



## Detaljplan för Hissmon 1:47 samt del av Hissmon 1:231, Krokoms kommun

### Samrådsredogörelse

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 2024-02-23– 2024-03-19.

Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida samt vid entrén i kommunhuset.

Totalt har 8 yttranden inkommit till kommunen under samrådet.

Yttranden under samrådet:

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör buller och strandskydd, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### Miljö kvalitetsnormer

Störst risk för påverkan på recipienten är enligt Länsstyrelsens bedömning grumling under byggskedet, vilket behöver beaktas i samband med genomförandeskedet. Det är vidare positivt att förslagna dagvattenåtgärder säkerställs genom exploateringsavtal. Kommunen kan med fördel även reglera dagvattenåtgärderna i plankartan för att synliggöra dessa.

### *Kommentar:*

Att dagvattenåtgärder säkerställs i exploateringsavtal skrivs in som information planbeskrivningen. Plankartan revideras med ”krossdike” samt ”växtbädd”

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Det behöver klargöras att det går att ordna en ljuddämpad sida på byggnaden utifrån exponering av ljudnivåer från både sågverket och väg-/spårtrafik. Kommunen behöver även se över om byggnadens exakta utformning och placering behöver regleras i plankartan för att klara ljuddämpad sida

Av bullerutredningen för sågverket framgår att ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för kväll och natt motsvarar zon B enligt Boverkets rapport ”Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (2020)”. Inom zon B bör nya bostadsbyggnader kunna uppföras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns. Utifrån enbart exponering av buller från sågverket finns ljuddämpad sida på fasad bortvänd från sågverket. Däremot har hänsyn inte tagits till vilka ljudnivåer som trafikbuller ger upphov till vid den ljuddämpade fasaden.

För trafikbuller beräknas ett dygnsmedelvärde för ekvivalent ljudnivå medan för industribuller beräknas ett medelvärde för ekvivalent ljudnivå för dag, kväll respektive natt. Utifrån beräkningsresultaten från trafikbullerutredningen konstaterar Länsstyrelsen att dygnsmedelvärdet för ekvivalent ljudnivå är över de ljudnivåer som ska klaras för att vara en ljuddämpad sida. Beräkningar för trafikbuller har dock inte genomförts för ekvivalent ljudnivå för kväll respektive natt.

Vid planläggning av områden som exponeras för buller från olika håll och olika källor, är det viktigt att utredningar för respektive bullerkälla tar hänsyn till varandras resultat. Nuvarande bullerutredningar utgår från olika utformning av byggnaden inom planområdet och tar inte hänsyn till varandras resultat.

### *Kommentar:*

Det finns inget standardiserat sätt att jämföra trafik- och industribuller sammanslaget mot ett gemensamt riktvärde utomhus, eftersom dessa skiljer sig åt.

Riktvärdena skiljer sig åt där riktvärdena är betydligt skarpare för industribuller, både gällande ekvivalent och maximal ljudnivå.

Definitionen av ljuddämpad sida skiljer sig åt mellan trafikbuller och industribuller. För trafikbuller anses ljuddämpad sida vara uppfyllt om 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. För industribuller gäller det skarpaste riktvärdet nattetid på 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 dBA maximal ljudnivå. Detta medför en skillnad på upp till 15 dBA i definitionen av ljuddämpad sida.

Riksdagen beslutade i Förordning (2016:216) att ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller kan uppgå till 60 dBA vid fasad, och 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad på ljuddämpad sida. Om detta uppfylls anses kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) vara uppfyllt.

Att ställa krav på att trafikbullernivåerna ska uppfylla riktvärdena för ljuddämpad sida som gäller för industribuller bedöms vara en orimlig tolkning. Detta skulle innebära att nya byggnader skulle bli väldigt svårt att uppföra om de ligger nära vägar och industrier, och de skulle nästan alltid behöva utformas med sluten kvarterstruktur. I större städer blir det trots sluten kvartersstruktur svårt att er hålla ekvivalenta ljudnivåer på 40 dBA på ljuddämpad sida eftersom bullerregn från vältrafikerade trafikleder kan medföra ekvivalenta ljudnivåer på 45 dBA även på innergårdar.

Krokoms kommun bedömer att riktvärdena för trafikbuller och industribuller ska jämföras separat, och med de två utredningar som finns framtagna framgår att trafikbullret uppfyller riktvärdena vid fasad enligt Förordning (2016:216) med god marginal, även om man skulle addera industribullret. Trafikbuller uppgår till högst 50 dBA vid fasad och industribuller till högst 48 dBA,  $50+48 \text{ dBA} = 52 \text{ dBA}$ . Med avseende på industribuller måste dock ljuddämpad sida tillämpas vid fasad som är vänd bort från sågverket, mot väst. På denna sida beräknas upp till 32 dBA ekvivalent och 40 dBA maximal ljudnivå från sågverket vilket med marginal uppfyller kravet på ljuddämpad sida enligt Boverkets allmänna råd. Vid den fasaden beräknas ekvivalenta ljudnivåer upp till 50 dBA och maximala ljudnivåer upp till 75 dBA från trafikbuller. Det är godståg och lokdragna persontåg som medför de redovisade maximala ljudnivåerna från spårtrafiken. Riktvärdet för maximal ljudnivå för överskridas 5 ggr per natt, och eftersom det endast passerar 5 godståg per dygn och 1,8 lokdragna persontåg passerar per dygn enligt prognosen, bedöms det vara osannolikt att fler än 5 passager kommer ske nattetid. Detta innebär att den maximala ljudnivå beräknas till under 70 dBA då den styrs av tystare tågtyper. Detta innebär att denna fasad innehåller riktvärdet för ljuddämpad sida enligt Förordning (2016:216).

### Översvämning

Planhandlingar behöver kompletteras med en beskrivning om hur planområdet påverkas av översvämningrisk från Indalsälven. Detta för att klargöra markens lämplighet för bostäder.

#### *Kommentar:*

Förtydligande gällande hur planområdet kommer att påverkas av översvämningrisk görs i planbeskrivningen.

Utifrån det kunskapsläge som råder kring klimatförändringen, har kommunerna involverade i "Vattenplan för Storsjön 2016" (Östersund, Krokoms, Åre och Berg) gjort en rad ställningstaganden. Bland annat avser man att i planprocessen ta hänsyn till höga nivåer i Storsjön och ökad nederbörd och därigenom undvika olämpliga platser för byggnation. Till grund för bedömningen finns skyfallskarteringar utifrån ett förändrat klimat.

Lägsta höjd för att klara högsta nivån i Storsjön vid kraftigt ökade flöden, har bedömts ligga på  $Q_{max} +296,35$  (RH 2000). I Vattenplanen för Storsjön, uppges klimatstrategin för länet vara att samhällsviktiga funktioner<sup>16</sup> inte skall placeras

under denna flödesnivå vid nybyggnation. Vid Q1000 (tusenårsflöde) är flödesnivån i Storsjön +295,08 (RH2000). Qmax är således cirka 1,3 meter över Q1000 och här har därmed tagits höjd för ökade flöden i samband med klimatförändringen. Man har dessutom beslutat att vid planläggning och lovgivning ska 100-årsregn vara dimensionerande för att avgöra platsens lämplighet. Byggrätten för Hissmon 1.47 m.fl. ligger över Q 1000 (tusenårsflöde). I samband med 1000-års flöde kommer parkområdet intill vattnet och strandpromenad att breddas över. Utifrån lokalisering av byggrätt, strandpromenad, parkområde och enligt ovanstående bedöms platsen som lämpligt för bebyggelse.

### Strandskydd

Kommunen behöver se över inom vilka fler områden i plankartan strandskyddet behöver upphävas för inom ramen för planprocessen samt hänvisa till lämpliga särskilda skäl för detta. Länsstyrelsen kan exempelvis konstatera att strandskydd inte är upphävt i plankartan för planerad strandpromenad, avfallsanläggning eller gata.

Enligt Länsstyrelsen bedömning innebär exploatering av kommande strandpromenad och ny dragning för gata, att tidigare naturmark tas i anspråk. Åtgärderna bör därför anses vara dispenspliktiga. Om avfallsanläggning innebär att någon byggnad ska uppföras kan det vara lämpligt att upphäva strandskyddet även inom E-området.

### *Kommentar:*

För gata och strandpromenad upphävs strandskyddet. Gällande avfallsanläggning så blir där ingen byggnad, avfallsanläggningen ska utföras genom underjordiska behållare.

## Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

### Naturmiljövården

Det är positivt att Gullviva som hittats inom naturvärdesobjekt 3 undantas från exploatering och planerad strandpromenad. Om påverkan inte kan undvikas i samband med exploateringen så kan en dispens krävas ifall den lokala populationen påverkas på ett betydande sätt.

Gällande artskyddet bedöms inga fågelarter påverkas på populationsnivå, då området redan är bebyggt och att områden med träd och befintlig vegetation delvis bevaras.

### Avlopp

Av planhandlingar framgår att området avses anslutas till kommunalt avlopp. Kommunen bör även redogöra för om det finns kapacitet i befintligt reningsverk för att ansluta området.

*Kommentar:*

Avloppsreningsverket i Hissmofors renar avloppsvatten från samhällena Krokoms, Hissmofors, Hägra, Dvårsätt och Aspås. Till anläggningen får anslutas högst 6 500 personekvivalenter (pe), cirka 3200 personer har under året (2023) varit anslutna till anläggningen.

Statistik för boenden ansluten till Hissmofors reningsverk för år 2023 är 3200 personer. Beräknad organisk belastning av inkommande BOD ( $Q \times BOD_{in}$ ) visar att det i genomsnitt under 2023 varit 2582 pe anslutna till reningsverket, även en tillbakablick under några år visar att det finns god marginal till att ansluta dessa 50 personer till reningsverket. Beräknad max gvb (maximal genomsnittlig veckobelastning) beräknat som 90e percentilen visar 3396 pe.

Dock så kommer reningsverket inom en ganska snar framtid att behöva ses över för en kapacitetsökning då allt spillvatten ifrån Ås projektet skall pumpas tillbaka till Krokoms och renas vid reningsverket i Hissmofors.

Slutsatsen i dagsläget är dock att det finns god marginal gällande både organisk belastning samt flödes belastning för en nyanslutning för planområdet till reningsverket.

Sociala frågor

Det är positivt att en riskutredning för vattennära vistelse har tagits fram och att kommunen ansvarar för att genomförandet av strandpromenaden med tillhörande riskreducerande åtgärder. Det är viktigt att kommande varnings-/informationsskyltar lämnar information på olika språk samt att personer med funktionsnedsättning kan ta del av informationen. Länsstyrelsen hade även gärna sett ett mer utvecklat resonemang utifrån ett barnperspektiv, med anledning av närheten till vatten. Parkområdets närhet till vatten kan innebära en ökad risk för drunkningsolyckor för barn som leker i området utan uppsikt.

*Kommentar:*

Barnperspektivet utvecklas mer under punkten ”vattennära vistelse”  
Riskutredningen har reviderats enligt ovanstående synpunkter till granskningen.

**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (plankarta daterad 2024-01-08 och planbeskrivning daterad 2024-01-09) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

-

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor.

Under avsnitt Fastighetsrättsliga frågor kan med fördel förtydligas att fastighetsreglering behövs för att skapa samstämmighet mellan Hissmon 1:47s fastighetsgränser och kvartersmarkens utformning i plankartan.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen,).

#### **PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER**

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa rekommendationer och det finns inget motiv angivet till varför avvikelser har skett.

Det finns inte längre några administrativa bestämmelser — de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma maner som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

#### *Kommentar:*

Förtydligande görs i planbeskrivningen att fastighetsreglering behövs för att skapa samstämmighet mellan Hissmon 1:47s fastighetsgränser och kvartersmarken.

#### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av ärende, Samråd gällande detaljplan för Hissmon 1:47 samt del av Hissmon 1:321, Krokoms kommun och utgår från att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader följs samt att riktvärdet inte överskrids vid samtliga lägenhetsnära balkonger/uteplatser.

#### *Kommentar:*

Bullerutredning gällande trafikbuller samt externt industribuller har utförts, bedömning görs att gällande riktvärden kan uppfyllas med beskrivna åtgärder.

#### **Jämtkraft**

Jämtkraft elnät: Inga synpunkter

Jämtkraft fjärrvärme: Enligt tidigare svar så matas befintlig fastighet med Fjärrvärme, men den ledning som ligger där idag räcker ej till för den nya fastigheten, erforderlig effekt till nya fastigheten/servisen hämtar vi från Aspåsvägen. Om det blir Fjärrvärme vill vi ha plats i Brovägen med tanke på om vägen planeras att byggas om!

*Kommentar:*

Planområdet omfattas inte av Brovägen. Önskemål om att "få plats" i Brovägen för ny fjärrvärmeledning om det blir aktuellt med fjärrvärme skrivs in i planbeskrivning för information inför framtida exploatering.

### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående detaljplan för Hissmon 1:47 m.fl., Dnr: 2019-000136.

Riskbedömning har gjorts utifrån Länsstyrelsen Skånes riktlinjer, där anges bland annat att med ett skyddsavstånd mellan 70 - 100 m kan de flesta markanvändningar förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Räddningstjänsten anser att riskbedömningen bör utgå från de riktlinjer som tagits fram av Länsstyrelsen Jämtland och där det anges andra avstånd för riskbedömning. Om avståndet till närmsta farligt gods-led är 250 m, vilket även anges i planbeskrivningen, bedömer dock räddningstjänsten att Länsstyrelsens riktlinjer är uppfyllda och att ingen ytterligare riskhantering avseende farligt gods krävs.

Räddningstjänsten vill informera fastighetsutvecklaren/kommande byggherre om att räddningstjänsten inte har möjlighet att utgöra alternativ utrymningsväg i det aktuella planområdet högre än 11 m. Det innebär att utrymning behöver ske utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom trapphus Tr2 eller annan lösning som projekteras i bygglovsskedet. Detta är enbart en informationspunkt och föranleder ingen förändring i planarbetet.

*Kommentar:*

Information till en eventuell fastighetutvecklare gällande alternativ utrymningsväg enligt ovan skrivs in i planbeskrivningen som en information inför framtida exploatering.

### **Bostadsrättsföreningen Palmen**

Nedanstående frågor avser det förslag som skickats ut tillunderrättelse om samråd.

-Kommer det att byggas bostadsrätter eller hyresrätter?.

-Kommunen har också påbörjat flera projekt som ännu inte slutförts. Detta är bland andra ombyggnader av förskolor till lägenheter. Hur många lägenheter är det planerat i denna ombyggnad?

-Placeringen av detta hus kommer att förstöra det grönområde som idag finns för boende i närområdet, detta grönområde används också av kommunens förskolor.

Det kommer att medföra en ökad biltrafik runt detta grön- och strövområde. Också en trolig värdeminskning på befintliga hus.

-En alternativ plats för detta hus är vid "Kvarns" där det finns färdigställda och ej sålda tomter.

-Att riva befintlig pumpstation och flytta den är en stor kostnad.

-Hur ska allt finansieras? Är detta den prioritering av skattepengar som ska göras inom kommunen före sjukvård, skola och övriga kommunala tjänster.

-Kommunen bör även redovisa hur många det är som är står i kö för att flytta till en lägenhet i Krokom.

-Vi som idag bor och har flyttat hit, vill inte ha en "stads känsla" som en förtätning medför, då hade vi kunnat bo i Östersund.

-Låt boenden i Krokom rösta om detta projekt och inte att det ska bestämmas av kommunens politiker.

#### *Kommentar:*

Upplåtelseformen om det kommer att bli bostadsrätter eller hyresrätter är inget som vi styr i planprocessen.

Centralorten Krokom växer och därmed ökar möjligheterna till utökad service mm som medför att fastighetsvärdena sannolikt kommer att öka i stället för att minska.

Etableringen bedöms finansiera rivning samt flytt av pumpstation mm. Dagens driftkostnader på befintlig byggnad bedöms bli betydligt lägre i en anpassad mindre byggnad för ändamålet.

En ökad inflyttning i kommunen är en förutsättning för att finansiera sjukvård, skola mm.

Krokomsbostäder tillhandahåller de kommunala bostadslägenheterna, fråga gällande eventuell kö för inflyttning får ställas till de som tillhandahåller lägenheterna.

## **Fastighetsägare 1**

I arbetet med detaljplanen förfastigheten Hissmon 1:47 samt del av Hissmon 1:231 borde kommunen i ett tidigt stadium ha sökt och involverat de fastighetsägare som är att betrakta som de närmaste sakägarna. Detta för att på ett så tidigt stadium som möjligt få vetskap om deras inställning till projektets olika skeenden och klarlägga missförstånd mellan parterna och eliminera försämrade relationer mellan projektets olika delar.

I nuvarande stadium har inga tidigare kontakter sökts i detaljplanearbetet och det förbättrar ej relationen för ett fortsatt arbete.

Planarbetet har skridits så långt att man kan ifrågasätta huruvida det finns någon mening med ett samråd, utan det blir ett envägs arbetsönskemål.



Undertecknad markägare till Hissmon 1:6, vilken gränsar till aktuella och berörda fastigheter anser att planarbetet ej kommer att få någon tillstyrkan av projektet.

För det första hemställs att markägargränser klart och tydligt klargörs och redovisas för oss 'grannar' så att det med tydlighet går att utläsa vad syftet innebär för angränsande fastigheter utifrån trafikmiljö (inkl. parkeringar, snöröjningar etcetera) övrig miljöpåverkan, konsekvenser för markägarna utifrån ökad tillströmning av både bofast och besökande befolkning. Hur kommer ökningen av "besökare" i området att påverka helhetsnyttjandet av marken för oss.

Är det tillrådligt att uppföra en så hög och iögonfallande byggnad i ett område som präglas av för samhället anpassad villabebyggelse?

*Kommentar:*

Detaljplanearbete har utgått från planprogrammet för Krokoms Centrum 2035, beslutad i kommunfullmäktige 2023-06-22 § KF 48, samt utifrån från de intentioner och idéer som har kommunicerat under framtagandet av planprogrammet och som finns sammantaget i godkännandehandlingen. I planprogrammet beskrivs det att man avser förtäta och dra nytta av Krokoms strandnära lägen samt värna och utveckla tätortens strandområden och kontakten med dessa. Uppdraget att arbeta fram en detaljplan för högre byggnader inom tätorten ligger i linje med planprogrammet.

Gällande trafikmiljö, parkering och snöhantering så hanteras parkering inom fastigheten samt snöhantering inom densamma. Om det blir stora mängder snö så behöver de lyftas ut från området och läggas på kommunens snöupplag vid offerdalsvägen. Detta framgår av planbeskrivningen.

Nyttjande av marken inom planområdet kommer sannolikt att öka från dagens med strandpromenad och bänkar för vila och yta med rekreation, detta för att skapa mervärde för allmänheten med tillgång till strandnära vistelse.

**Skanova**

Inget att erinra.

## Ställningstagande

### Ändringar på plankartan efter samrådet

- Huvudbyggnadens nockhöjd är sänkt från 20 meter till 14 meter detta för att möjliggöra 4 våningar i stället för 6 våningar.
- ”Kryssmark” för parkeringsyta och komplementbyggnad har justerats.
- I skydd mot störningar har det förtydligats att bullerskyddad uteplats ska anordnas motsatt sida Hissmofors såg.
- Huvudbyggnadens största byggnadsarea har justerats till 560 kvadratmeter.
- Plankartan revideras med utpekad ”krossdike” samt växtbädd som dagvattenåtgärder.
- Strandskyddet är upphävt för strandpromenaden samt gata.
- Området för E, avfallsanläggning har utökats i mindre omfattning, detta för att få plats med underjordiska behållare.
- ”Prickmarken” som inte får bebyggas har minskats med 3 meter mot Brovägen.
- ”Korsmarken” där parkering och komplementbyggnad får uppföras har utökats mot Brovägen samt justerats i söder.

### Ändringar i planbeskrivningen efter samrådet

- Förtydligande gällande hur planområdet kommer att påverkas av översvämningsrisk görs i planbeskrivningen.
- Barnperspektivet gällande risker vid vatten för barn m.fl. utvecklas under punkten ”säkerhet vid vatten”.
- Önskemål om att ”få plats” i Brovägen för ny fjärrvärmeledning om det blir aktuellt med fjärrvärme skrivs in i planbeskrivning för information inför framtida exploatering.
- Information till en eventuell fastighetutvecklare gällande alternativ utrymningsväg skrivs in i planbeskrivningen som en information inför framtida exploatering.
- Förtydligande görs i planbeskrivningen att fastighetsreglering behövs för att skapa samstämmighet mellan Hissmon 1:47s fastighetsgränser och kvartersmarken.

Planhandlingarna är ändrade enligt förslag innan detaljplanen kan hållas tillgänglig för granskning.

Plan- och trafikavdelningen

Simon Östberg  
Stadsarkitekt

Mikael Edström Delin  
Planarkitekt