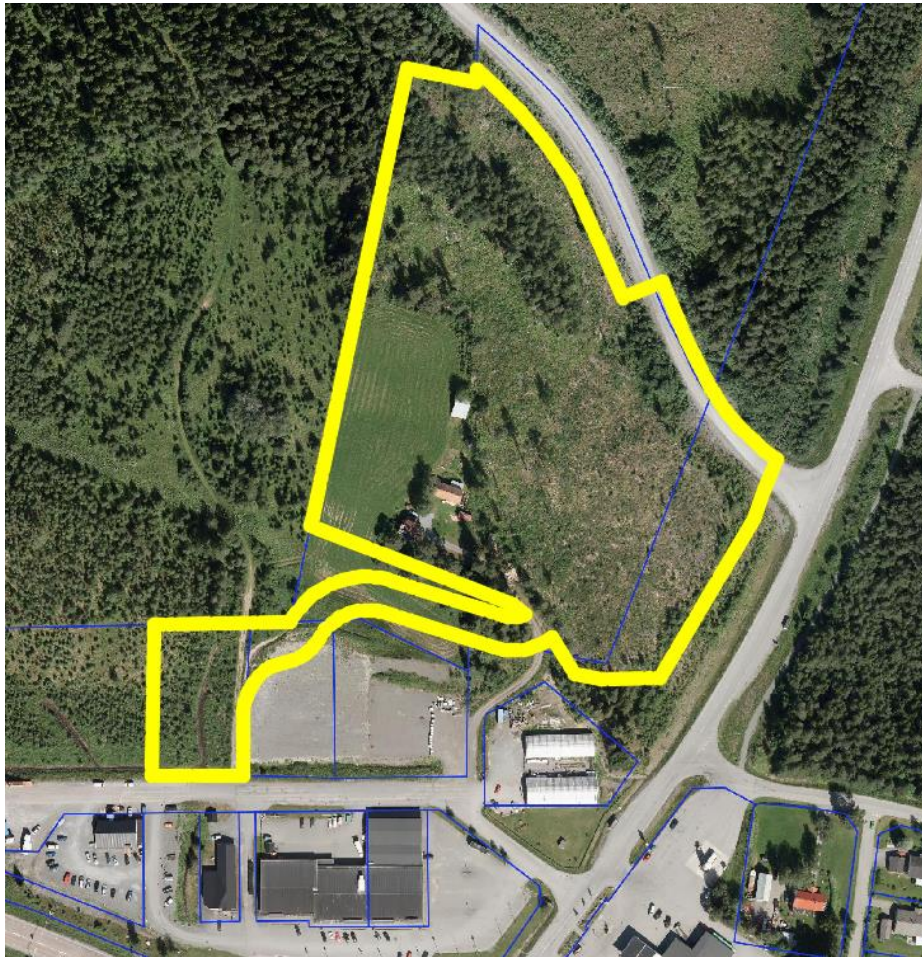




# Detaljplan för Kälen 5:5 m.fl., Krokoms kommun



## PLANBESKRIVNING

### samrådshandling



# Innehåll

<b>Detaljplanens syfte</b>	<b>4</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	7
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>7</b>
Detaljplanens huvuddrag .....	7
Genomförandetid .....	8
Befintligt .....	8
Allmän plats .....	9
Kvartersmark .....	10
Strandskydd .....	12
Räddningstjänst .....	12
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>12</b>
Egenskapsbestämmelser .....	13
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>15</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Tekniska frågor .....	17
Ekonomiska frågor .....	18
Organisatoriska frågor .....	19
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>20</b>
Kommunala planeringsförutsättningar .....	20
Riksintressen .....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	22
Miljökvalitetsnormer .....	22
Skyddade områden .....	23
Natur .....	23
Miljö .....	24
Hälsa och säkerhet .....	28
Geotekniska förhållanden .....	29
Hydrologiska förhållanden .....	30
Kulturmiljö .....	30
Fysisk miljö .....	31
Sociala .....	31
Teknik .....	31
Service .....	32
Trafik .....	33
<b>Konsekvenser</b>	<b>33</b>
Fastigheter och rättigheter .....	33
Natur .....	34
Miljö .....	35
Miljökvalitetsnormer .....	36
Hälsa och säkerhet .....	36
Sociala .....	36
Riksintressen .....	37
Trafik .....	38
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>39</b>
Kommunala planeringsunderlag .....	39

Behovsbedömning .....	39
Utredningar .....	39
Medverkande tjänstemän .....	40

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för exploatering av verksamheter samt detaljhandel. Då planområdet ligger i ett exponerat läge, på en höjd med Krokomsporten i framkant mot E 14, finns utformningsbestämmelser. Detta för att gestaltningsmässigt öka attraktionskraften i området då det utifrån sitt läge kommer att synas från E14.

## Inledning

### Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning

### Vad är en detaljplan?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen. För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat detaljplanens syfte, motiv till reglering, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska 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, i dess lydelse från 1 januari 2015 (ändring 2017-05-01 SFS 2017:266), reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planbesked gavs 2017-06-15 av Samhällsbyggnadsnämnden, Saby § 82.

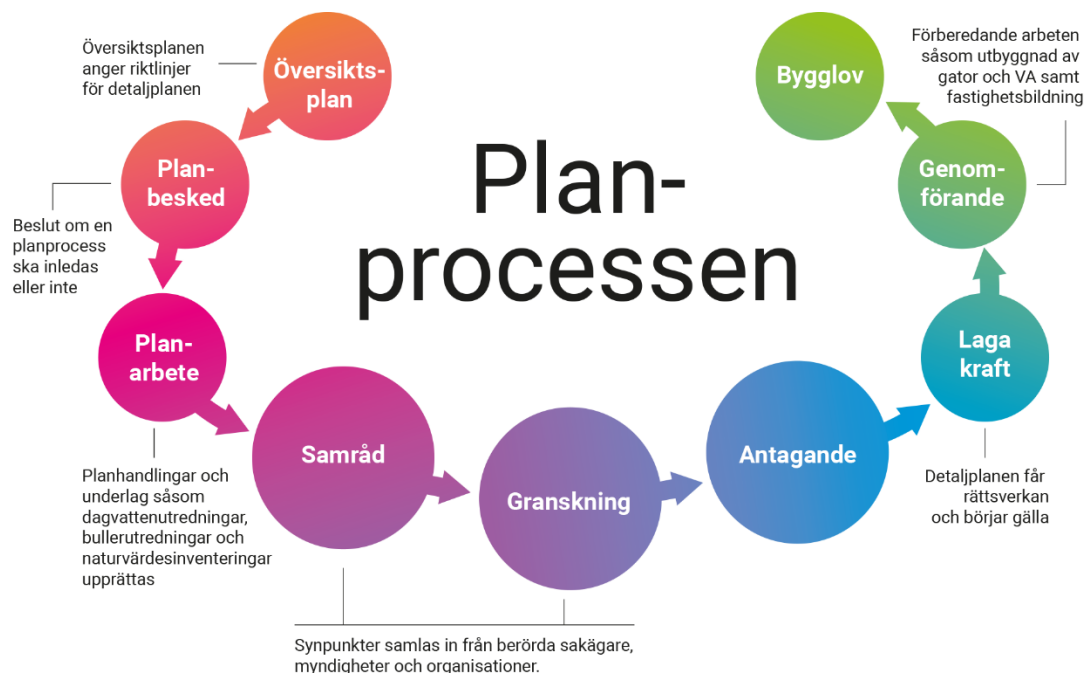
Planprocessen vid standardförfarande:

**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 eller Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

**Laga kraft** – Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagande publicerats på kommunens anslagstavla om ingen överklagar beslutet.



*Bilden visar de olika stegen i planprocessen. Från översiktsplan till bygglov. Detaljplanen är just nu i samrådsskedet.*

## Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Planbestämmelser på plankartan består av bokstäver, symboler och ord. Ord med versaler beskriver användningen av allmänna platser (exempelvis GATA, NATUR). Bokstäver med en versal beskriver användningen av ett område inom kvartersmark (exempelvis Bostäder eller Kontor). Gemena bokstäver beskriver egenskapsbestämmelserna inom ett avgränsat område (exempelvis nockhöjd, exploateringsgrad).

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

**Detaljplanens syfte.** Här beskrivs syftet med detaljplanen. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.

**Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

**Beskrivning av detaljplanen.** Här beskrivs vilken markanvändning som avses och vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det beskrivs också till exempel huvudmannaskap för allmän plats och genomförandetid.

**Motiv till reglering.** Här motiveras de planbestämmelser och regleringar som finns på plankartan. Det kan handla om motivering av bestämmelser för hur syftet med detaljplanen ska uppnås och de bestämmelser som krävs genom ett resultat av en utredning.

**Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.

**Planeringsförutsättningar.** Här finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.

**Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön.

**Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

## Ärendeinformation

- Detaljplan för Kälen 5:5 m.fl.
- Krokoms kommun
- Diarienummer: Saby 2017-45
- Planförfarande: Standardförfarande enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, (ändring 2017-05-01 SFS 2017:266)
- Handling upprättad: 2024-01-29

## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens huvuddrag

Det finns en ökad efterfrågan på mark för Verksamheter samt Handel. Området har ett bra läge på en höjd som kallas Hanaberget och ligger intill Krokomsporten med affärer och bilhandlare. En snabbmatsrestaurang har etablerats i Krokomsporten. Det finns tre områden kvartersmark i detaljplanen. Dessa områden kan dock styckas av i flera fastigheter beroende på vad som exploateras, om verksamheterna är utrymmeskrävande eller inte.

På södra sidan av Föllingevägen ligger en bemannad bensinstation samt en restaurang. Området Krokomsporten och aktuellt planområde avses bindas ihop genom en väg. Infart kommer även ske från en befintlig väg norr om planområdet som används av SCAs verksamhet. Där är det tänkt att främst tung trafik ska ansluta till planområdet för att undvika tung trafik genom Krokomsporten. För att möjliggöra vänstersväng är det nödvändigt att vägen breddas för att undvika konflikt med mötande trafik vilket i största utsträckning är timmerbilar. Ett område allmän plats Natur skapas i norra delen av planområdet intill den enskilda vägen och fungerar som en fördröjning av dagvatten från området. Ett fördröjningsmagasin ska anläggas i södra delen vid Krokomsporten för det dagvattenflöde som kommer från gatan som förbinder Krokomsporten med Hanaberget, samt från fastigheten Kälen 5:6. Detta område förses med användning Natur.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för kommunen, antagen 2015-02-25. Marken ses som en expensionsmöjlighet och reservområde.

### Läge och areal

Planområdet ligger väster om Krokoms samhälle, norr om Krokomsporten och väster om Föllingevägen och E 14.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kälen 5:5, Hissmoböle 2:334, 2:348 samt en mindre del av Kälen 5:1.

Planområdet är ca 4 hektar.



*Planområdets lokalisering markerat i blått.*

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Befintligt

Planområdet är strategiskt placerat intill en knutpunkt med E 14 och Föllingevägen/Fiskevägen. Krokomsporten med butiker ligger söder om planområdet och en bensinmack med tillhörande restaurang finns öster om Föllingevägen och planområdet.

Större delen av planområdet är idag obebyggt och består i dagsläget av kuperad skogsmark som varierar mellan 302 och 315 m.ö.h. I västra delen finns betesmark som tidigare varit igenväxt men de senaste åren hållits öppen. Inom planområdet har det funnits en byggnad som använts till LSS daglig verksamhet. Huset revs 2021.

Den kvartersmark som tas i anspråk av vägen och naturmarken vid Krokomsporten är obebyggt idag och kommer dela befintliga byggrätter.



Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

## Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov som ska vara tillgängligt för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av gata samt natur.

### Natur

Naturområdet i norr är cirka 9 670 kvm. Det är skogbeklätt och ligger lägre än kvartersmarken. Området förändras inte annat än att fördröjning av dagvatten i form av torr damm ska anläggas. Det finns även ett naturområde i nordöst, intill den enskilda vägen, dagvattnet leds vidare dit från det större naturområdet. Det är även ett naturligt dike för vägen. Området är cirka 1410 kvm.

Ett naturområde på ca 2440 kvm skapas i södra delen av planområdet där bestämmelsen i gällande detaljplan är Handel. Den avser att fungera som fördröjning av dagvatten men bidrar även till grön infrastruktur genom att länkas ihop med ovanstående skogsområde. Området är idag trädbevuxet.

### Gator

Tillfart sker dels från Krokomsporten samt dels från den enskilda vägen norr om planområdet. Från den enskilda vägen i norr ska främst tung trafik ansluta mot planområdet så att Krokomsporten inte trafikeras av tung trafik. Vägområdet inom planområdet ges en bredd på 15 meter. Detta för att verksamheter som etablerar sig där kan ha större fordon i rörelse, samt så ska en gång- och cykelväg anläggas intill vägen så att oskyddade trafikanter kan ta sig till och inom området på ett tryggt och säkert sätt. Gång- och cykelvägen ges en bredd på 3 meter. Det medför även att snöröjningsfordon får plats. Vändplanen i västra delen har getts en radie på ca 13 meter för att möjliggöra att en trailer och lastbil med släp ska kunna vända utan problem. Marken sluttar bitvis brant vid båda tillfartsvägar så vid projektering av vägen är det viktigt att se till så att bland annat räddningsfordon samt renhållningsfordon kan ta sig till området. Lutningen på vägarna bör vara max 8 %.

### Huvudmannaskap

#### Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark GATA och NATUR. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet.

#### Enskilt huvudmannaskap

Nordöstra delen av planområdet har enskilt huvudmannaskap. Detta avser användningen GATA. Enskilt huvudmannaskap betyder att det är ägarna till fastigheterna i området som har ansvaret för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet. Vilka fastigheter det är och hur ansvarsförhållandena ser ut avgörs genom anläggningsförrättning.

Skälet att införa enskilt huvudmannaskap för den enskilda vägen som ingår i planområdet är att ha en enhetlig förvaltning av vägen.

### **Kvartersmark**

Kvartersmark är mark som enligt detaljplanen inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola.

Detaljplanen ska medge verksamheter (Z) samt detaljhandel (H). Användningen verksamheter innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller och ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Det är exempelvis lokaler för service, tillverkning, lager och verkstäder, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Det kan även vara utbildningar med behov av stort utrymme med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas.

Anledningen till att bestämmelsen getts användningen verksamheter och inte industri är att området ansluter mot handelsområdet Krokomsporten samt att bostadshus ligger relativt nära.

### **Utemiljö**

Utformningen av kvartersmarken ska noggrant planeras för att få ett gestaltningsmässigt tilltalande område som upplevs tillgängligt och tryggt för oskyddade trafikanter med förslagsvis upphöjda eller på annat sätt tydligt utmärkta gångstråk genom parkeringen. Delar av kvartersmarken behöver vara vegetationsklädd bland annat för att förbättra dagvattenhanteringen. Vegetationen kan utgöras av gräs, träd och buskplanteringar som tillsammans med byggnaderna ger en tilltalande karaktär inom området. Eventuella upplag bör underordnas byggnaders volym.

### **Skyltning och belysning**

- Skyltar ska vara tydliga och sammanhållna och samspela med arkitekturen.
- 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 gröna ytors utformning.

### **Byggnader**

Området intill Krokomsporten samt Föllingevägen är exponerat med den nivåskillnad planområdet utgör och den tillkommande exploateringen blir en förlängning av befintligt handelsområde. Byggnader ska i huvudsak placeras

närmast Krokomsporten och Föllingevägen för att gestaltningsmässigt öka attraktionskraften i området då det utifrån sitt läge kommer att synas från E14 och Krokomsporten. Det är viktigt att det inte finns tydliga upplag med mera som ger ett ”skräpigt” intryck i framkant. Fasader som är längre än 50 meter ska brytas upp med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Området regleras med största exploateringsgrad 25 % i byggnadsarea per fastighetsarea och en nockhöjd på 10 meter, vilket medger byggnader med två våningar.

Byggnader ska placeras 4 meter från plangränsen förutom i östra byggrätten, delen mot Föllingevägen samt Krokomsporten som ges ett byggfritt avstånd på 11 meter för att få ett avstånd mot kraftledningen som går längs planområdesgränsen. Byggnader ska även placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.



*Figur 1. Exempel på hur området kan se ut.*

#### Parkering, varumottag och utfarter

Parkeringstalet är för handel och övrig service beräknat med 11 platser/1000 BTA för besökare samt 4 platser/1000 BTA för anställda. För verksamheter utan service är parkeringstalet 1 plats/1000 BTA för besökare samt 7 platser/1000 BTA för anställda. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom 25 meter från entré.

Cykelparkeringar bör tillskapas i området för att främja möjligheten att vilja ta cykeln till området istället för bilen. På parkeringarna ska det finnas tydliga anvisningar var gång- och cykeltrafik ska röra sig.

### **Avfallshantering**

Avfall tas omhand kommunalt. Plats ska göras för sopkärl och placeras på ett sådant sätt som underlättar hämtning av sopor.

Plats ska även ges för återvinning.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### **Räddningstjänst**

#### **Utryckningstid**

Insatstiden för räddningstjänsten är maximalt 10 minuter.

#### **Brandvatten**

Släckvatten kan anordnas i form av anläggande av en branddamm med en volym om ca 50 m<sup>3</sup> inom naturområdet i söder, alternativt tryckstegring på en sjöledning som tar sitt vatten från Indalsälven.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **Motiv till reglering**

Allmän plats

#### **GATA - Gata**

Motivet är att kommande fordonstrafik har sitt mål vid gatan och inte är en genomfartsväg.

#### **NATUR - Naturmark**

Motivet är att möjliggöra för dagvattenhantering men även att få in gröna inslag. Naturmarken i södra delen bidrar även till grön infrastruktur genom att länkas ihop med ovanstående skogsområde.

Kvartersmark

**Z – Verksamheter**

Motivet är att ha en användning av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan (istället för användningen industri) då området ligger intill ett handelsområde samt att bostadshus ligger relativt nära.

### **H – Detaljhandel**

Motivet är att möjliggöra för handelsändamål vilket är en naturlig förlängning av Krokomsportens handelsområde.

### **E<sub>1</sub> – Transformatorstation**

En transformatorstation behövs på platsen för att möjliggöra eventuella elintensiva verksamheter.

## **Egenskapsbestämmelser**

Allmän plats

### **födröjning<sub>1</sub> – Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 440 m<sup>3</sup>**

Motivet är att möjliggöra födröjning inom naturområdet genom en översilningsyta och en torr damm.

### **födröjning<sub>2</sub> – Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 160 m<sup>3</sup>**

Motivet är att möjliggöra födröjning inom naturområdet genom en stenkista.

### **avledning – Dagvatten ska avledas till Naturområdet i norr**

Gatan behöver ges den lutning så att dagvattnet rinner mot Naturområdet.

### **dike<sub>1</sub> – Dagvattendike**

Ett dike behöver anläggas för att förhindra att dagvatten från intilliggande fastighet rinner in i planområdet.

### **a<sub>3</sub> – Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen**

Motivet är att ge en enhetlig förvaltning av den enskilda vägen i norr som fortsätter utanför planområdet.

### **g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Bestämmelsen motiveras av planens syfte, att området omfattas av enskilt huvudmannskap.

Kvartersmark

**b<sub>1</sub> – Fasad som är längre än 50 meter ska brytas upp med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material**

Motivet är att det inte ska byggas långa homogena och enformiga fasader. En fasads utformning påverkar människans vilja att vistas i en miljö. En detaljrik fasad är mer intressant och inbjudande till skillnad från en lång och enformig, sluten fasad.

**b<sub>2</sub> – Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig i form av vegetation**

Motiv till bestämmelsen är att det inte ska bli för mycket hårdgjord yta på kvartersmarken med anledning av dagvattenhanteringen. Dessa kan fungera som exempelvis växtbäddar. Dessutom är gröna inslag i området viktiga ekosystemtjänster.

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Begränsningen av exploateringsgraden baseras på att undvika för mycket hårdgjord yta inom fastigheterna så att det inte blir svårt att omhänderta dagvatten.

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 10 meter**

Höjden bedöms lämplig för denna typ av användningsområde.

**n<sub>1</sub> – Dagvatten ska avledas till Naturområdet i norr. Marken ska anordnas så att vatten rinner från byggnader**

Omhändertagande av dagvatten sker inom naturområdet i norr, därför måste marken ges den lutning så att dagvattnet kan rinna dit, samt att vatten inte rinner in mot byggnader.

**p<sub>1</sub> – Upplag eller dylikt får inte placeras mellan plangräns och byggnad**

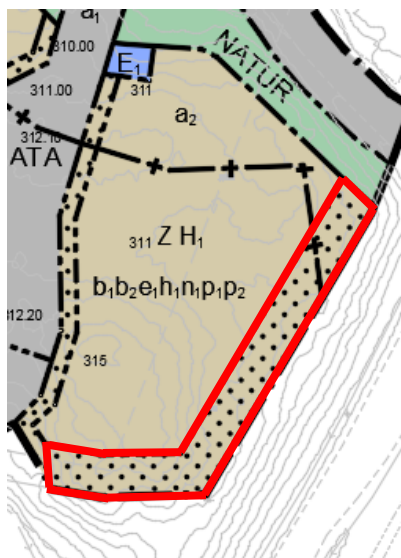
Motiv till reglering är att ge ett gestaltningsmässigt bra område och därigenom öka attraktionskraften då det ligger i ett exponerat läge, på en höjd med Krokomsporten i framkant mot E 14.

**p<sub>2</sub> – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**

Avståndet är motiverat ur brandsäkerhetsperspektiv samt för att kunna underhålla byggnad inom egen fastighet.

### **Punktprickad yta (prickmark) längs planområdesgräns vid östra byggrätten mot Föllingevägen och Krokomsporten**

Motivet för prickmarken längs planområdesgräns vid östra byggrätten mot Föllingevägen och Krokomsporten är att 11 meter bred prickmark behövs då det går en kraftledning längs planområdesgränsen.



*Prickmarken markerad i rött.*

### **Punktprickad yta (prickmark) längs Gata**

Motivet för prickmarken på 4 meter längs fastighetsgräns vid gata är att säkerställa sikt.

Genomförandetid

**Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft**

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

### **Genomförandefrågor**

Under det här avsnittet redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

### **Fastighetsbildning kvartersmark**

Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning av lämpliga fastigheter.

### **Fastighetsbildning allmän platsmark**

Fastighetsbildning kan ske genom reglering till lämplig kommunal fastighet.

### **Konsekvensbeskrivning för berörda fastigheter**

#### Kälen 5:5

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare. Kvartersmarken avses styckas av till lämpliga fastigheter. Del av fastigheten avses ingå i en gemensamhetsanläggning för Gata.

#### Hissmoböle 2:334

Del av fastigheten berörs med ca 2955 kvm och ändras från användningen Handel till användningen Gata (ca 784 kvm) samt Natur (ca 2162 kvm). Bestämmelse om skydd för dike i gällande detaljplan tas bort. Del av fastigheten ligger idag utanför detaljplan och blir kvartersmark samt allmän plats för Gata samt Natur.

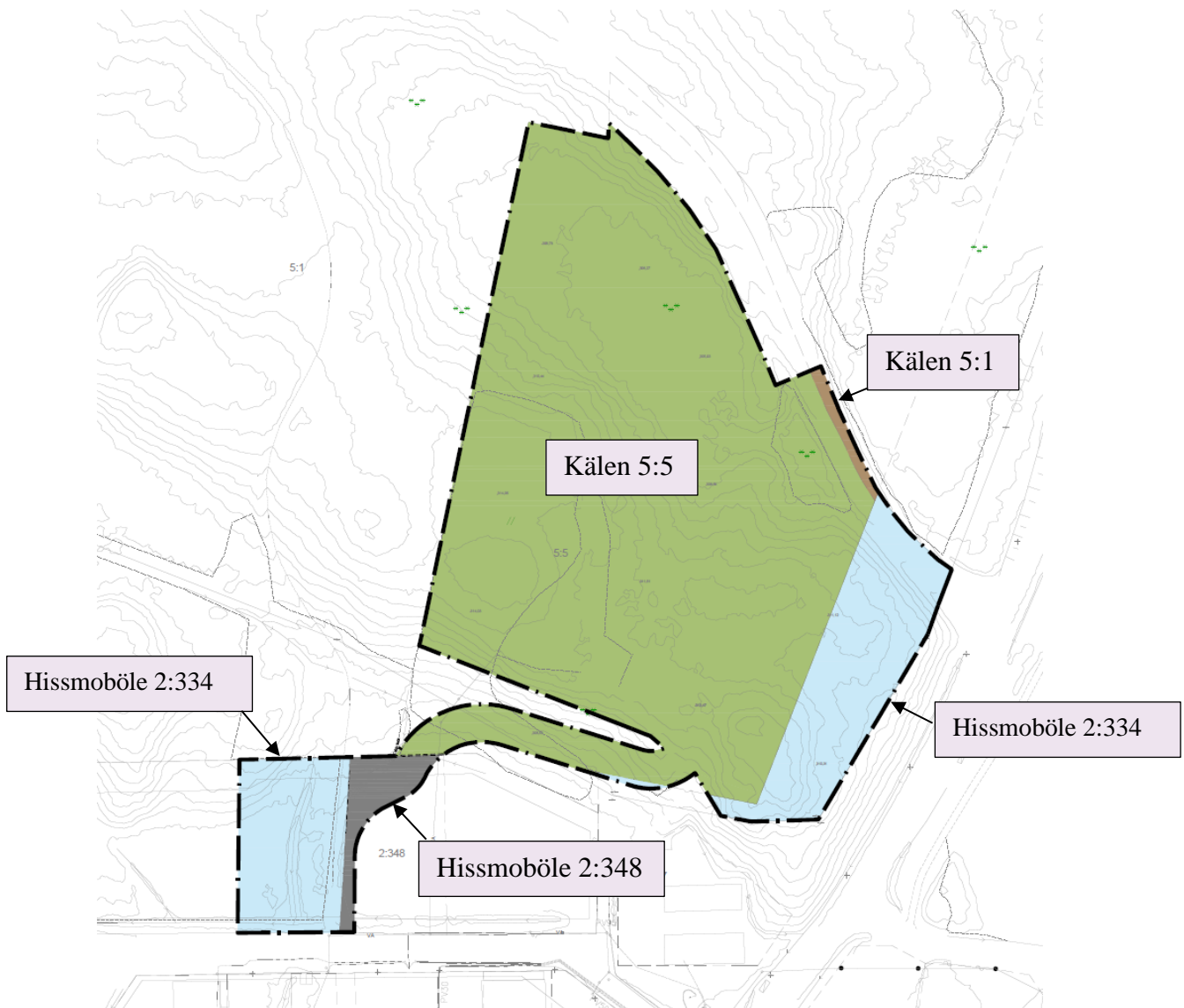
#### Hissmoböle 2:348

Planområdet berör fastigheten med ca 644 kvm och ändras från användningen Handel till användningen Gata (ca 557 kvm) samt Natur (ca 87 kvm).

#### Kälen 5:1

Del av vägområdet i nordöst tillhör fastigheten. Cirka 230 kvm berörs. Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare. Vägområdet ska ha enskilt huvudmannaskap. Fastighetens ägare ska ersättas för marknadsvärdeminskning och övrig ekonomisk skada till följd av upplåtelsen. Ersättningen kan bestämmas antingen genom överenskommelse med fastighetens ägare eller av lantmäterimyndigheten enligt en officialvärdering.





*Fastigheter som berörs av detaljplanen.*

#### Rättigheter

Det finns ett servitut (2309-90/35.5) på den norra befintliga vägen. Ingående fastigheter i servitutet är Kälen 3:3, 3:21 och 5:1.

Avtalsservitut för vatten och avloppsledning (2309IM-12/3741.1) på fastigheten Hissmöböle 2:348.

#### Tekniska frågor

##### Tekniska åtgärder

Det krävs olika tekniska åtgärder för att genomföra detaljplanen.

- Dagvattenlösning enligt dagvattenutredningen.

- I södra delen av vägen mot Krokomsporten ansamlas vatten från skyfall då det är en lågpunkt så vägen behöver byggas för att förhindra översvämning.
- Flytt av befintliga el- och teleanläggningar samt detaljprojektering av nya ledningsdragningar.
- Utrymme för en transformatorstation säkerställs.
- En ny gata behöver anläggas samt gång- och cykelväg intill gatan. Breddning av den enskilda vägen (som ingår i gatan) behöver göras.
- Utbyggnad av VA-nät.
- Anläggande av en gång- och cykelpassage över Föllingevägen.
- Anordnande av brandvatten.

#### Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats GATA och dagvattenåtgärder inom Naturområdet.

#### Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- och spillvattennät samt dagvattenåtgärder. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

#### Ekonomiska frågor

##### Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

##### **Kostnader för kommunen**

1. Gator och gång- och cykelväg
2. Dagvattenanläggningar
3. Anordnande av brandvatten
4. Belysning
5. Transformatorstation
6. Lantmäteriförrättning
7. Ersättning till Kälen 5:1 avseende vägutrymme
8. Fastighetsbildning

### **Intäkter**

1. Försäljning av mark
2. Anslutningsavgifter för VA

### **Ytterligare investeringar (utanför planområdet)**

En passage för oskyddade trafikanter behöver anläggas över Föllingevägen. Anordnande av brandvatten görs i Krokomsporten.

#### Planavgift

Planavgift tas ut i samband med försäljning.

#### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter kommer bildas för den enskilda vägen som får användningen Gata. Förvaltningsform föreslås ske genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

#### Drift allmän plats

Kommunen sköter drift och underhåll av allmän platsmark förutom allmän plats GATA i den nordöstra delen av planområdet där delägare i gemensamhetsanläggningen sköter drift och underhåll.

#### Drift, vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

### **Organisatoriska frågor**

Köpeavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för tomtköparen:

- Minst 20 % av fastigheten ska bestå av grön struktur i form av gräsmatta, buskar och/eller träd vilket ska bekostas och anläggas av exploatören inom kvartersmarken.
- Anläggningsavgifter för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska bekostas av exploatören.
- Exploatören ska utföra och bekosta parkeringar och annan nödvändig infrastruktur inom fastigheten.

#### Andra avtal och överenskommelser

Kvartersmark kommer att försäljas genom direktanvisning av avstyckade tomter.

### Tidplan

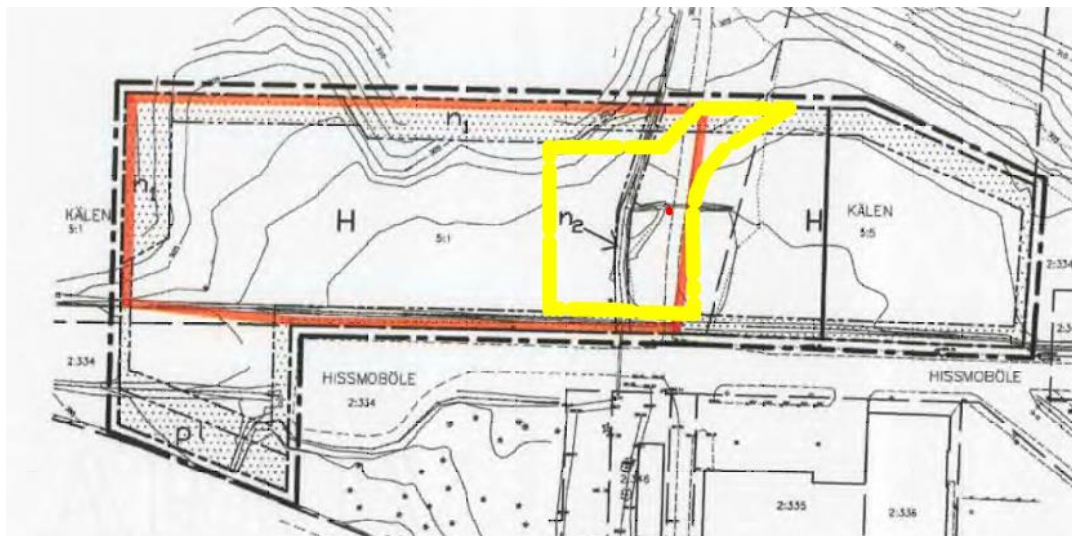
Under genomförandetiden bedöms området kunna genomföras genom utbyggnad av nödvändig infrastruktur.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala planeringsförutsättningar

#### Detaljplan

En mindre del av planområdet, cirka 3835 m<sup>2</sup>, ligger inom befintlig "Detaljplan för delar av Kälen 5:1 och 5:5 m fl., Krokomsporten, Krokoms kommun", laga kraft 2000-07-24, och "Ändring av detaljplan för del av Hissmöbøle 2:334, Krokomsporten", laga kraft 2007-12-19. Gällande detaljplan samt ändringen av detaljplanen har användningen handel och blir istället gata samt naturområde. Området är i dagsläget obebyggt. Det finns ett dike som är skyddat i gällande detaljplan där dagvattenhanteringen ska ske men behöver i och med genomförandet av detaljplanen tas bort.



Utdrag ur gällande detaljplan. Ändringen som vann laga kraft 2007-12-19 är markerad i rött. Ungefärlig plangräns för denna detaljplan som ersätter gällande detaljplan är markerad i gult.

#### Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade positivt planbesked den 15 juni 2017. Kommunen var sökande.

#### Översiktsplan

Översiktsplan för Krokoms kommun, antagen 2015-02-25.

## Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

### Friluftsliv

Områden av riksintresse för friluftslivet har så stora värden på grund av natur- och kulturkvaliteter att de är eller kan bli attraktiva för besökare från hela eller en stor del av landet eller utlandet. När det gäller områden som är av riksintresse för friluftslivet spelar förutsättningarna för naturupplevelser och friluftsverksamhet samt tillgänglighet för allmänheten stor roll.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ08).

#### *Uttryck för riksintresset*

Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtspport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Värdena kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Området är till största delen skogbeklätt med uppväxt tät skog efter avverkning, i relativt kuperad terräng. I området har det funnits en byggnad för LSS-verksamhet som revs 2021 samt ett mindre område betesmark.

### Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z 25).

#### *Uttryck för riksintresset:*

Öppet jordbrukslandskap med *radbyar* och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar.

Det har funnits en gammal boplats strax utanför planområdet i väster som är registrerat som fornlämning. Ett mindre öppet område med betesmark ligger inom detaljplanen och tangerar gränsen för riksintresse kulturmiljövård. Endast gatu- och naturområdet ligger inom riksintresset.

### Trafikommunikation

Riksintresse för trafikommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

### Väg

I kommunen är E 14 av riksintresse. Vägens betydelse ligger i deras funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen

samt trafiksäkerhet. E 14 är av särskild internationell betydelse och ingår i det av EU utpekade TEN-T (transeuropeiska transportnätet).

#### Totalförsvaret

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

#### Rennäring

Planområdet ligger utanför riksintresse rennäring.

I närheten av planområdet finns samebyn Jovnevaeries betesmark för vårvinterland och vinterland.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

#### Jordbruksmark

Detaljplanen innebär att ett mindre område med betesmark tas i anspråk.

#### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

#### Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. Detaljplanen medger verksamheter samt handel. Dessa användningar ska ge begränsad omgivningspåverkan.

#### Vatten

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.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Vadbäcken som för vattnet vidare ned till Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i) perylen och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikplanläggningar, tidigare förorenade markområden och sediment.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

#### Buller

Buller finns från E 14 och Föllingevägen men användningen i detaljplanen är inte bullerkänslig.

#### Skyddade områden

##### Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet berörs av inte av strandskydd enligt 7 kap. 18 § miljöbalken.

#### Natur

##### Mark och vegetation

Området är skogbeväxt med blandad skog i kuperad terräng. I västra delen finns betesmark som tidigare varit igenväxt men de senaste åren hållits öppna. Väster och norr om planområdet består av skogsmark.

##### **Naturvärden**

En naturvärdesinventering utfördes den 4:e juni 2020. Denna visar att det är skog i succession innehållande bland annat björk och inslag av tall. Kalavverkning skedde runt 1980-talet. Delar av området saknar förhöjda naturvärden och delar bedöms ha ringa naturvärden (stor andel yngre lövträd) då de är för påverkade av avverkning för att kunna klassas som Västlig Tajga. De saknar helt de arter som är förknippade med naturtypen näringsrik granskog. Betesmarkens naturvärden bedöms som lågt. Denna har inte artssammansättningen i fältskiktet som är förknippad med naturtypen silikatgräsmarker. Inga fridlysta eller rödlistade arter påträffades i området i samband med naturvärdesinventeringen.



*Bilder på skogen och betesmarken.*

### **Terrängförhållanden**

Planområdet är kuperat och tillfartsvägarna relativt branta. Marken där byggrätterna finns behöver schaktas och jämnas ut.

### **Ekosystemtjänster**

Försörjande ekosystemtjänster som skog och betesmark tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Naturområdet i norr bibehåller dock skogen.

Reglerande ekosystemtjänster är viktiga att skapa på kvartersmark. Dessa i form av växtlighet som gräs, buskar, planteringar och träd. Dessa rena och fördröjer dagvatten men kan även rena luften samt locka bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

### **Miljö**

#### **Dagvatten**

Planområdet är obebyggt och har i dagsläget en yttlig avrinning åt sydost, österut samt söderut. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Lektus, 2024-01-26)\*. Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatkfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida



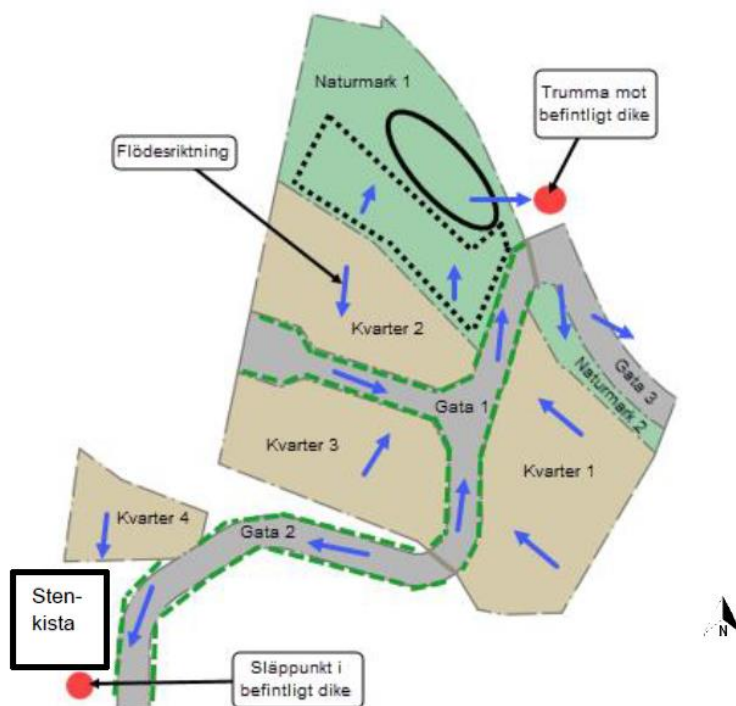
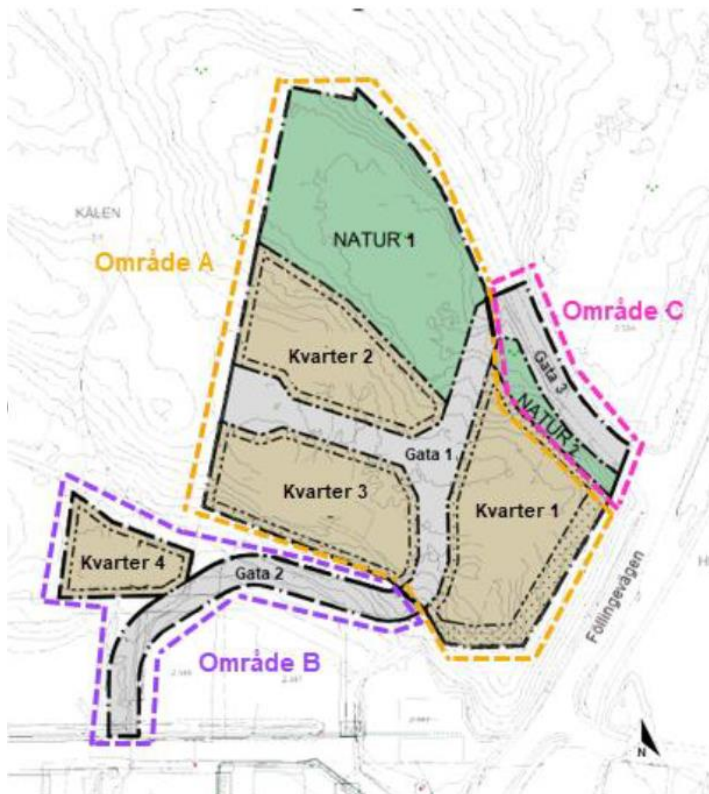
klimateförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Genom ändrad markanvändning inom detaljplanen ökar samtliga undersökta föroreningar. Det beror på att området ändras från skogs- och ängsmark till hårdgjorda ytor med biltrafik. För att reducera föroreningshalter och föroreningsmängder måste reningsanläggningar anläggas.

Inom område A ska dagvattnet genom krossdiken i gatuområdet rinna till Naturområdet i norr med en översilningsyta samt så ska en torr damm anläggas med en volym på 440 m<sup>3</sup>. Sedan rinner vattnet vidare till ett befintligt dike. Detta säkerställs genom planbestämmelse. Detta gäller för kvartersmark 1, 2 och 3 samt Gata 1 (se bild sid 30).

Inom område B leds dagvattnet från kvartersmark samt gata till krossdiken som delvis fördröjer och renar vattnet. Från krossdikena leds vattnet till en stenkista där vattnet fördröjs och renas.

\*Dagvattenutredningen utgick från att Kälen 5:6 ingår i planområdet. Denna fastighet är inte längre med i planförslaget men den berör dagvattenhanteringen, så de beräkningar som gjorts stämmer.

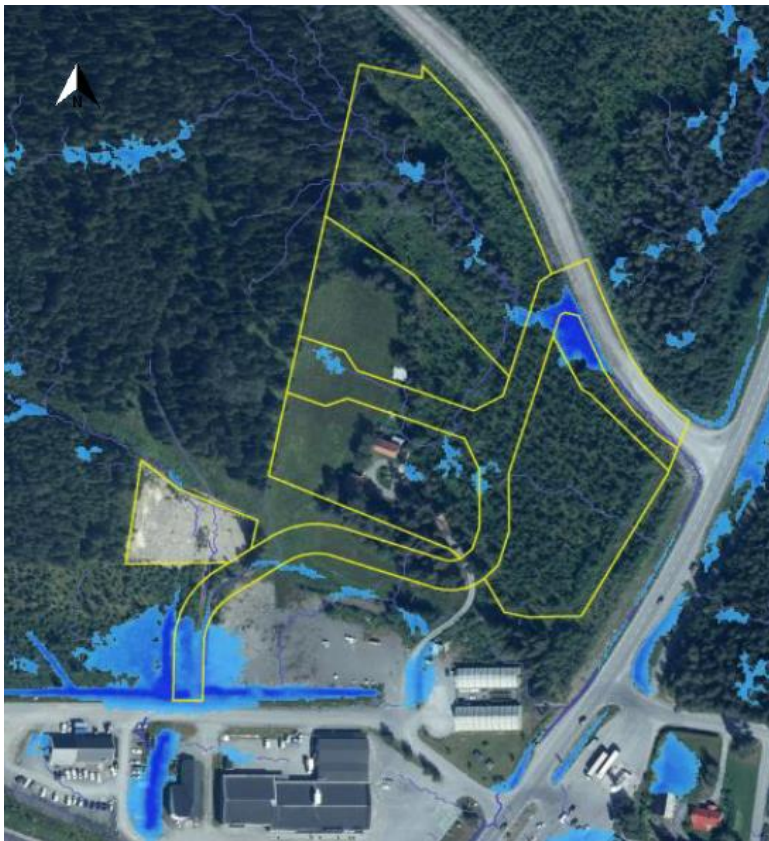


*Föreslagen dagvattenhantering inom detaljplanen. Torr damm (svart oval), översilningsyta (svart prickad linje) och krossdike (grön streckad linje). Stenkista är inte skalenlig utan visar endast föreslagen plats. (Lektus)*

### Skyfall

Vid ett skyfall ansamlas vatten i befintlig situation i en lågpunkt utmed grusvägen i nordost samt längst ner på vägen i söder, vid Krokomsporten. Ansamlingen vid Krokomsporten behöver ses över då en ny gata ska anläggas precis i lågpunkten, se bild nedan. Skyfallsvatten kommer främst ledas via diken och bäckar i nedströms områden innan vattnet når recipienten. Det bör kontrolleras att dessa områden kan hantera ett skyfall. Uppströms områden påverkar detaljplanen västerifrån. För att undvika att dagvatten eller främst skyfallsvatten tar sig in på detaljplanen kan exempelvis ett avskärande dike eller vall anläggas utmed detaljplanens västra kant. Detta säkerställs genom en planbestämmelse.

Då det inte finns några detaljer för kvartersmarken går det inte att göra en noggrann översvämningsanalys för det området. Instängda områden får inte förekomma, kvartersmark ska vara höjdsatt så ytvatten kan ta sig ytligt vidare utan att risk finns för skador på fastigheter. Planbestämmelse har av den anledningen satts att *”Dagvatten ska avledas till naturområdet i norr. Marken ska anordnas så att vatten rinner från byggnader”*.



*Skyfallskartering.*

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Inga indikationer finns på att förorenade massor förekommer inom området enligt den geotekniska undersökningen. Marken består av naturmark, en mindre del betesmark och en tidigare byggand.

### Elsäkerhet och Strålning

Det finns en kraftledning som går längs sydöstra och östra plangränsen. Den har spänningen 20kV och strömmen är vid höglast ca 100A. Uppskattningsvis bör magnetfältet avta vid 10m till ca 0,1μT, vilket är det genomsnittliga magnetfältet i bostäder i storstäder.

### Risk för störningar

#### **Omgivningsbuller**

Buller finns från E 14 men användningen i detaljplanen är inte bullerkänslig.

Avseende buller från kommande verksamheter ligger närmaste bostadshus mellan cirka 125 meter från planområdets närmsta byggrätt och cirka 250 meter från byggrätten längst bort i nordvästra delen.

Med hänsyn till närliggande bostäder får verksamheter inom planområdet inte verka störande för omgivningen med tanke på buller, lukt, utsläpp eller andra olägenheter. Marken mellan planområdet och Föllingevägen har efter avverkning uppväxt skog på cirka 15 meter.

#### **Lågfrekvent buller från yttre ljudkällor**

Lågfrekvent buller från yttre ljudkällor utgör en särskild problematik. Exempel på källor som avger lågfrekvent ljud är fläktar och ventilationsanläggningar, värmepumpar, kylkompressorer, tung vägtrafik eller stora dieselmotorer på tomgång (bussar, lastbilar).

Eftersom lågfrekvent buller är svårare att dämpa med fasadväggar och fönster bör särskild hänsyn tas för detta och frågan beaktas och tas upp i det tekniska samrådet.

#### **Ljustörningar**

Verksamheter som etablerar sig på platsen får inte ha bländande ljuskällor för omgivningen efter normal arbetsdag.

### Risk för olyckor

E14 är ”rekommenderad väg för farligt gods” och pekas ut som väg med ”större volymer av tyngre transporter”. Väg 611 pekas ut som väg med ”temporära volymer av tyngre transporter”. Inga sådana uppgifter finns för väg 339 eller den enskilda vägen norr om planområdet. 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. Enligt ”riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen” (Öresund Safety Advisers

AB, 2004) klarar planområdet skyddsavstånd mot E14 då det ligger ca 200 meter därifrån. Skyddsavstånden är i vägledningen mellan 20-140 meter beroende på verksamhet och markanvändning.

#### Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas risk för översvämning.

#### Risk för ras, skred

För att undvika sättningar efter markavtäckning och sedan omdisponering av massorna från marken genom att fylla ut och utjämna området behöver schaktmassorna "ligga till sig" och även dräneras ut. Massorna bör ligga ca 6 månader innan man fortsätter med uppfyllning av icke tjälfarliga krossmaterial.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts (Tyréns, 2017-11-13). Enligt rapporten består området huvudsakligen av grusig sandig lerig morän och sandig lermorän. Området består huvudsakligen av naturmark. Grundläggning kan utföras med platta på mark om anläggningen placeras i marknivå. Aktuell jord är tjälfarlig - mycket tjälfarlig, vilket kommer att medföra tjällyftningar på ytor som ej frostskyddats.

Utifrån ovanstående bedömer kommunen att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts för vägen mot Krokomsporten (Afy, 2023-06-12). Enligt denna bedöms stabilitetsförhållanden inom det undersökta området vara tillfredställande, lokala eventuella stabilitetsproblem bör studeras detaljerat i samband med schaktarbeten. Underliggande morän bedöms innehålla block vilket ska beaktas vid schaktarbete. Sättningsberäkning har inte utförts i detta skede men det bedöms att jorden inom aktuellt område inte är särskilt sättningskänslig med förutsättning att översta lösa jordlager av organisk jordart och torrskorpelera schaktas bort och ersätts med ny packad fyllning innan anläggning av planerade vägen.

#### Radonförekomst

Radonmätningar har utförts i samband med geoteknisk undersökning och resultaten indikerar att nivåerna i området ligger inom normalradonmark. Nybyggnad rekommenderas att utföras radonskyddande.

Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

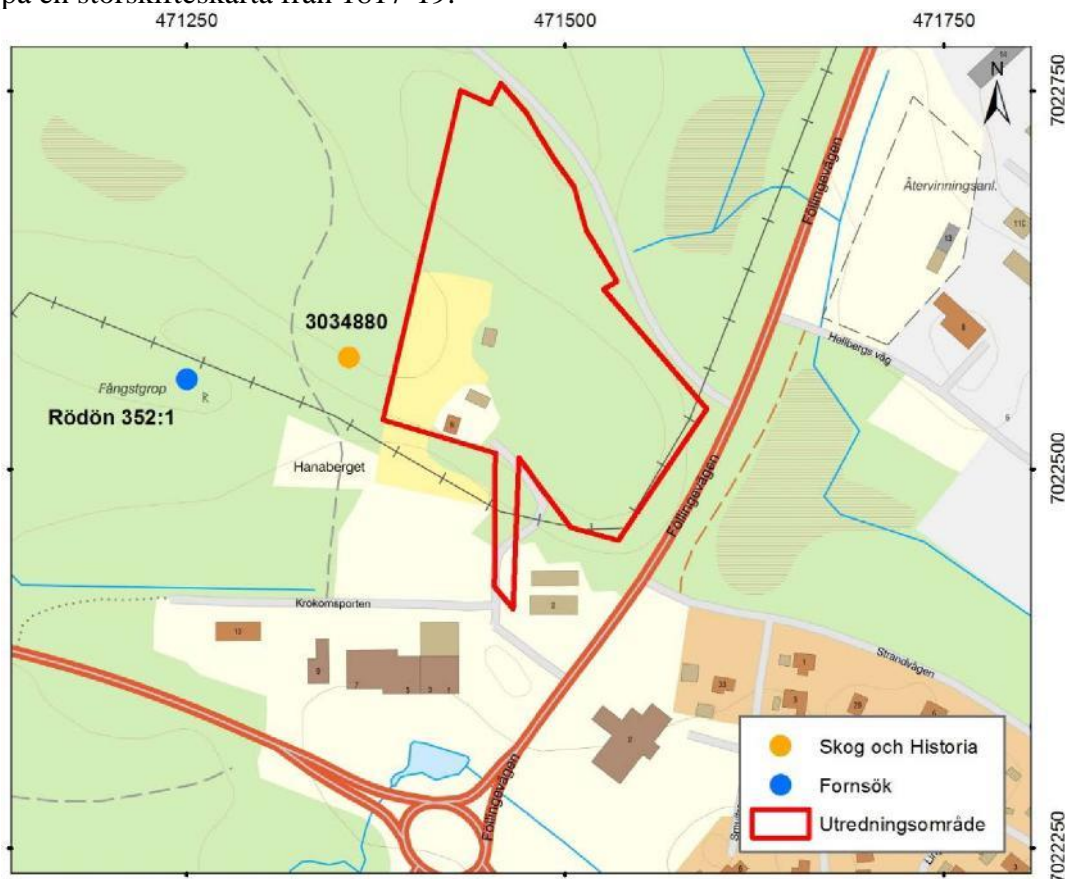
## Hydrologiska förhållanden

Grundvattnet ligger enligt utförda undersökningar kring nivå +307 (ca 2,8 meter under marknivå). Grundvattenmätning har för vägen mot Krokomsporten utförts en gång under maj 2023, grundvatten har under mättillfället noterats på ca 3,7 m under markytan motsvarande ca +300,0 (RH2000).

För vägen mellan Hanaberget och Krokomsporten rekommenderas grundvattenmätning att utföras under längre tid för att bedöma variationer på grundvattennivåer och dess effekt på stabiliteten inom området.

## Kulturmiljö

En arkeologisk undersökning har utförts av Jamtli hösten 2020. Inga kulturhistoriska lämningar påträffades inom planområdet men väster om planområdet har en fångstgrop (Raä Rödön 352:1) påträffats och en husgrund från historisk tid (SoH3034880) Den har tillhört Hanabacken, en bebyggelse som finns på en storskifteskarta från 1817-19.



Översikt över utredningsområdet med kända lämningar i närområdet markerade. Underlagskarta från Lantmäteriet (Topografiska webbkartan). Skala 1:5000. (Utdrag ur Jamtlis rapport)

## Fysisk miljö

### Utemiljö

Området är idag skogbeklätt (förutom en liten del mot Krokomsporten som är grusad mark) samt så finns ett mindre område betesmark.

### Byggnader

Inom planområdet har det funnits en byggnad som använts till LSS daglig verksamhet. Byggnaden revs 2021.

### Tillgänglighet

Det finns en mindre väg till huset som funnits på platsen. Intill finns en öppen betesmark men i övrigt är området otillgängligt med delvis tät skog.

## Sociala

### Tillgänglighet och trygghet

Planområdet är med anledning av topografi och växtlighet inget område som människor naturligt vistas i. Det finns inga vandringsleder eller dylikt i området.

Det saknas idag en passage för oskyddade trafikanter över Föllingevägen.

### Barn

Ur ett barnperspektiv medför framtaget planförslag ingen större påverkan på barn inom området då föreslagen markanvändning inte är en målpunkt för barn.

## Teknik

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Krokoms kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

### Värme och kyla

Bergvärme har installerats i Krokomsporten men andra miljövänliga uppvärmningssystem som till exempel solenergi kan användas.

### El och IT-struktur

Plats för en transformatorstation görs i området. El matas från kraftledningen som går längs plangränsen. Gatan som anläggs mot Krokomsporten och där kraftledningen korsar gatan måste ha ett minsta avstånd på 6 meter mellan gata och kraftledning.

Fiber finns vid södra plangränsen i Krokomsporten och kan ansluta till planområdet.

## Service

Det finns en bemannad bensinstation strax utanför området och i intilliggande detaljplan finns möjlighet att etablera en livsmedelsbutik. Krokoms centrum med matvarubutik, apotek, systembolag, tågstation med mera ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Bussar trafikeras intill planområdet längs Föllingevägen.

## Handel

En handelsutredning togs fram av Newsec Retail and Urban Development för Krokomsporten den 13 juni 2011. Syftet med utredningen var att ge svar på frågan om man med hänsyn till den befintliga handeln och den allmänna servicenivån kan och bör tillåta mer handel i Krokomsporten, och isåfall av vilken typ, dagligvaror och/eller sällanköpsvaror. När utredningen gjordes tilläts inte dagligvaruhandel i området. Detaljplanen för Krokomsporten har ändrats och tillåter numer dagligvaruhandel med 3000 kvm. Denna vann laga kraft den 16 oktober 2018.

När utredningen gjordes fanns Sportringen, Elkedjan, Kläd Dax, Textilen, ett växthus och Mikaelsson bil samt OKQ8 och Krokoms Wårdshus på andra sidan väg 339, Föllingevägen. Idag finns inte längre Kläd Dax och Textilen kvar (Textilen Home and Lodge finns numer i Dvårsätt). I utredningen har det förutsatts att den nya handeln blir väl exponerad och får goda tillfarter från E14.

Resultatet av utredningen visade att dagligvaror med enheter större än 3000 kvm, vilket i praktiken skulle innebära en ”stormarknad”, skulle med största sannolikhet inte bli lönsam, och skulle dessutom orsaka fler och snabbare nedläggningar i övriga kommunen. En mindre enhet, exempelvis Coop Konsum eller en Ica Supermarket skulle inte skada befintlig handel i Krokoms i lika stor utsträckning, men har å andra sidan inte den regionala styrka som en större enhet har. Rekommendationen är att etablera en dagligvaruenhet av exempelvis Coop Extras eller Ica Kvantums storlek och profil, dels av ovan nämnda skäl och dels för att stimulera Krokomsportens sällanköpsvaruhandel.

Resultatet gällande volyminriktad sällanköpsvaruhandel på ca 2000 kvm skulle få en rimlig lönsamhet i Krokomsporten, åtminstone om man har en större dagligvaruhandel på platsen. Effekterna på befintlig sällanköpsvaruhandel i Krokoms skulle bli svagt negativ men kompenseras relativt fort av tillväxten. Centrala Krokoms har i princip inte någon sällanköpsvaruhandel som kan ta skada av en sådan etablering. Rekommendationen är att släppa fram den sällanköpsvaruhandel som vill etablera sig i Krokomsporten, men för framgång bör denna kompletteras med dagligvaruhandel enligt ovan.

Kommunen bedömer att sannolikheten för att etablera livsmedelshandel inom Krokomsporten på 3000 kvm är liten varpå livsmedelshandel för Hanaberget inte begränsas.



## Trafik

### Gator och motortrafik

Den enskilda vägen norr om planområdet trafikeras idag av SCAs verksamhet. Det går ungefär 13 000 lass med virke per år längs vägen vilket ger ungefär 50 lastbilar om dagen. Vägens underlag utgörs av grus och kommer att behöva rustas upp inom planområdet, bland annat genom asfaltering till infarten och en breddning i anslutning till infarten med en separat fil för de fordon som ska in i planområdet, samt ett vilplan så att inte tyngre fordon kan behöva starta i uppførsbacke. Detta för att undvika stopp för bakomvarande lastbilar i uppførsbacken och risk för påkörning under vänstersväng vid halt väglag då vägen sluttar mot Föllingevägen.

Mängden tillkommande trafik beror på vilka verksamheter som etablerar sig i området. Dagligvaruhandel genererar mer trafik än sällanköpshandel. En trafikanalys har gjorts (Sweco 2018-06-20). Det passerar cirka 5 960 fordon/årsmedeldygn (mätår 2013-2016) på E14 och cirka 3170 fordon/årsmedeldygn på Föllingevägen (mätår 2013).

### Parkering

Parkering finns idag vid Krokomsporten.

### Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns längs Strandvägen öster om planområdet och Föllingevägen.

### Kollektivtrafik

Väg 339, Föllingevägen, trafikeras av bussar. Busshållplatser ligger i sydvästlig riktning i nära anslutning till infarten mot handelsområdet Krokomsporten och i nordöstlig riktning strax norr om Strandvägen, cirka 80 meter norr om infarten mot handelsområdet Krokomsporten. Den senare kräver dock passering av Föllingevägen. Bussar trafikeras med runt 8-9 avgångar per dag (vardagar).

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen tar ca 884 kvm yta i anspråk av Hissmoböle 2:348 respektive ca 3000 kvm av Hissmoböle 2:334. En fastighetsreglering av dessa ytor behövs därmed.

Den del av den enskilda vägen som ingår i detaljplanen finns ett servitut där fastigheterna Kälen 3:3, 3:21 och 5:1 ingår. Servitutet avses vara kvar och bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

## Natur

### Grönområden

Skogen som finns idag försvinner delvis.

Naturområde sparas där dagvattenhantering ska ske. Detta påverkar inte området negativt, snarare positivt. Naturmarken som skapas i södra delen, som idag är trädbevuxen, bidrar positivt till området i stort då området fullt exploaterat ger mycket hårdgjorda ytor. Det länkas även ihop med ovan skogsområde.

Kvartersmark och gata ersätter befintlig skog och betesmark. Dock kommer planområdet omgärdas av skogsmark/träd förutom mot Krokomsporten. Skogen är relativt otillgänglig idag med delvis tät skog.

### Ekosystemtjänster

Vegetation behövs på kvartersmarken bland annat med anledning av dagvattenhantering och att förhindra för mycket hårdgjord yta men kan även gynna bin och andra pollinerande insekter samt bidrar till fröspridning. Större naturområden bibehålls för att möjliggöra dagvattenhantering. Planområdet är omgärdat av skog förutom mot Krokomsporten. Med dessa åtgärder bedöms planförslaget ge förutsättningar för ekosystemtjänster inom planområdet.

### Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas men inte i en större omfattning då Krokomsporten ligger intill och förlängningen av Hanaberget är naturlig. Med de utformningskrav som finns i planen bedöms det inte bli någon negativ påverkan på landskapsbilden.

### Dike

Det dike som är skyddat i gällande detaljplan behöver fyllas igen för att möjliggöra dagvattenhantering. Diket avvattnar inget område och är ett potentiellt gammalt jordbruksdike så detta bedöms kunna tas bort.



*Diket benämnt n<sub>2</sub>.*

## Miljö

### Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § (då detaljplanen påbörjades före 1 januari 2018 gäller tidigare laghänvisning) 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 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning gjordes 2017-08-31. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2017-09-18. Kommunen har i Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2024-02-14 § 11, beslutat att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen kan de flesta regn under året fördröjas och renas innan de släpps i Indalsälven. Det är svårt att rena till befintliga nivåer då skogsmark exploateras med mycket hårdgjord yta samt trafik. De föreslagna dagvattenåtgärderna renar delvis de undersökta ämnena till nivåer som är lägre än dagens, samt att de ligger med god marginal under riktvärdena (1 M). Föroreningsmängden ligger dock fortsatt över vid flertalet undersökta ämnen. Kvicksilver är ett av dessa ämnen men undantag finns då riktvärdet överskrids i alla svenska vatten samt att det är svårt att rena. Ytterligare rening sker efter att vattnet lämnat detaljplanen, den reningen är inte medräknad.

Vid regn större än 20 år breddas överskottet direkt till älven. Forskning visar på att en större andel av föroreningarna kommer i början av ett avrinningstillfälle och att koncentrationerna sedan avtar vartefter avrinning fortgår. Det kallas "first flush". Det innebär att den första delen av ett 100-årsregn renas i krossdiket och stenkistan, vilket troligtvis tar upp större delen av föroreningarna. Den resterande delen leds orenat till Indalsälven men bedöms inte innehålla så stora mängder föroreningar.

Planbestämmelser har satts på plankartan för att säkerställa dagvattenhanteringen. Dessa beskrivs och motiveras under temat *Motiv till detaljplanens regleringar*.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planen. Verksamheter som etablerar sig i området ska ha liten omgivningspåverkan och ökad trafik bedöms inte vara så stor att gränsvärdena riskerar överskridas.

### Vatten

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

### Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller bedöms inte överskridas.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för omgivningsbuller

Buller från ökad vägtrafik på väg 339, Föllingevägen, bedöms inte bli så stor att ljudnivån riskerar överskrida gällande gränsvärden för befintlig bebyggelse. Planen möjliggör god framkomlighet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter för att bland annat minska behov av att ta bilen till området.

Någon fördjupad bullerutredning bedöms därmed inte vara nödvändig i planskedet.

### Risk för olyckor

Det bedöms inte förekomma någon risk för olyckor.

### Risk för ras, skred

Sker schaktarbeten enligt geoteknisk undersökning ska inte risk för sättningar finnas. Stabilitetsförhållanden för vägen bedöms vara tillfredställande.

## Sociala

### Tillgänglighet och trygghet

Området ligger cirka 1,5 km från Krokoms centrum och ligger nära E14. Möjlighet för oskyddade trafikanter att ta sig över väg 339, Föllingevägen, ska studeras (se stycket gång- och cykel) och utföras i samband med exploatering av detaljplanen. Motorburen trafik tar sig till området från Krokomsporten samt från den enskilda

vägen i norra delen av planområdet. Lutningen på vägarna bör vara max 8 % för att bland att räddningsfordon och renhållningsfordon ska ha möjlighet att ta sig till området.

Inom planområdet ska en gång- och cykelväg anläggas för att avskilja bil och tung trafik från oskyddade trafikanter. Inom kvarteretsmark ska området utformas så att både fordon och oskyddade trafikanter på ett lätt, tillgängligt och säkert sätt kan röra sig inom området. Tillgänglighetsanpassning ska även ske för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra fysiska handikapp. Vid ett genomförande av detaljplanen ska tillgänglighetsfrågorna beaktas både inomhus och utomhus så att dessa personer själva kan ta sig fram inom området. Det kan handla om materialval för markbeläggning och färgsättning. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Kvarteretsmarken ska utformas så att det är en överblickbarhet i området utan skymmande objekt. Parkeringar ska vara väl upplysta.

## Riksintressen

### Friluftsliv

Området i sin helhet bedöms inte vara ett värdefullt område för rekreation och friluftsliv. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

### Kulturmiljövård

Ändring av markanvändning i detta område bedöms inte påverka riksintresset negativt av detaljplanens genomförande då intilliggande detaljplan redan är planlagd för handelsändamål.

### Trafikommunikation

Planområdet ligger cirka 200 meter från E 14. Det är tillräckligt avstånd för att inte möjligheten att transportera farligt gods påverkas. Infarten till planområdet sker inte i anslutning till E 14. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

### Totalförsvaret

Försvarsmakten ska remitteras ärenden som berör riksintresset och dess påverkansområde samt bland annat höga objekt i hela landet. Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte riskerar att påverka riksintresset för totalförsvaret eftersom bebyggelsen inte kommer ha den höjden så att intresset riskerar att påverkas.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

### Jordbruksmark

Betesmarken bedöms kunna tas i anspråk då det är en begränsad yta och inte ett större sammanhängande block jordbruksmark och därmed inte en bevarandevärd betesmark. Betesmarken behöver tas i anspråk då en alternativ plats inte bedöms finnas. Planområdet är lämpligt ur strategisk synpunkt med dess skyltläge från E14 samt ansluter mot Krokomsporten.

## Trafik

### Motortrafik

Det kommer bli ökad motortrafik inom Krokomsporten samt på den enskilda vägen i norr som trafikerar av SCA. Kapacitetsanalysen i trafikanalysen visar på att framkomligheten på platsen är god för den motorburna trafiken och det bedöms inte ge några stora problem med överbelastning och köbildning, även under maxtimmen, med en utbyggnad enligt detaljplanen. Analyserna visar att väg 339, den enskilda vägen och i viss mån även E14 bedöms kunna hantera ökningarna som är väsentligt högre än Trafikverkets generella tillväxttal för Jämtland fram till 2040.

### Gång- och cykeltrafik

För de oskyddade trafikanterna behöver en trafiksäker plats tillskapas både till och inom området. En följdverkan av planen är att en form av passage över väg 339 behöver studeras och anläggas i samband med exploatering då det idag inte finns något trafiksäkert sätt för de oskyddade trafikanterna att ta sig till området, och även till Krokomsporten. Det bedöms i trafikanalysen möjligt att åstadkomma en yta reserverad för oskyddade trafikanter på västra sidan av länsväg 339 genom att ta dike och gräsmatta i anspråk. En hastighetsdämpad gång- och cykelpassage kommer enligt utredningen inte att försämra framkomligheten för biltrafiken eftersom en framtida utbyggnad enligt beräkningar av flöden inte bedöms ge några stora problem med överbelastning och köbildning. Dessa kan utformas fysiskt eller visuellt, exempelvis gupp, vägmarkeringar (till exempel visuell avsmalning i form av avvikande färg på körfältet i kombination med skärmar/skyltar med optisk effekt av att hastigheten dämpas), belysning, minskad hastighetsgräns. Enligt utredningen finns det utrymme att ta höjd för de oskyddade trafikanterna för att framtidssäkra och främja ett mer hållbart resande lokalt.

En parallell gång- och cykelväg ska anläggas från Krokomsporten samt den enskilda vägen och gå längs den västra sidan av gatuområdet inom planområdet. Därefter fortsätter gång- och cykelvägen på den södra sidan av gatuområdet som går västerut. Detta för att oskyddade trafikanter tryggare ska kunna röra sig i området (se figur 1).

## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsunderlag

#### Detaljplan

Namn: Detaljplan för delar av Kälen 5:1 och 5:5 m fl., Krokomsporten, Krokoms kommun

Plannummer: 196

Laga kraft: 2000-07-24

Namn: Ändring av detaljplan för del av Hissmoböle 2:334, Krokomsporten

Plannummer: 236

Laga kraft: 2007-12-19

#### Översiktsplan

Namn: Översiktsplan för Krokoms kommun

Antagen: 2015-02-25

#### Dagvattenstrategi

Antagen: 2017-11-30

### Behovsbedömning

Under planprocessen finns behovsbedömningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Upprättad: 2017-08-31

### Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

#### Dagvattenutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Dagvattenutredning Hanaberget, Krokoms kommun

Beställare: Krokoms kommun

Leverantör: Lektus

Upprättad: 2024-01-26

#### Handelsutredning

Namn: Handelsutredning

Beställare: Krokoms kommun

Leverantör: Newsec Retail and Urban Development  
Upprättad: 2011-06-13

#### Naturvärdesinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.  
Namn: Resultat naturvärdesinventering Hanaberget  
Beställare: Kommunen  
Leverantör: Kommunen  
Upprättad: 2020-06-18

#### Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.  
Namn: Projekteringsunderlag/geoteknik, Hanaberget, Krokom  
Beställare: Kommunen  
Leverantör: Tyréns  
Upprättad: 2017-11-13

#### Geoteknisk utredning (väg mot Krokomsporten)

Namn: PM/Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik  
Beställare: Kommunen  
Leverantör: AFRY  
Upprättad: 2023-06-12

#### Trafikutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.  
Namn: Trafikanalys Kälen 5:5, Hanaberget  
Beställare: Kommunen  
Leverantör: SWECO  
Upprättad: 2018-06-20

#### Arkeologisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.  
Namn: Krokomsporten Arkeologisk utredning  
Beställare: Kommunen  
Leverantör: Jamtli  
Upprättad: 2020-10-14 (undersökning fältarbete)

#### Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt under medverkan av mark- och exploatering, kart, trafik, VA, renhållning samt bygg- och miljö.

Plan- och trafikavdelningen