomnande intryck ska möta besökare och ortsbor, detta är särskilt viktigt vid strategiska infarter.

Detaljplaner

För fastigheterna gäller ”detaljplan för Krokoms samhälle, Hissmoböle 2:334, Rödön, Krokoms kommun” laga kraft 1989-06-16 där endast handel av ” lokal producerad livsmedelshandel av turistiskt intresse” samt detaljhandel är tillåtet.

Byggrätten är reglerad till 3000 m². Byggnadshöjden är reglerad till sex meter och max våningsantal är 1 våning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljö Storsjöbyggden (Z 25) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Angränsande Europaväg 14 och länsväg 340 utgör riksintresse för kommunikation.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom 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. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Ställningstagande

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte utifrån ovan resonemang innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser och exploateringen bedöms som väl förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra miljöpåverkan (2017-06-05.)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är i stora delar hårdgjorda. Ej bebyggda delar utgörs av asfalterade parkeringsytor, vägar, naturmark eller angöring.. Vadbäcken som rinner igenom planområdet är till stor del kuverterad och öppet vatten förekommer främst vid dammen. Marken som är i direkt anslutning till dammen är anlagd med gräs och sköts gemensamt genom gemensamhetsanläggning GA:8 i området. Platsen fungerar i dag som en mindre fikaplatz med bord mm. Bäckens som rinner ut ifrån dammen är en lek- och uppväxtbäck för vandrande harr från Storsjön. Det är därför viktigt att bäcken inte förorenas eller grumlas samt att inga störande åtgärder som skapar vandringshinder för fisken får uppstå. I planområdets nordvästra del löper ett öppet dike som i dag fungerar som avledenade av dagvatten från ovanliggande markområde

I detaljplanen läggs Naturmark runt dammen och vid bäckar/ diken som inkommer planområdet för att skydda naturvärden och för att ha en övergripande strategi för

omhändertanande gällande dagvatten inom området och ovanliggand idag ej ännu exploaterad mark.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Kisaska kan finnas i området. Om det vid grävningsarbeten syns något avvikande som kan indikera kisaska på marken så ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas.

Radon

Området klassificeras som normalriskområde när det gäller markradon. Vid nyexploatering bör riktvärden enligt strålskyddsmyndigheten efterlevas. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel. Riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål får ej överskridas.

Störningar

Planområdet ligger i nära anslutning till E14. Ändring av detaljplanen medför ej att bebyggelse eller ny byggrätt placeras närmare Europavägen än i dag gällande detaljplan. Den nya detaljplanen medför att våningsantalet kan ökas till två och att handel med livsmedle kan tillåtas. Bedömningen görs att åtgärder avseende trafikbuller inte behöver beaktas i planskedet. I samband med bygglovsprövning skal bullerkraven enligt gällande lagstiftning följas.

Risk och säkerhet

Farligt gods:

En översiktlig riskanalys har utförts.

Planområdet ligger intill en primär transportled för farligt gods, väg E14 söder om planområdet passerar cirka 5960 fordon/årsmedeldygn (2014). Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under exempelvis transport.

Krokoms kommun bedömer att riskkällan inte bedöms påverka planerad åtgärd eller ökad risk för densamma då detaljplanens byggrätt inte utökas mot transportleden. Hastigheten på E14 har tidigare sänkts mot rondellen och åtgärder har redan implementeras för säkrare trafik vid trafikplats.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i direkt anslutning till E 14 och det är av yttersta vikt att bebyggelsen ges en utformning som fyller högt ställda estetiskt och arkitektoniska krav.

I samband med beviljande av bygglov ska estetik och god arkitektur beaktas.

Skyltning och belysning

-Skyltar ska vara tydliga och sammanhållna och samspela med arkitekturen. Antalet skyltar, master, flaggspel och liknande ska minimeras.

-Skyltar bör inte vara blinkande

-Skyltar ska samordnas, placeras och anpassas efter byggnaden. Balansen mellan byggnad och skylt är viktig för helhetsintrycket. Ljusmiljön ska ge trygghet i området, men får inte upplevas som störande i det stora landskapsrummet. Ljusinslag kan med fördel tillföras vid entréer, eller förstärka landskapet och de gröna ytornas utformning.

Friytor

Park och naturmiljö

Ett befintligt grönstråk och damm som avgränsar parkeringarna och E14 fyller en viktigt allmän funktion för resenärer och besökare på Krokomsporten. Grönytan skall kunna användas oavsett om du har något funktionshinder eller inte. Sittplatser med bord och soptunnor bör upprättas för att öka områdets trevnad.

Vägkanterna längs E 14 och väg 339 (Föllingevägen) har pekats ut som särskilt artrika av trafikverket och bör beaktas i samband med eventuell förändring av mark vägkanternas närhet.

Strandskydd

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag och planen ligger inom strandskyddsområde för Vadbäcken. Bäckens som är kulverterad och en damm är anlagd i planområdets sydöstra del. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan upphävande eller dispens från strandskyddet ges om upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte.

Strandskyddet föreslås bli upphävt för utökandet av byggrätt och anläggande av nya parkeringsytor. I planen benämns upphävande av strandskyddet med a + index lagstöd PBL 4 kap. 17§. Av de i lagen sex preciserade särskilda skäl som är tillämpliga för upphävande, åberopas för denna plan det först uppräknade, det vill säga det skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet upphävs i hela planområdet. Bestämmelsen ”a” placeras på parkeringsytan utanför huvudbyggande. Strandskyddet upphävs inom hela området inklusive naturområden för att förenkla utbyggnad av befintlig byggnad och då ej behöva pröva strandskyddet ytterligare för åtgärder inom planområdet.

Gator och trafik

Vägar och parkering

Planområdet nås via tillfart från Föllingevägen. Befintliga parkeringsytor är placerade i södra delarna av planområdet. Utökande av parkeringsytor föreslås placeras ansluta till befintliga parkeringsytor i södergående riktning mot E14. Den utökade parkeringsytan skall hålla de skyddsavstånd som avser större europavägar enligt trafikverkets föreskrifter i dag gällande 12 meter från väggkant på E 14. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga ska beaktas. Anslutande väg till parkeringar föreslås vara enkelriktad i västgående riktning. Varutransporter sker via huskroppens norra del. Uppställningsplats för cykeltrafikanter skall beaktas. Platserna ska vara lokaliserade nära entréerna. För att cykeln ska vara ett attraktivt alternativ till bil bör parkeringsplatserna vara av god kvalitet, ha väderskydd och det ska finnas möjligheter att låsa in eller fast cykeln.

Parkeringsgatal för anställda är 3,5 platser per 1000m² bruttoarea.

Parkeringsstal för besökande är 10-11 platser per 1000m² bruttoarea.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på länsväg 340 (Föllingevägen) mindre än 100 m från planområdet.

Trafik

En trafikanalys har gjorts för att se över hur en exploatering enligt detaljplaneförslaget skulle påverka framkomligheten på väg 339 och eventuell konsekvenser på E14 kopplat till rusningstider mm. I den trafikanalys som är framtagen påvisar att problem med framkomlighet ej förligger med den exploatering som är föreslagen.

I planförslaget ingår upp till 3 000 kvadratmeter bruttoyta för livsmedelshantering. Generella trafikstringstal för livsmedelshantering är 0,3-0,4 resor per kvadratmeter bruttoarea, vilket här skulle ge 900-1 200 resor per dygn vid fullt utbyggd livsmedelshantering. En jämförelse har även gjorts mot Trafikverkets trafikstringsverktyg där antalet bilresor skattas till ca 700 resor per dygn med förutsättningen 3 000 kvadratmeter bruttoarea som stormarknad.

För att beräkna trafiken under eftermiddagens maxtimme antas att beläggningen på besöksparkeringen är 60 % och att besökare stannar i

80 minuter. På personalparkeringen antas beläggingsgraden vara 80 % och att personal stannar i genomsnitt 8h (480 minuter). Den totala trafiken i maxtimmen beräknas till 190 fordonsrörelser, varav 176 från besökande och 14 från personal.

Antagandet om fordonsrörelser i maxtimmen är troligen något högt i förhållande till estimat för dygnstrafiken, men då analysen främst syftar till att visa på framkomligheten vid ett utbyggt område anses det viktigast att inte underskatta trafiken i området under maxtimmen.

Som känslighetsanalyser har en typ av stresstester utförts där trafikflödet, inklusive tillägg för handel, ökats successivt för att se hur stor ökning trafiksystemet kan hantera.

För cirkulationsplatsen på E14 beräknas systemet kunna hantera en dubbling av trafiken, där den sydöstra tillfarten på E14 då får högst belastning med 0,63. Med trafikflöden motsvarande 2,5 gånger dagens trafik nås belastningsgraden 0,84 och vissa köer börjar uppstå, medelkön är ändå bara 1,8 fordon och under 90 % av tiden beräknas i genomsnitt 4,1 fordon i kö i denna tillfart. En ytterligare ökning av trafiken till 3 gånger dagens trafikflöde ger ett överbelastat system med belastningsgrader över 1 på den sydöstra tillfarten på E14.

Motsvarande stresstester har även gjorts för in- och utfart mot Krokomsporten. Med en fördubbling av motorfordonstrafiken är den högsta belastningsgraden 0,3 på den sydöstra delen av väg 339. Med trafikflöden motsvarande 3 gånger dagens trafik nås belastningsgraden 0,47 både på den södra delen av väg 339 och på utfarten från Krokomsporten. Motsvarande 3,5 gånger dagens trafik ger belastningsgraden 0,66 från Krokomsporten, dock ändå med i genomsnitt bara 1,5 fordon i kö medan det för flöden motsvarande 4 gånger dagens trafik ger en överbelastning med belastningsgraden 0,92 och i genomsnitt 7,5 fordon i kö och 90 % av tiden under 14,5 fordon i kö ut från Krokomsporten.

Sammantaget visar analyserna och de utförda stresstesterna på god framkomlighet och att systemet klarar av en stor ökning på den aktuella platsen innan några stora köproblem uppstår för motorfordonstrafiken.

Trafik inom handelsområdet

För att hantera trafiken inom planområdet har kommunen planerat för att enkelrikta denna medsols runt handelsområdet för att förenkla genomströmningen och öka trafiksäkerheten. På infartsvägen till handelsområdet och på vägen norr om nuvarande byggnader kommer trafiken även fortsättningsvis vara dubbelriktad för att underlätta varuleveranser, princip för detta redovisas i Figur 16 nedan.



Figur 16: Principskiss med enkelriktad trafik medsols runt handelsområdet samt dubbelriktad trafik för varutransporter norr om byggnaderna (Källa: OpenStreetMap.org)

Bedömning/ slutsats

Kapacitetsanalysen visar på god framkomlighet för motorfordonstrafiken på platsen och det bedöms inte ge några stora problem med överbelastning och köbildning med en utbyggnad av handelsområdet. På sikt kan det vara aktuellt att se över hastighetsgränserna som en anpassning till jämna hastighetsgränser, med tanke på trafiksituationen i området och framtida utbyggnadsplaner rekommenderas en sänkning till 40 km/h på väg 339. Ovanstående trafikanalys bifogas planbeskrivningen.

Gällande oskyddade trafikanter inom området ”Krokomsporten” med macken och vårdshuset på östra sidan väg 339 och handelsområde på västra sidan kommer att beaktas i extern arbetsgrupp som ligger utanför den aktuella detaljplanen som nu behandlas. Arbetsgrupp med kommunen, trafikverket, representant från näringsidkarna i området kommer att sammankallas och arbeta fram en långsiktig och trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter i området ”Krokomsporten”

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avseende verksamheter som hanterar fett i matlagning eller produktion som släpper ut fetthaltigt spillvatten i det kommunala ledningsnätet. Fettavskiljare behöver installeras för verksamheter som hanterar fett. Avskiljare till spillvatten ska utföras enligt gällande lagstiftning och redovisas till Krokoms Vatten.

Dagvatten hantering

Inom planområdet tillhandahålls de kommunala tjänsterna vatten, spill- och dagvatten. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna i planens södra delar samlas upp i ledningar och passerar en oljeavskiljare innan det släpps ut i befintlig damm. Dagvatten från tak och dränering från fastigheten (huskroppen) på 2:337 anses vara mindre förorenat och kommer precis som tidigare ledas direkt via ledning till befintlig damm. Dagvattnet från planområdets norra delar leds västerut i ledning till en ny dagvattendamm. Vatten från den nya dammen går i ledning via en nivåregleringsbrunn vidare till oljeavskiljaren innan det släpps i befintlig damm. Dagvatten som härrör från skogsmarken norr om detaljplaneområdet anses vara ett relativt opåverkat vatten, vilket därför leds västerut ovanför detaljplaneområdet i öppna diken. Vidare leds vattnet runt fastigheten 2:349 för att sedan ledas in i planens sydvästra del i naturmarksområdet och vidare till befintlig damm.

Energi

Mindre miljöbelastande uppvärmningssystem bör eftersträvas i de delar som är tillkommande volymer.

El

Transformatorstation finns i anslutning till fastigheten. Laddstationer för elfordon finns inom planområdet. Aktörerna är i dag Tesla och Jämtkraft.

Arrendeavtalet med Tesla sträcker sig 15 år från och med avtalets tecknande den 25 september 2014 med möjlighet av förlängning 5 år.

Avtalet med Jämtkraft är upprättat som ett nyttjanderättavtal och stäcker sig 50 år från avtalsdatum och förlängs automatiskt 5 år i taget om ingen av parterna skriftligt sagt upp avtalet sex månader före respektive avtalsperiods utgång.

Jämtkraft har anläggningsdelar i området. I samband med byggnation på den utökade byggrätten på marken skall kabelutsättning beställas i tidigt skede för att försäkra sig om att påverkan på ledningar ej förligger. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB. Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för eget avfall. Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Sophus bör beaktas vid livsmedelshandel.

Brandvattenförsörjning/ riskanalys

Planområdet ligger 1,7 kilometer från Krokoms brandstation. Räddningstjänsten bedöms i normalfallet ha en insattid på under 10 minuter och klarar därmed insattiden för denna typ av bebyggelse. Plats för räddningstjänstens fordon ska finnas inom 50 meter från byggnadens entré. Byggnaden bedöms kunna nås via flera sidor. En befintlig brandpost finns ca 10 meter från planområdet med ett flöde av 4,2 l/s ytterligare brandpost finns ca 280 meter från planområdet bakom OkQ8 med ett flöde av 4,6l/s. Hämtning av brandvatten sker vid brandstationen i Krokoms inför att permanent lösning för brandvatten för "Krokomsporten handelsområde" och industriområdet J4 är framtagen.

Planområdet är i dag utbyggd enligt i dag gällande detaljplan från 1985. Byggnadshöjden är reglerad till 6 meter och byggnadsarea max till 3000 m². Den nya planen medför att byggrätten utökas från 3000 m² till 4500 m² byggnadsyta på marken. 50 % av byggrätten får uppföras i två våningar 12 meter. Detta medför en total bruttoarea på 6750m². Utifrån detta så ökar antalet bilplatser med 44 st inom planområdet för anställda och personal. Bedömningen görs att detta kan medför en ökning på ca 70 personer som kan komma att uppehålla sig i byggnaden och inom planområdet. I samband med bygglovsprövning och startbesked skall byggnormer enligt gällande lagstiftning avseende brandkrav uppfyllas.

Handelsutredning

En handelsutredning är framtagen av Newsec den 13 juni 2011. Utredningen rekommenderar att släppa fram en dagligvaruhandel med tex "Coop Extra" eller "Ica Kvantums" storlek. Utifrån rekommendationer i handelsutredningen görs bedömningen att handel med livsmedel bör begränsas till 3000m² bruttoarea inom planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet och barnperspektivet

Genom att möjliggöra för flera olika verksamheter inom området skapas möjligheter för en blandad bebyggelse och goda förutsättningar för ett vardagsliv med tidsoptimering och goda livskvaliteter. Parkering för handel skall även erbjuda handikapparkering, eventuella trappor i ute- och innemiljö skall kompliteras med ramp. Vid gångstråk bör taktillamönster och kontrastmarkeringar. Upphöjd gångpassage som ansluter byggnadens verksamheter och parkeringarna så att hastigheten på den enkelriktade vägen sänks. Friytor har avsatts i planen för möjlighet till lek och rekreation i anslutning till dammen i området. Busstrafik finns i områdets närhet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av bygg-och miljönämnden under Hösten 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplan på uppdrag av EnerPro AB

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap. Ytor som avses som naturmark i plankartan genomför som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Gemensamma ytor läggs fin den nu befintliga gemensamhetsanläggningen för området GA:8.

Inom planområdet har enskilt huvudmannaskap valts för delar av området då det enligt sed i området tidigare har hanterats på motsvarande sätt. Ovanstående motivering ses som ett särskilt skäl enligt 4 kap 7§ plan-och bygglagen. Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Om exploateringsavtal skall tecknas skall detaljplan tas upp för antagande under förutsättning att exploatören undertecknat exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m .

Gemensamhetsanläggning GA:8 är befintlig och gällande inom området.

Naturmark och övrig mark som ska skötas gemensamt bör inrättas i densamma. Andelstalen som i dag är gällande bör kvarstå.

Hissmoböle ga:8 består av två sektioner. Sektion A omfattar bl.a. parkeringsytor, grönområde, belysningsstolpar elledningar m.m. Deläggande fastigheter i denna sektion är Hissmoböle 2:335-3372:346-249. För att kunna genomföra detaljplanen behöver ytor som är tänkta att bebyggas frigöras från Hissmoböle ga:8.

Gemensamhetsanläggningen måste alltså omprövas för att frigöra utrymmen som enligt planen ska bebyggas eller användas för andra ändamål.

I samband med omprövningen kommer ersättningsfrågan enl. 40a § anläggningslagen prövas. Ersättning till deläggande fastigheter i ga:8 kan då komma

att utgå med anledning av att delar av ga:8 upphävs. Ersättningen betalas av ägaren till den eller de fastigheter som frigörs från belastningen.

Sektion B i Hissmöbyle ga:8 består av dagvattenledningar, elledningar, värmeledningar med tillhörande anläggningar m.m. och berör enbart fastigheterna Hissmöbyle 2:335 och 2:336. Beroende på vilka åtgärder som ska vidtas i.o.m. ombyggnationerna kan även denna sektion i ga:n behöva omprövas

Ekonomiska frågor

EnerPro AB bekostar planen och dess genomförande. Plankostandsavtal undertecknat dat 2017-05-16

Tekniska frågor

Tekniska utredningar:

Dagvattenutredning dat 2018-04-27

Trafikanalys dat 2018-01-18

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar, Bygg- och miljö, Krokoms Vatten, trafiksamordnare samt plan-och fastighetsenheten

BILAGOR

Trafikanalys dat 2018-01-18

Dagvattenskiss 2018-04-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Edström
Planarkitekt