

2023-04-13

Detaljplan för Hissmoböle 2:84 m.fl., Krokom, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen 2023-06-08

Laga kraft 2023-07-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	4
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
PLANPROCESSEN.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	6
Grundläggande hushållningsbestämmelser.....	6
Särskilda hushållningsbestämmelser.....	6
Miljökvalitetsnormer.....	6
PLANDATA.....	8
Lägesbestämning.....	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplaner.....	8
Detaljplaner.....	8
Behov av strategisk miljöbedömning.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Naturmiljö.....	9
Geotekniska förhållanden.....	13
Strandskydd.....	13
Fornlämningar.....	14
Hälsa och säkerhet.....	14
Kulturmiljö och bebyggelse.....	19
Service.....	20
Friytor.....	20
Vägar och trafik.....	22
Teknisk försörjning.....	22
Sociala frågor.....	25

GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	26
Framtagna utredningar under planarbetet.....	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	28

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Grundkarta
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).

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 handläggs enligt PBL (2010:900, ändring SFS 2019:412), reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning. Planbesked gavs 2019-12-05.

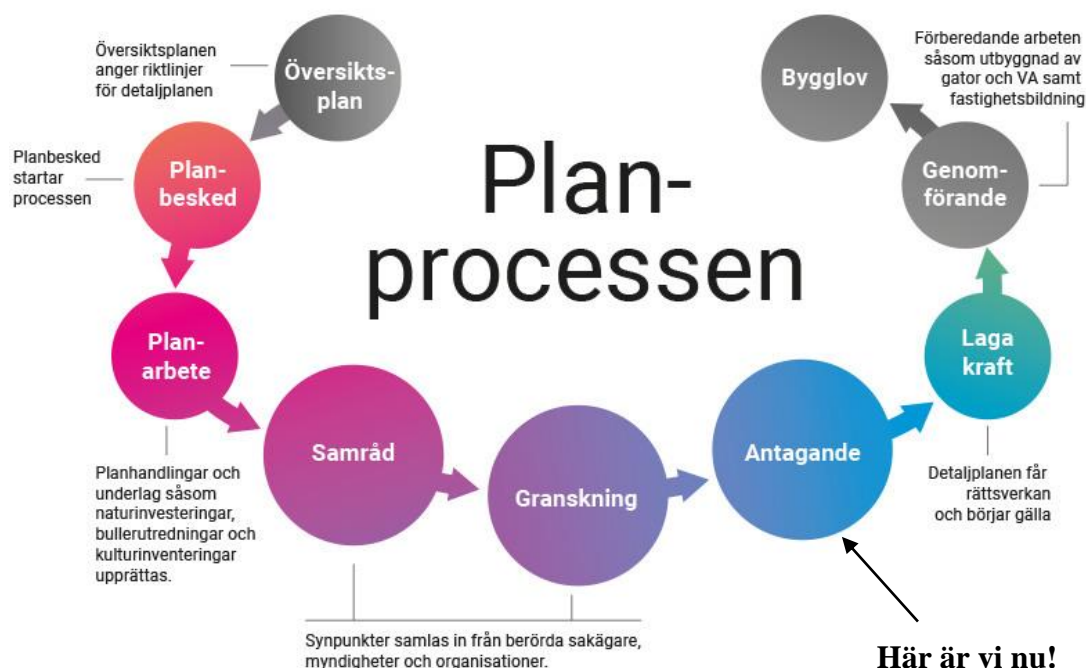
Planprocessen vid standardförfarande:

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 antar detaljplanen.

Laga kraft – Detaljplanen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om ingen överklagar beslutet.



Schematisk bild över planprocessen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detailjplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse i form av bostäder och centrumfunktioner i Krokoms centrum. Nu gällande *Byggnadsplan för del av centrala Krokoms, Hissmoböle 2:20, 2:92 m.fl.* (fastställd 1967-11-08), medger småindustri och bostadsändamål. Intill Offerdalsvägen medges endast bostäder. *Ändring av detaljplan för fastigheten Hissmoböle 2:84* (laga kraft 1999-07-21) omfattar före detta Forsbergs industrilokal och medger småindustri och handelsändamål. De delar av befintliga detaljplaner ersätts därmed av denna detaljplan.

Syftet är också att möjliggöra ett parkområde som även fungerar som en dagvattenlösning. Större delen av befintlig trädunge som är belägen mot Offerdalsvägen ska bibehållas då den till stor del utgörs av gamla och höga träd, som tall, gran och björk. Denna ligger inom parkområdet. Rekreativområdet i norra delen där även skidspåret börjar (pensionärsspåret) säkras genom naturområde i detaljplanen som hänger ihop med naturområdet som sträcker sig norrut. I södra delen av planområdet eftersträvas tät bebyggelse med innergård och gemensamhetsyta om området bebyggs med bostäder eller annat centrumändamål (utöver matvarubutik).

Parkeringar ska främst anläggas intill gatan som går längs järnvägen för att minimera trafik inom området och så att större parkeringar inte ska hamna i blickfånget från Offerdalsvägen och kringliggande bebyggelse vilket samtidigt ger

bättre ljudnivå för huvudbyggnaderna då carports och garage kan uppföras. Planbestämmelse P (parkering) finns för detta.

Det centrala läget har bra förutsättningar för att skapa goda boende- och centrummiljöer.

Aktuell detaljplan ersätter gällande *ändring av detaljplan för fastigheten Hissmoböle 2:84* (laga kraft 1999-07-21) samt del av gällande *Byggnadsplan för del av centrala Krokom, Hissmoböle 2:20, 2:92 m.fl.* (fastställd 1967-11-08).

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av:

Riksintresse för friluftsliv – Storsjöbygden enligt 3 kap 6 § MB

Planområdet är redan planlagt och möjliggör byggnationer för småindustri och bostäder (samt handel inom en begränsad del). Delar av planområdet är avsatt som naturområde och parkområde vilket ger större tillgänglighet för rekreation och friluftsliv än idag. Naturområdet i planrådets norra del ansluter mot det naturområde som finns norrut vilket bland annat säkrar möjligheten att nyttja skidspåret ”pensionärsspåret” i ett centralt läge samt ger ett sammanhängande stråk med grön infrastruktur att nå strövområden norrut.

Riksintresse för kommunikationer – järnväg Mittbanan enligt 3 kap. 8 § MB

Mittbanan ligger intill planområdet i väster. En buller- och riskutredning för farligt gods har utförts för nuläge, prognosår 2040 samt framtida elektrifiering av Meråkerbanan. Även en grundmursmätning har utförts. Enligt utredningarna bedöms inte detaljplanens genomförande påverka riksintresset negativt. Se under stycket Hälsa och säkerhet.

Påverkansområde som är kopplat till riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § MB – påverkansområde väderradar

Ingen planerad byggnad överstiger 45 meter, högre objekt ska remitteras till Försvarsmakten.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

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. Med lämpligt val av väggkonstruktion och fönstertyp bedöms BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus uppfyllas. Eftersom flertalet av byggnaderna utsätts för höga maximala ljudnivåer från järnvägen kommer höga krav på vägg och fönsters ljudreduktion att behöva ställas. Detta bör studeras i ett senare skede, inför byggande och exploatering, och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutförning.

För bostäder där det inte går att klara riktvärdet för uteplats vid fasad kan en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på gården. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö (se stycket *Buller* på sidan 16).

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då området har öppna ytor och är träd- och växtbeklätt på ett flertal platser. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas även minska i och med omställning av miljövänligare bilar.

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

Vatten

Polisbäcken och recipient Krokomsviken berörs av planerad exploatering. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) ska Storsjön uppfylla miljökvalitetsnormerna ”God ekologisk status” samt ”God kemisk ytvattenstatus”. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus har undantag för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Skälet till detta är att det i nuläget bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

I nuläget uppfyller Storsjön, enligt VISS, måttlig ekologisk status. Det orsakas av försurning, måttliga halter koppar och flera hydromorfologiska parametrar. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av halterna av kvicksilver och PBDE. Kviksilver och PBDE är ämnen som överskrids i alla svenska ytvattenrecipienter.

Miljökvalitén för vatten, fisk- och musselvatten bedöms inte försämrats. Kommunen har en tydlig strategi genom att tillämpa de riktlinjer som anges i dagvattenstrategin för Krokoms kommun som är antagen i Kommunstyrelsen 2017-11-30. Strategin syftar till att planera nya områden utifrån klimatsmarta och hållbara alternativ.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet finns inom planområdet. De dagvattenflöden och föroreningar som uppkommer inom planområdet till följd av nya hårdgjorda ytor underskrider satta riktvärden och befintliga värden för samtliga halter efter rening. Efter utbyggnad kommer det finnas grönytor i både de södra och norra delarna med plats för fördröjande och renande dagvattenanläggningar (se stycket *Dagvatten* på sidan 21).

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger väster om Offerdalsvägen och norr om Snickerivägen i Krokoms centrum.

Areal

Planområdet är cirka 2,8 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av marken. Hissmoböle 2:330 ägs av Krokomsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för kommunen antagen 2015-02-25.

Enligt denna ska det i Krokoms planeras för en tätare och högre attraktiv "stadsmiljö" som lockar företagare och boende. Målet är även att lägga ner större omsorg vad gäller grönytor och övriga upplevelse- och skönhetsvärden. Planförslaget överrensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planprogram för Krokoms centrum är pågående och dess intentioner överrensstämmer med detaljplanen.

Detaljplaner

Byggnadsplan för Hissmoböle 2:20, 2:92 m.fl., Krokoms, Krokoms kommun, fastställd 1967-11-08. Byggnadsplanen (detaljplanen) anger småindustriändamål samt bostadsändamål.

Ändring av detaljplan för fastigheten Hissmoböle 2:84, Krokoms, laga kraft 1999-07-21. Detaljplanen anger småindustriändamål samt handelsändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet markerat i gult. Tidigare ändring markerat i blått (streckat svart nyligen lagakraftvunnen detaljplan för förskola).

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. Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan och den samlade bedömningen är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt beslut daterat 2020-06-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Delar av planområdet är bebyggt med verksamhetslokaler och tillhörande hårdgjorda ytor, framförallt industrilokalen Forsbergs i sydvästra delen av planområdet. I nordöstra delen av planområdet leds Industrivägen i öst-västlig riktning och övergår sedan i nord-sydlig riktning genom området. Marken mellan Industrivägen och Offerdalsvägen består av gräsmark som till stora delar är skött som gräsmatta och en dunge av träd i form av tall, björk och gran samt en uppgrusad yta där det tidigare har stått tillfälliga bostäder. Nordvästra området

består till större delen av skogsmark där del utgörs av ett motionsspår/skidspår, så kallat "pensionärsspåret".

Det har gjorts en naturvärdesinventering. Tre objekt med visst naturvärde (värdeklass 4) har avgränsats inom inventeringsområdet. Bedömningen är att denna värdeklass är av viss betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Objekten består av barrskog. Naturvärdesobjekten i denna värdeklass är inte nog gamla för att nå upp till påtagligt naturvärde. Områdena har dock inslag av signalarter och/eller positiva biotopkvaliteter, men saknar flerskiktighet och lågakontinuitet och flera indikatorarter för att uppnå påtagligt naturvärde. Ett av områdena har skyddats i detaljplanen som ligger inom gult område med siffran 3 i nedanstående bild, vilket ligger i utkanten av parkområdet.

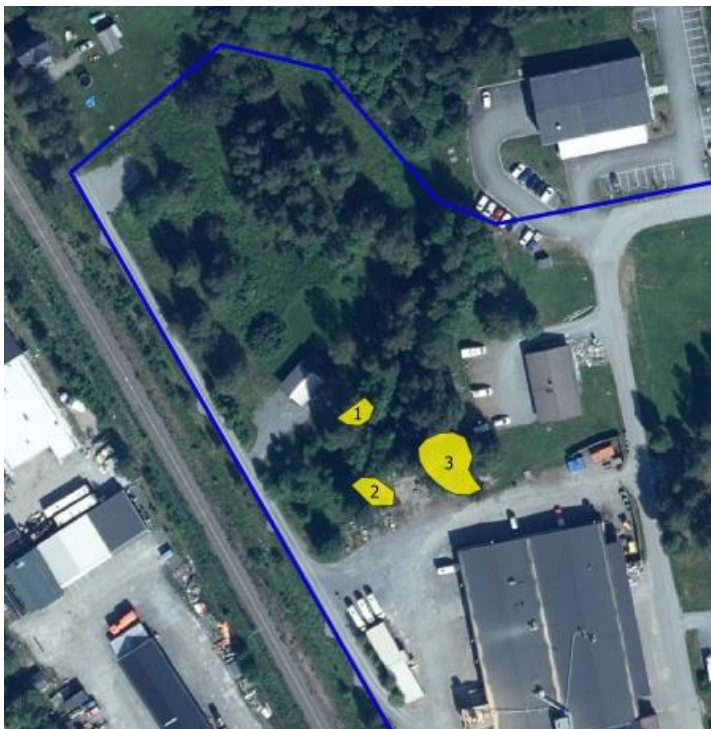


Bild över påträffade naturvärdesarter i form av barrskog. Gul markering med siffran 3 har skyddats i detaljplanen.

Skyddade arter:

Enligt naturvärdesinventeringen påträffades revlummer och gullviva som bägge är fridlysta enligt 9 § i artskyddsförordningen. Gullvivan ligger inom östra delen av parkområdet, i en skogsdunge som avses skyddas. Revlummern ligger inom naturområdet i norra delen av planområdet. Arterna bedöms inte påverkas negativt av plangennomförandet varpå ingen artskyddsdispens behöver sökas.

Invasiva arter:

I områdets sydöstra del påträffades en buske med vresros *Rosa rugosa*. Dessa invasiva arter skall hanteras med försiktighet. Busken bör hanteras så att den ej riskerar att sprida sig till nya områden.

Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden:

- För att upprätthålla och gynna biologisk mångfald i området bör fokus ligga på att skydda de äldre tallarna. Det större området av de tre objekten ska sparas och skyddas genom en planbestämmelse.
- Den påträffade gullvivan skyddas genom att skogsdungen ska vara kvar inom parkområdet. Revlummern skyddas genom att den ligger inom naturområdet.
- Utvärdera möjligheterna till anpassad skötsel av gräsytor runt tallarna på den östra sidan genom till exempel slåtter. Markfloran som har en tydlig hävdprägel skulle gynnas av detta, vilket i sin tur skulle gynna pollinerande insekter.
- En invasiv art som rör enstaka växter och mindre bestånd är det effektivt att gräva upp eller rottra dem och sedan föra bort växtmaterialet. Hanteringen skall se till att inte frön och rotdeklar rör sig med vinden. Växtmaterialet skall hanteras i säckar. Växtdelarna skall skickas till förbränning på närmaste återvinningscentral.
- Lämna kvar stående död ved och nedtagna träd i hela området där det är möjligt, då detta utgör en kritisk levnadsmiljö för flertalet arter.
- Integrera ekosystemtjänster i planering.
- Bevara befintlig vegetation inom kvartersmark där det går. Detta kan skapa möjligheter för många arter att leva kvar.

Rödlistade arter:

En rödlistad art, björktrast, noterades i området under denna inventering. Björktrast är rödlistad som nära hotad (NT) enligt 2020 års rödlista.

En artskyddsutredning har utförts. Enligt denna finns det goda belegg för att björktrast nyttjar marken inom detaljplaneområdet till födosök och möjligen även häckning. Mot denna bakgrund och med hänsyn till artens skydd enligt 4 § Artskyddsförordningen, är för projektet främst punkt 2, 3 och 4 av 4 § Artskyddsförordningen relevanta i ärendet. Dessa punkter avser:

2. Avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödningsovervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen,
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsar.



Björktrast

Björktrast använder flera olika häckningsbiotoper, och dessa biotoper har en sådan karaktär att de återskapas naturligt på relativt kort tid. Förlust av eller skada på ett område där björktrast häckar medför därför ringa påverkan på artens kontinuerliga ekologiska funktion i och med att det finns gott om alternativa häckbiotoper för björktrasten samt att utvecklingstiden för nya häckningsbiotoper är 10-30 år. I och med detta blir konflikten med punkt 4 av 4 § Artskyddsförordningen mycket reducerad.

Björktrasten är en art som anpassat sig till att nyttja miljöer i nära angränsning till mänsklig aktivitet, och betraktas inte som bullerkänslig. I och med detta blir konflikten med punkt 2 av 4 § Artskyddsförordningen försumbar.

Projektet riskerar dock att hamna i konflikt med punkt 3 av 4 § Artskyddsförordningen. Punkt 3 definierar åverkan som sker med avsikt.

För att undvika konflikt ska skadligt arbete såsom ianspråktagandet av mark, avverkning och störande arbete undvikas under björktrastens häckningstid under månaderna maj och juni.

Träddungen i östra delen av planområdet mot Offerdalsvägen ska sparas, samt en skogsdunge i västra delen av planområdet och naturområde i norra delen. För att gynna arten ska inslag av buskar och träd anläggas inom parkmarken istället för enbart gräsmattor. Detta gynnar förekomsten av björktrast på lokal nivå.

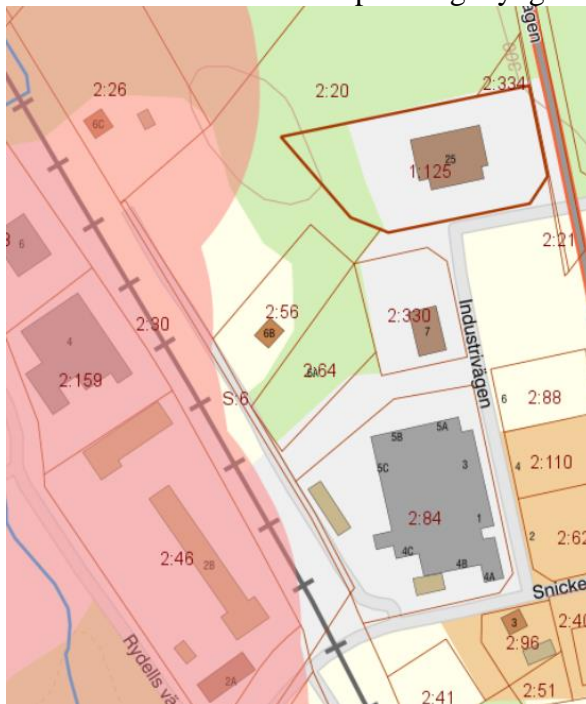
Geotekniska förhållanden

Den översta jorden i området består av varierad fyllningsjord, främst sand och grus men även lera och silt förekommer. Under fyllningsjorden visar upptagna prover på fraktioner mellan lera och grus. I den nordvästra delen av området som är obebyggt är förekomsten av siltig lera något större i proverna men har även påträffats vid skruvprovtagning i söder också. Området är relativt plant och inga stabilitetsproblem föreligger i området. För byggnader med stora laster som 8-våningshus måste speciell utredning utföras innan grundläggningssätt bestäms. Utförd avläsning av grundvattenrör indikerar på höga grundvattennivåer. Kommunens VA-avdelning ska göra kontinuerliga grundvattenmätningar vår, sommar och höst fram till exploatering.

Strandskydd

En mindre del av planområdet ligger inom strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken genom Polisbäcken som norr om planområdet rinner under järnvägen. Se rosa markering i bilden nedan. Större delen av bäcken rinner på västra sidan av järnvägen. Gällande detaljplan för aktuellt planområde fastställdes 1967. Det generella strandskyddet trädde i kraft 1975. Men då detaljplanen kommer att ersättas träder strandskyddet in och detta behöver då upphävas på nytt. Det som berör strandskydd i detaljplanen är en befintlig väg som avses breddas och asfalteras, samt del av byggrätten.

Skälet för dispens att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § anges punkt 2. Att genom en järnväg samt i norra delen av bebyggelse (en tomtplats med bostadshus), är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Kommunen avser utveckla Krokoms samhälle där möjlighet ges till bostäder och centrumverksamheter. Det är en strategisk plats med närhet till kollektivtrafik och annan service. Därför bedöms intresset att ta marken i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset.



Strandskydd markerat i rosa.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Den samlade bedömningen av föroreningsituationen är att det generellt är låg föroreningsförekomst på området, både i jord och grundvatten. Generellt förhöjda bakgrundshalter av arsenik, kobolt och nickel förekommer i jord. Medel- och medianvärden för dessa ämnen överskrider KM, om än marginellt. Statistisk beräkning av medel- och medianhalter för PAH-H, bly, zink och kvicksilver visar att medel- och medianvärden för dessa ämnen underskrider KM med god marginal.

Endast i en provpunkt (20T03) överskrider riktvärdet för MKM. Arsenikhalten är väl under gränsen för akuttoxicitet för arsenik. Medel- och medianhalter för arsenik är under MKM. Det finns inga indikationer på akuttoxiska halter av arsenik i området.

Resultaten från grundvattenprovtagning ger inga indikationer på någon större föroreningsproblematik i grundvatten, däremot har onaturliga ämnen (naftalen, toluen och xylen) uppmätts som sannolikt härrör från tidigare verksamheter på området. Nuvarande resultat, både från jord- och grundvattenprovtagning ger dock inga indikationer på att det skulle vara någon större förorening i grundvattnet.

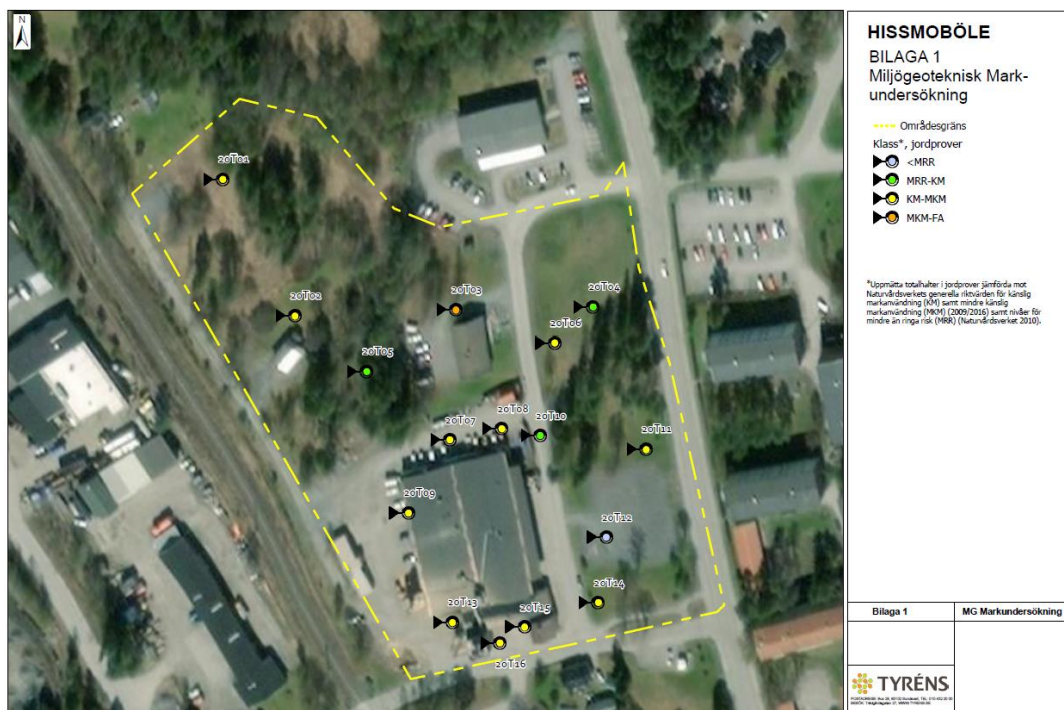


Bild över provpunkter (Tyréns).

Norr om planområdet på fastigheten Hissmoböle 1:125 har det tidigare funnits en färg- och bygghandel. Ingen inventering enligt MIFO fas 1 har utförts då den tillhör branchklass 4. Dessa verksamheter brukar normalt inte gå vidare för att klassas enligt MIFO fas 1 då verksamheten inte bedöms utgöra någon risk för människors hälsa och miljön.

Rekommendationer

Det finns inga åtgärdsbehov ur risksynpunkt för det undersökta området, varken för människors hälsa och miljön. Denna bedömning gäller både för nuvarande och framtida markanvändning. Detta gäller även för bakgrundshalter av metaller i jord som marginellt överskrider riktvärde för KM, detta är inte motiverat att åtgärda.

Även om föroreningar som kan kopplas till tidigare verksamheter påträffats i grundvatten, bedöms inte behov av åtgärd föreligga, baserat på den låga risken för både hälsan och miljön. Detta då resultaten inte ger några indikationer på att det skulle vara någon större förorening i grundvattnet. Dock kan det vara relevant att undersöka eventuell ånginträning av flyktiga föroreningar i byggnad inför framtida exploatering. Detta för att säkerställa att den exponeringsvägen inte förekommer. Behovet av en sådan undersökning styrs även till stor del vilken typ av grundläggning som det planeras för.

I samtliga analyserade jordprover utom en (20T12) överskrider fyllnadsmassorna uppmätta halter Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk, vilket innebär att fri återanvändning av överskottsmassor från området inte är möjligt (enligt nuvarande handbok för återvinning av massor i anläggningsarbeten, Naturvårdsverket 2010). Det överskott som sker från schaktmassorna och inte kan användas inom arbetsområdet är en form av avfall. Verksamhetsutövaren (projektet) ansvarar för att överskottsmassor hanteras och omhändertas enligt gällande lagstiftning. Överskottsmassorna som avses avlägsnas av geotekniska skäl förklassificeras med avseende på dess föroreningsförekomst, för att projektet ska kunna hantera och transportera massorna enligt gällande lagstiftning och lämnas till godkänd mottagningsanläggning.

Sammantaget bedöms det inte föreligga någon påtaglig risk för människors hälsa och miljön, utifrån bedömningen av en känslig markanvändning. Detta grundar sig på en bedömning utifrån att representativa medelhalter speglar den faktiska exponeringsrisken från området, istället för att se till enskilda totalhalter uppmätta i enstaka provpunkter. I bedömningen är medräknat att akuttoxiska halter inte överskrids. (Tyréns 2020-11-30). Den sammanvägda bedömningen är att marken är lämpad för den markanvändning som detaljplanen föreskriver.

Radon

Mätning av radonhalt har utförts och marken klassas som normalradonmark, byggnaderna bör därför uppföras radonskyddade.

Farligt gods

Planområdets västra del gränsar till Mittbanan där transporter av farligt gods förekommer. Planområdet gränsar även till Offerdalsvägen och Snickerivägen.

Antalet transporter av farligt gods på Snickerivägen är troligtvis mycket begränsat då dessa förväntas innefatta transporter till och från eventuella verksamheter i planområdets närhet. Det finns inga tillståndspliktiga eller miljöfarliga verksamheter eller drivmedelsstationer och eventuell genomfartstrafik mellan E14 och Offerdalsvägen använder troligtvis andra vägar. Offerdalsvägen utgör inte en rekommenderad transportled för farligt gods. Transporter av farligt gods kan dock förekomma, men troligtvis i liten omfattning. Resultatet av riskutredningen visar att planområdets individrisk- och samhällsrisknivåer ligger under ALARP vilket medför att risknivåerna är acceptabelt låga utan att riskreducerande åtgärder vidtas och att sannolikheten för en olycka med farligt gods är mycket låg (Tyréns, 2020-09-22). Dock rekommenderas att vissa riskreducerande åtgärder bör övervägas även om risknivåerna är acceptabelt låga. Enligt *RIKTSAM* rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd från järnvägen om 30 meter, vilket innehålls i planen.

Räddningstjänst

En brandpost med ett flöde på 22 l/s finns inom 1 km från planområdet. Två brandposter med ett flöde på 12 respektive 13 l/s finns intill planområdet i sydväst (intill järnvägen) samt på andra sidan Offerdalsvägen sydöst om planområdet. Dessa ligger inom 200 meter från planerade byggnader.

Om planområdets södra del bebyggs i form av sluten gårdsstruktur så måste räddningsfordon kunna ta sig in och ut ur området på ett tillgängligt och säkert sätt genom exempelvis två öppningar och utföras som räddningsvägar.

Utvändig livräddning med hjälp av utsskjutsstege kan utföras upp till 4 våningar. Byggnader med fler än 4 våningar ska byggas utan att räddningstjänsten är en utrymningsväg via fönster/balkong.

Säkerhet

Av säkerhetsskäl ska stängsling ske längs järnvägen.

Buller

En bullerutredning har utförts (Tyréns 2020-09-08). Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga planerade byggnader, både med trafikmängder enligt nuläge, prognosår 2040 och känslighetsanalysen, där 5 extra godståg/dygn adderats med anledning av eventuell elektrifiering av Meråkerbanan. Detta innebär att fri planlösning kan tillämpas och ingen hänsyn behöver tas till att skapa ljuddämpad sida.

Med lämpligt val av väggkonstruktion och fönstertyp kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus uppfyllas. Eftersom flertalet av byggnaderna utsätts för höga maximala ljudnivåer från järnvägen kommer höga krav på vägg och fönsters ljudreduktion att behöva ställas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

Uteplatser som innehåller riktvärdena kan placeras vid fasad på motsatt sida från väg för de byggnaderna närmast Offerdalsvägen, och vid motsatt sida från järnvägen för övriga byggnader. För bostäder där det inte går att klara riktvärdet för

uteplats vid fasad kan en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på gården. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. En planbestämmelse reglerar detta.

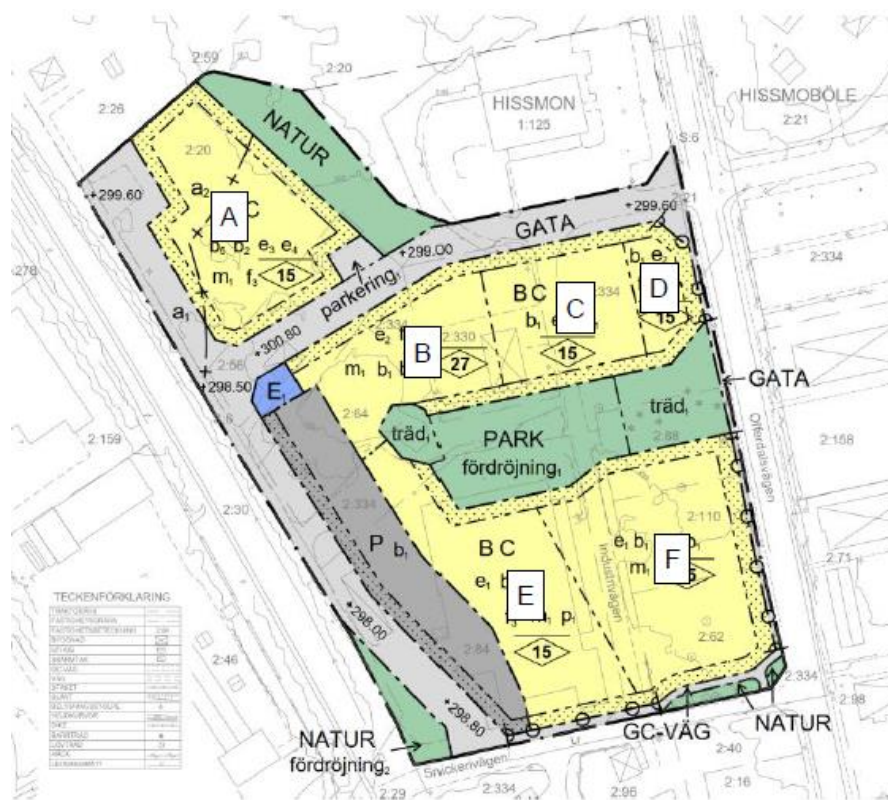
Parkeringsplatserna i västra delen av planområdet mot järnvägen kan med fördel anläggas med carport eller garage för att minska bullerpåverkan på husen.

Vibration

En grundmursmätning har utförts (Tyréns 2022-10-10, utökning av mätpunkter 2023-02-08). Mätningar är utförda i fem mätpunkter, fördelade på två mätperioder, vars placering framgår av figur nedan. Mät punkt Mp1 (ca 20 m från spårmit) och Mp2 (ca 35 m) är mätningar på nedslagna spett och Mp3 (ca 100 m) i betongplint på carporten till byggnaden. Mp4 (ca 50 m) och Mp5 (ca 40 m) är monterade i bottenplattan på den stora byggnaden intill plankorsningen.



Mätpunkternas placering (Tyréns).



Namngivning av delområdena vid redovisning av beräknade vibrationsnivåer och stömljudsnivåer.

Byggnad	Byggnad i betong	Byggnad i trä	Riktvärde
A	0,2 mm/s	>0,4 mm/s	0,4 mm/s
B	0,2 mm/s	>0,4 mm/s	0,4 mm/s
C	<0,1 mm/s	0,2 mm/s	0,4 mm/s
D	<0,1 mm/s	0,1 mm/s	0,4 mm/s
E	0,2 mm/s	>0,4 mm/s	0,4 mm/s
F	<0,1 mm/s	0,1 mm/s	0,4 mm/s

Skattade komfortvibrationsnivåer i de planerade byggnaderna. Värderna i rött markerar ej godkända vibrationsnivåer (Tyréns).

Utifrån uppmätta vibrationsnivåer i marken rekommenderas att byggnader i byggrätterna närmast järnvägen (område A, B och E) uppförs med stomme i betong, HDF eller jämförbart material. Dock kan resterande våningar utföras i trämaterial. För byggnader längre ifrån järnvägen kan stomme utföras i antingen betong eller trä eller en kombination av dessa. Komfortvibrationerna kommer därmed klara riktvärdet för komfortvibrationer med marginal utifrån genomförda mätningar av komfortvibrationer i marken.

Planbestämmelsen f_3 reglerar att "Grundläggning ska utföras i betong, HDF eller jämförbart material" (inom byggrätterna närmast järnvägen).

Kulturmiljö och bebyggelse

Kulturmiljö

Området har historiskt delvis bestått av skog, jordbruksmark, ängs- och betesmark samt ett antal enbostadshus, främst mot Offerdalsvägen. Forsbergs industri har funnits på platsen sedan många år och har med åren byggts ut. Den används numer främst till snickeriverksamhet samt andra verksamheter. Bostadshusen mot Offerdalsvägen finns inte längre kvar.

Norr om industrilokalen finns en byggnad med pågående verksamhet och i norra delen ett mindre bostadshus.



Ortofoto från 1963 (Källa: Lantmäteriet) Befintliga byggnader inlagda (Tyréns)

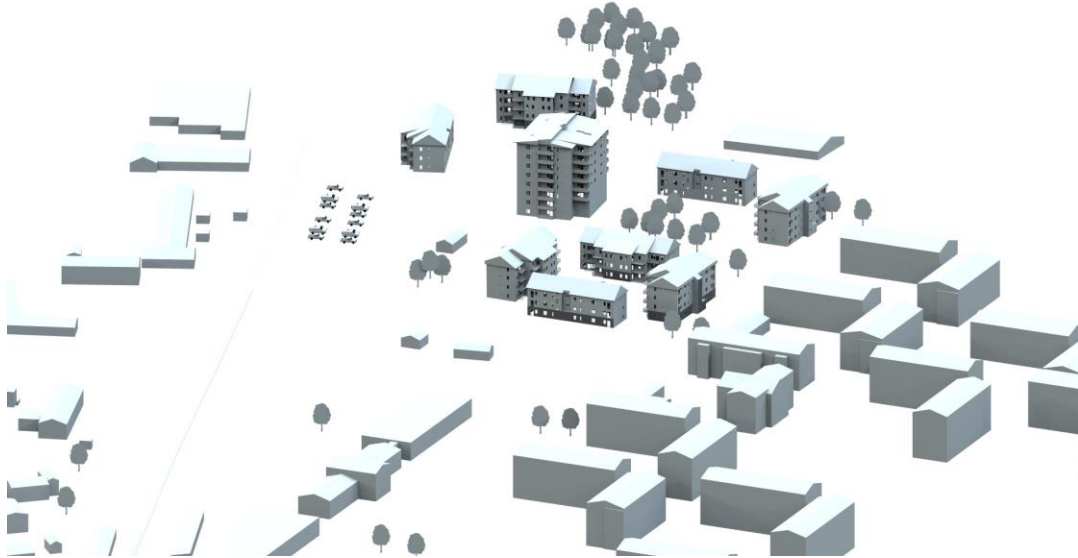
Planerad bebyggelse

Inom planområdet ska centrumverksamheter och bostäder kunna byggas. En livsmedelsbutik i södra delen mot Snickerivägen är ett möjligt lämpligt inslag. Krokoms centrum ligger idag inom ett begränsat område med bebyggelse omkring, och tillsammans med det parkeringsbehov som finns idag för kommunhuset, hälsocentral, mataffär med mera, gör att en utvidgning av centrum på befintlig plats är svår. Om bostäder eller annan typ av centrumverksamhet byggs i södra delen av planområdet ger exploateringsgraden möjlighet till tät bebyggelse där syftet är att skapa en innergård med gemensamhetsyta. Om hela planområdet exploateras med bostäder kan det ge cirka 216 lägenheter (beräknat på schablon 100 kvm/lägenhet).

Ett planprogram för Krokoms centrum är pågående där förslaget är att centrum ska utökas längs Offerdalsvägen. Avsikten med detaljplanen är även att täcka det bostadsbehov som finns och bedöms finnas i framtiden i form av flerbostadshus.

Detaljplanen ska bland annat kunna medge bebyggelse på fyra våningar. Detta harmonierar med intilliggande befintliga bostäder på östra delen av Offerdalsvägen. I mitten av planområdet, intill gatan, ska en byggnad på åtta

våningar kunna byggas. Detta för att möjliggöra fler bostäder på mindre yta. Att koncentrera bebyggelse på detta sätt innebär även att fler grönområden kan skapas. Anledningen till att möjliggöra endast en byggnad med åtta våningar är att det ger ett varierat intryck i stadsbilden utan att upplevas dominerande. En planbestämmelse att ”Endast en byggnad med en nockhöjd på 27 meter får uppföras” har förts in på plankartan. Byggrätten är placerad på så sätt att utsiktsförlust eller skuggning inte kommer att uppstå på byggnader utanför planområdet.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna utformas.

Service

Service i form av matvarubutik, hälsocentral, bibliotek och systembolag finns cirka 300 meter från planområdet.

Friytor

Centralt i planområdet skapas ett parkområde på cirka 2700 kvm som i östra delen gränsar mot Offerdalsvägen. En stor del av dungen med träd ska sparas närmast Offerdalsvägen samt inom ett mindre område i nordvästra hörnet av parkmarken. Dock får träd som är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk fällas, i det fallet ska de återplanteras. Inom parkområdet kan olika lekanordningar möjliggöras. Buskar, träd och promenadstråk kan anläggas för att öka trivseln i området och undvika stora, öppna gräsytor. Detta är även fördelaktigt för fåglar och andra djur som vistas där. Området ska även användas som en dagvattenfunktion.

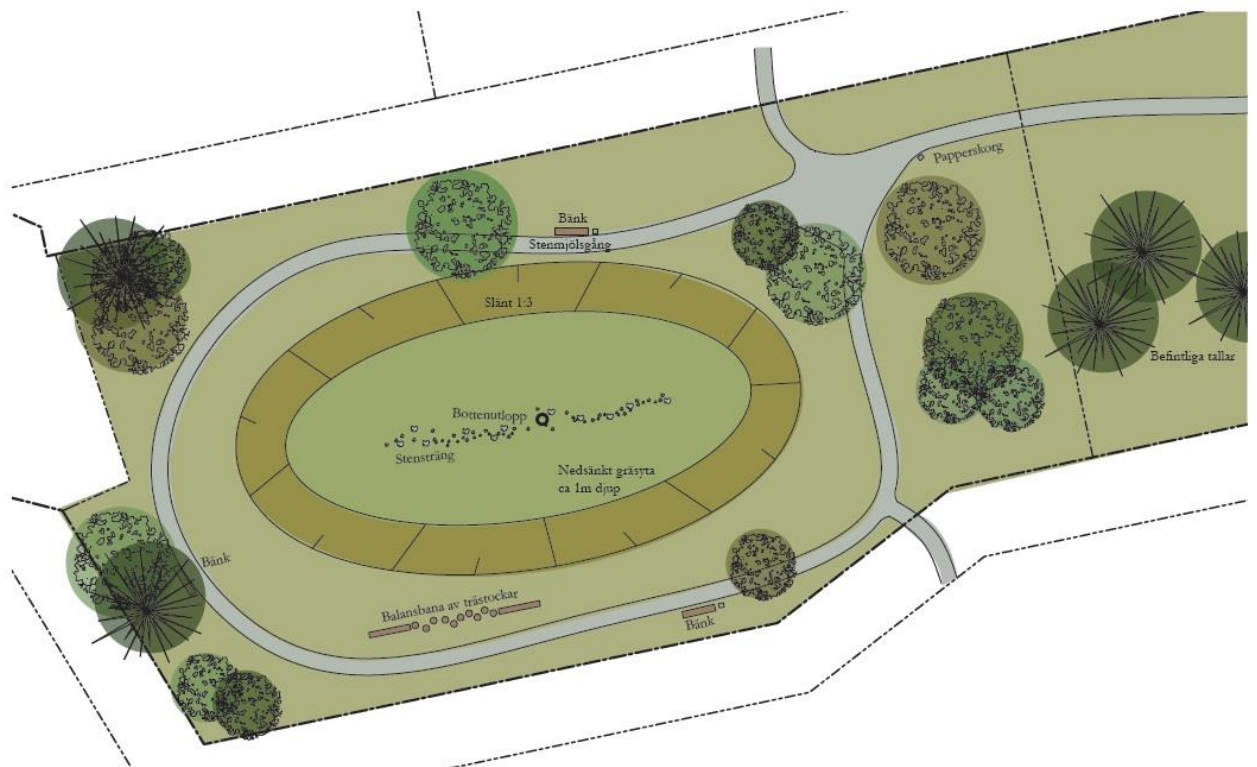


Illustration parkområdet med dagvattenfunktion i mitten (Lektus).



Trädningen sett mot Offerdalsvägen.

Nordöstra delen av planområdet avsätts till naturmark på plankartan för friluftsliv och rekreation. Det finns ett motionsspår/skidspår, så kallat "Pensionärsspåret" som startar i södra delen av naturområdet. Det går delvis inom naturområdet men till största delen på fastigheten Hissmon 1:125. För angöring till naturområdet och skidspåret avsätts en yta för parkeringsplats intill spåret.

Vägar och trafik

Vägar och parkering

Industrivägen går idag genom planområdet samt en enskild väg längs järnvägen. Den södergående delen av Industrivägen avses tas bort och den öst-västliga delen förlängs västerut mot järnvägen och ansluter mot den enskilda vägen som i samband med exploatering breddas.

Parkeringar ska främst anläggas intill gatan som går längs järnvägen för att minimera trafik inom området men möjlighet finns till parkeringar på lämpliga platser längs övrig sträckning av gator inom planområdet. Syftet med det är att eventuella större parkeringar inte ska hamna i blickfånget från Offerdalsvägen och kringliggande bebyggelse. Parkeringstal har beräknats utifrån 6 antal p-platser varav 0,2 besökande/1000 kvm BTA (bruttoarea). Utrymme ska ges för parkeringar med laddningsmöjligheter för elfordon. Det finns bra kommunikationer med buss och tåg i närheten.

Parkeringsplatserna i västra delen av planområdet mot järnvägen kan med fördel anläggas med carport eller garage för att minska bullerpåverkan på husen.

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kan planområdet fullt utbyggt generera cirka 302 bilresor per dygn.

Oskyddade trafikanter

För oskyddade trafikanter möjliggör detaljplanen att en gång- och cykelväg kan anordnas längs Offerdalsvägen genom att bredda befintligt vägområde. Längs Snickerivägen ska en gång- och cykelväg fortsätta från befintligt gångstråk och anslutas mot den blivande utfartsvägen närmast järnvägen. Gator inom planområdet ska anläggas med gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Bussar går längs Offerdalsvägen och busshållplatser finns i närheten av planområdet.

Järnvägsstation finns cirka 300 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

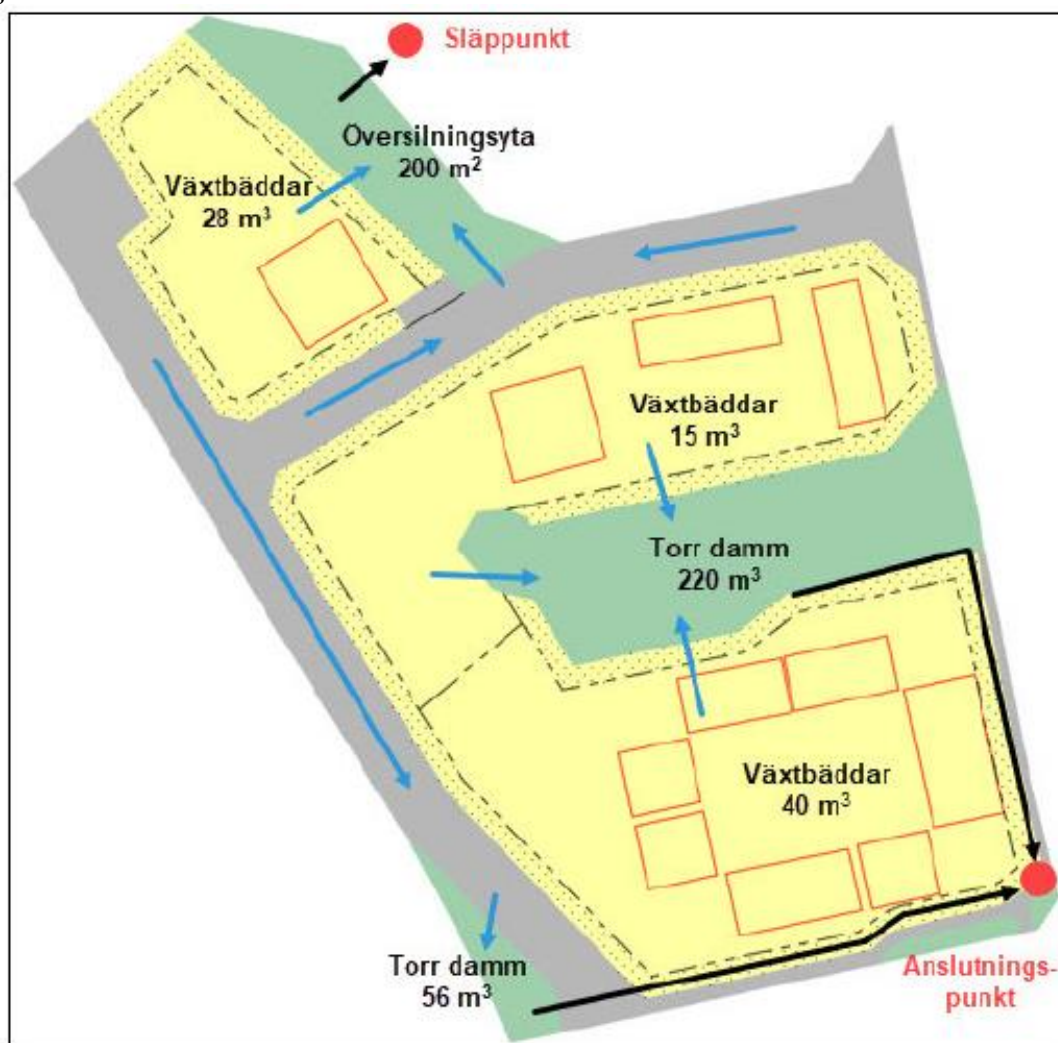
Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Dagvatten

Områdets ändrade markanvändning med ökad hårdgjord yta fordrar en dagvattenlösning som magasinerar och renar överskottsvattnet. Kommunens

dagvattenstrategi förespråkar öppna dagvattenlösningar då systemen blir mer robusta och fördröjning och rening av dagvatten sker via infiltration och sedimentation. Kvartersmarken föreslås anläggas med växtbäddar som kan bräddas till intilliggande grönytor. Växtbäddarna kan vara nedsänkta i marken eller upphöjda beroende på var de placeras. Inom planområdets två södra grönytor finns möjlighet till nedsänkta ytor (torra dammar), vilka tillåts fyllas även vid skyfall. Dessa lågpunkter kan fördröja vattenmängder motsvarande ett 100-årsregn och omhändertar således även skyfall från planområdet. Tömningstid för de två torra dammarna har beräknats till cirka 20 minuter per damm. Från de torra dammarna leds dagvattnet vidare till anslutningspunkten i sydost. Anläggningarna renar och fördröjer dagvatten med strypt utlopp så befintligt ledningsnät inte belastas mer än jämfört med nuvarande situation.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Blåa pilar visar den ytliga avrinningen och svarta pilar visar markförlagd avledning mot anslutning/släpppunkt (Lektus)

Översilningsytan i norra delen av området renar dagvattnet innan det släpps i naturmarken norr om planområdet. Därifrån sker en ytlig avrinning mot krong diket och vidare till Polisbäcken innan det mynnar ut i recipient Krokomsviken. Efter

rening enligt föreslagna dagvattenåtgärder hamnar alla halter under riktvärdet med undantag för fosfor som fortsatt ligger över riktvärdet. Fosfor kommer att minska jämfört med befintliga förhållanden, vilket gör att utredningsområdet inte bidrar till att MKN försämras i recipienten.

Det är viktigt att ytorna planeras så att det finns plats i de lägre delarna av delområdena och att byggnader förläggs på högre höjd. På detta sätt skyddas byggnader och anläggningar från skada på grund av regn.

Grundvattennivåerna inom planområdet är relativt höga vilket innebär att dagvattenlösningarna bör hållas grunda, maximalt 1,2 meter.

Bestämmelse om höjdsättning görs på plankartan genom plushöjd på vägar samt bestämmelse inom kvartermark att dagvatten ska avledas till parkområdet samt för norra delen till naturområdet, så dagvatten från ett skyfall rinner bort från byggnader samt att det inte skapas instängda områden. Sekundära avrinningsvägar bör skapas i riktning mot de torra dammarna som kan hantera ett 100-årsregn. Det finns en lågpunkt precis väster om planområdet, nära järnvägsspåret. För att undvika översvämningar som kan utgöra en risk/störning för tågtrafiken bör någon form av barriär anläggas utmed den planerade gatan, exempelvis kantsten eller dike som leder vattnet mot den torra dammen i sydväst.

Med föreslagna dagvattenanläggningar lever detaljplanen upp till intentionerna i Krokoms kommuns dagvattenstrategi samt Svenskt Vattens riktlinjer. Med föreslagna dagvattenanläggningar är det möjligt att nå MKN i recipient Krokomsviken efter exploatering och rening för Hissmoböle 2:84.

Energi

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sophämtning och återvinning i form underjordiska avfallsbehållare för flera fraktioner bör placeras på lämpliga platser inom planområdet. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte översiga 50 meter för flerbostadshus.

Ledningar

Inom planområdet har Jämtkraft elkablar och Skanova har markförlagda teleanläggningar.

Eventuella åtgärder för att möjliggöra exploatering ska bekostas av exploitören.

Posthantering

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i centrala Krokoms med busslinjer längs Offerdalsvägen och närheten till tågstation. Vid genomförandet av detaljplanen ska tillgänglighetsfrågorna beaktas både inomhus och utomhus så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram inom området. Åtgärder kan handla om materialval för markbeläggningar, färgsättning som underlättar för synskadade, möjligheter att vila på bänkar, tydlig skyltning. Belysning ska utformas så den inte är bländande, samt placeras så att en synsvag person kan orientera sig, se och läsa och att den hörselskadade eller döva kan läsa teckenspråk. Tillgänglighetsfrågorna skall följas upp i samband med bygglovprövningen och inför startbesked gällande utvändigt miljö samt i byggnad. Området är flackt vilket underlättar för rörelsehindrade att ta sig fram i området.

Hänsyn till CPTED-strategin (brottsprevention genom arkitektonisk design) ska tas. Trygghetsskapande åtgärder kan utföras i form av god belysning vid parkeringsplatser och längs tillkommande vägar och gångvägar inom kvartersmarken och husen utföras med möjlighet till överblickbarhet mot parkeringsplatser. Gångbana ska anläggas längs vägar inom planområdet. Inom tillkommande bostadsområden bör gemensamhetsutrymmen som tvättstugor, förråd och cykelrum placeras nära fasader där det finns insyn eller på platser som används dagligen. Parken ska utformas så att den inte har stora buskage som människor kan dras in i eller gömma sig i. Parken ska vara tilltalande att vistas i för unga som för gamla.

Barnperspektivet/ barnkonventionen

En ny förskola avses byggas strax norr om planområdet. Detaljplanen för denna vann laga kraft den 4 november 2022. Lokalen som kallas Smedjan som även fungerar som en fritidsgård ligger cirka 250 meter från planområdet. Inom planområdet kan lekplatser med fördel uppföras.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av Bygg- och miljönämnden våren 2023.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kommunen upprättar detaljplanen.

Kommunen bekostar utbyggnad av nödvändig infrastruktur inom allmän platsmark.

Kommunen ska bekosta anläggande av dagvattendamm på allmän platsmark med inkluderat parkområde.

Kommunen ansvarar för att beställa stängsling av järnvägen till Trafikverket.
Kommunen betalar 90 % av åtgärden.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Anläggningsavgifter för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska bekostas av exploatören.

Byggnad av gc-väg vid Offerdalsvägen tas ut genom tomtförsäljning.

Markanvisning

Kommunen kommer genom ett markanvisningsförfarande att ge enskilda exploatörer möjlighet att förvärva och bebygga kvartersmarken. Markanvisningen innebär att exploatörerna får lämna förslag till utformning, placering och omfattning av nya bostäder eller centrumverksamheter utifrån detaljplanens förutsättningar. Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning av lämpliga bostadsfastigheter eller centrumverksamheter grundat på resultatet av markanvisningen. Kommunen kommer i samband med markanvisningen att säkerställa att bebyggelsen och den yttre miljön utförs enligt detaljplanens syften. Huvuddragen som ligger till grund för exploateringen ska regleras genom avtal. Markanvisningsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

- Exploatören ska utföra och bekosta gång- och cykelvägar och parkeringar inom kvartersmarken med beläggning asfalt samt bekosta uppförande av carports/garage.
- Erforderliga dagvattenlösningar inom kvartersmarken ska bekostas och utföras av exploatören enligt dagvattenutredningen.
- Grönstruktur i form av gräsmatta, buskar och träd ska bekostas och anläggas av exploatören inom kvartersmarken.
- Anläggningsavgifter för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska bekostas av exploatören.
- För att undvika konflikt ska skadligt arbete såsom ianspråktagandet av mark, avverkning och störande arbete undvikas under björktrastens häckningstid under månaderna maj och juni.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning kvartersmark

Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning av lämpliga fastigheter grundat på resultatet av markanvisningen.

Fastighetsbildning allmän platsmark

Fastighetsbildning kan ske genom reglering till lämplig kommunal fastighet.

Konsekvensbeskrivning för berörda fastigheter

Konsekvenser för de fastigheter som ingår i planområdet i och med ändrad användning.

Hissemböle 2:84

Ändrad användning från Handel och Småindustri till Bostäder, Centrum samt Gata och Park.

Hissemböle 2:330

Bestämmelse Småindustri borttaget. Tillagd bestämmelse Centrum och inom mindre del Park och Gata. Allmän plats Gata omfattar cirka 100 kvm och allmän plats Park omfattar cirka 108 kvm. Fastigheten kan genom avtal mellan fastighetsägare och kommunen överföras till exploateringsfastigheten genom fastighetsreglering. Mark som utläggs som allmän plats i detaljplan kan bli föremål för reglerna om inlösen. Kommunen får enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, det vill säga marken kan lösas in utan markägarens vilja. Enligt 14 kap. 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Hissemböle 2:56

Bestämmelse Småindustri borttaget och förutom bostäder tillåts Centrum samt Gata.

Hissemböle 2:64

Bestämmelse Småindustri borttaget och förutom bostäder tillåts Centrum samt del av Gata och Park.

Hissemböle 2:88

Tillagd bestämmelse Centrum samt Park.

Hissemböle 2:110

Tillagd bestämmelse Centrum.

Hissemböle 2:62

Tillagd bestämmelse Centrum samt Gc-väg och Natur (vilka finns där idag).

Hissemböle 2:20

Bestämmelse Småindustri borttaget och förutom bostäder tillåts Centrum, Natur och Gata.

Hissemböle 2:21

Ingen förändrad markanvändning. Del av fastigheten avses regleras in i

exploateringsfastigheten.

Hissemböle 2:334

Bestämmelse Småindustri borttaget och förutom bostäder tillåts Centrum samt Gata och Park.

S:6

Bestämmelser ändras från Småindustri och Bostäder till allmän plats Gata och Natur. Del av fastigheten avses regleras in i exploateringsfastigheten.

Framtagna utredningar under planarbetet

Bullerutredning (Tyréns 2020-09-08, rev 2021-03-09)

Riskutredning förorenad mark (Tyréns 2020-11-30)

Geoteknisk undersökning (WSP 2020-10-23)

Riskutredning farligt gods (Tyréns 2020-09-22)

Naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2021-09-27)

Artskyddsutredning Björktrast (Väg & Miljö 2021-09-17)

Dagvattenutredning (Lektus 2021-11-25, reviderad 2022-05-23)

Grundmursmätning (Tyréns 2022-10-10, 2023-02-08)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt under medverkan av mark- och exploateringsingenjör, kartingenjör, trafikhandläggare, VA-ingenjör och område renhållning. Från Bygg och miljöavdelningen har miljö- och hälsoskyddsinspektör och byggnadsinspektör medverkat. har också deltagit.

Plan- och trafikavdelningen

Simon Östberg
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planarkitekt