



Detaljplan för fastigheten Hissmon 3:1 med flera, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling



Innehåll

1. Detaljplanens syfte	4
Inledning	4
Ärendeinformation	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning	15
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala planeringsförutsättningar	16
Riksintressen	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	22
Miljökvalitetsnormer	22
Natur	24
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	28
Geotekniska förhållanden	31
Kulturmiljö	32
Fysisk miljö	33
Sociala	36
Teknik	37
Service	37
Trafik	38
Konsekvenser	40
Fastigheter och rättigheter	40
Bebyggelseområden	40
Natur	42
Miljö	43
Miljökvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet	44
Sociala	45
Riksintressen	45
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	46
Trafik	46
Planeringsunderlag	47
Kommunala planeringsunderlag	47
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	47
Utredningar	48
Medverkande tjänstemän	49

1. Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa bostäder i form av flerfamiljshus tillsammans med lokaler för kontor och handel i centrala Krokoms. Tillkommande bebyggelse kan komma att bebyggas i upp till fem våningar och varieras inom området. Det bidrar till en stadsmässig karaktär som ska vara en trygg plats för människor där tillkommande grönområde vävs samman med omkringliggande områden.

Detaljplanen skapar förutsättningar för service av olika karaktär.

Inledning

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, daterad 2024-05-08
- Plankarta med bestämmelser, daterad 2024-05-08
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning, daterad 2024-05-xx
- Grundkarta, daterad 2023-10-03
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2022-07-01

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 Plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015 (ändring 2021-08-02 SFS 2021:08-02) reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planbesked gavs 2021-12-08 av Samhällsbyggnadsnämnden, Saby §145.

Planprocessen vid standardförfarande:

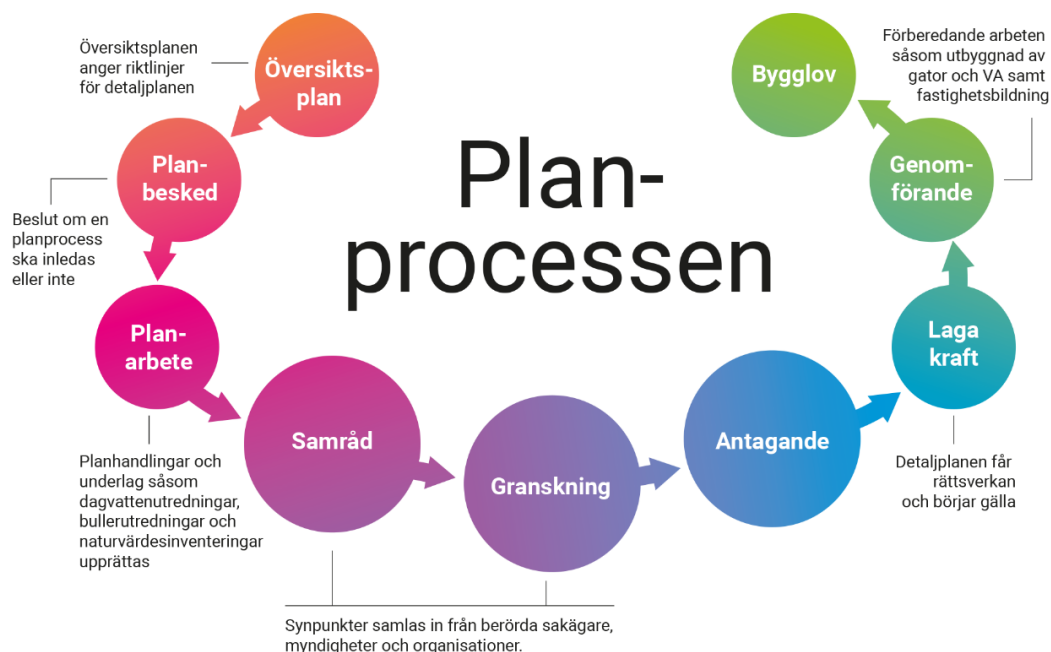
Planprogram – En detaljplan kan föregås av ett planprogram som redovisar intentionerna med aktuellt område.

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

Granskning – Planförslaget skickas ut för granskning. Det är sista chansen att lämna synpunkter på förslaget.

Antagande – Bygg- och miljönämnden eller Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



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, PARK). 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 Hissmon 3:1 med flera
- Krokoms kommun
- Diarienummer: Saby 2021-94
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900, ändring 2017-05-01 SFS 2017:266)
- Handling upprättad: 2024-05-22

Beskrivning av detaljplanen

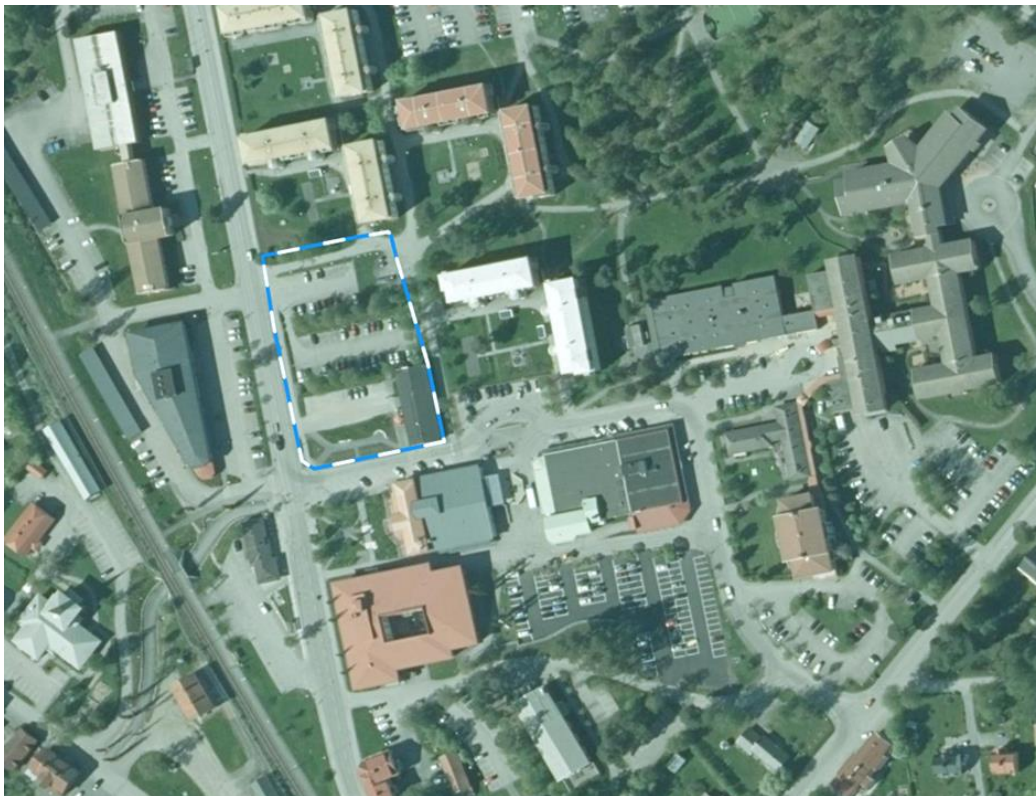
Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fyra fastigheter; Hissmon 3:1, Hissmon 2:1, Hissmoböle 2:14 och del av fastigheten 2:334 och har en total areal av cirka 4800 kvadratmeter. Fastigheten Hissmon 3:1 ägs av Krokomsbostäder och de andra tre fastigheterna ägs av Krokoms kommun. Fastigheterna avses att bebyggas med flerfamiljshus tillsammans med kontors- och handelslokaler med tillhörande parkeringar i norra delen av planområdet.

Läge och areal

Planområdet ligger i de centrala delarna av Krokoms tätort och omfattar fyra fastigheter, Hissmon 3:1 och Hissmon 2:1, Hissmoböle 2:14 och del av Hissmoböle 2:334.

Planområdet omfattas av en areal på cirka 4800 kvadratmeter.



Ortofoto över centrala Krokoms, där planområdet är markerat med blåvit linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

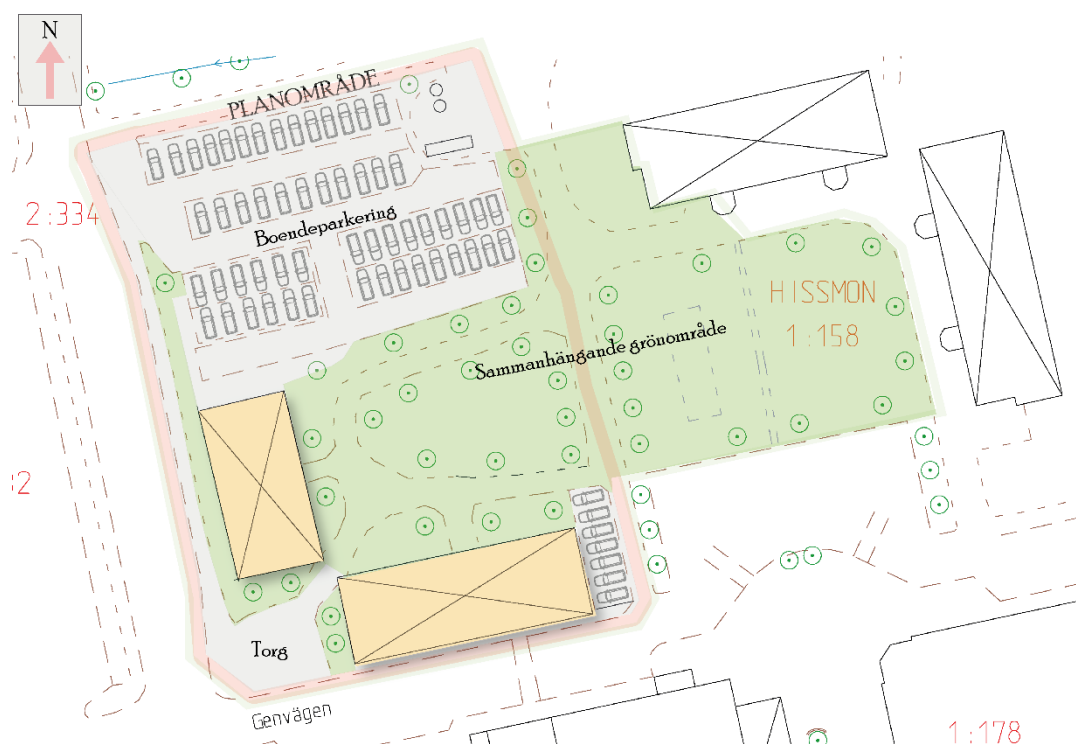
Befintligt

Planområdet ligger i de centrala delarna av Krokoms tätort och omfattar de fyra fastigheterna; Hissmon 3:1 och Hissmon 2:1, Hissmoböle 2:14 och del av Hissmoböle 2:334. Planområdet består idag till största delen av parkering tillsammans med en byggnad i en våning som inrymmer en butikslokal och restaurang. I den södra delen av planområdet finns ett mindre parkområde och i nordöstra delen av området finns moloker för avfallshantering för boende i området. Området omfattas av en total areal på cirka 4800 kvadratmeter.

Utanför planområdet i öster finns en gång- och cykelväg som löper i nord-sydlig riktning. Både norr och öster om planområdet finns bebyggelse i fyra våningar, flerfamiljshus med tillhörande utemiljö och parkering. Precis väster om planområdet löper Offerdalsvägen i nord-sydlig riktning och söder om området löper Genvägen i väst - östlig riktning. Krokoms kommuns kommunhus ligger strax söder om planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet möjliggör bostads- och centrumändamål. Ingen exploateringsgrad är satt inom området som får bebyggas ut mot Offerdalsvägen och Genvägen, utan regleras av byggrätternas omfattning. Bebyggelse för bostads- och centrumändamål får uppföras med en högsta nockhöjd på 20 meter, detta för att möjliggöra byggande i fem våningar. De utpekade grönytorna omfattas av mark som inte får bebyggas. Inom parkeringsområdet får endast komplementbyggnad uppföras, vilket är avsett för garage eller carport med en nockhöjd på maximalt fyra meter och en största byggnadsarea på 800 kvadratmeter. I den nordöstra delen av planområdet finns en avfallsanläggning som säkerställs i planförslaget.



Situationsplanen som visar exempel på utformningen av området. Samtliga ytor inom planområdet omfattas av kvartersmark.

Parkering, varumottag och utfarter

I samband med byggnation i området kommer antalet parkeringsplatser att minska till förmån för en god boendemiljö. Antalet parkeringsplatser är i dagsläget 63 men föreslås i planförslaget minska till cirka 56. Parkeringsplatser placeras i den norra delen av planområdet där det redan idag är parkering med utfart mot Offerdalsvägen.

För rörelsehindrade finns möjligheter till en mindre parkeringsyta i den sydöstra delen av området enligt planförslagets situationsplan. Därmed kan gällande lagkrav och rekommendationer uppfyllas. Frågan om parkeringsplatser för rörelsehindrade bevakas i samband med bygglovsprövning. Dessa parkeringar kan även användas för exempelvis en bilpool eller gästparkeringar.

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

B – Bostäder

Syftet med användningen B (bostäder) i detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av flerfamiljshus inom området. Det finns två separata ytor för byggrätter finns för bostäder, den ena byggrätten längs med gatan Genvägen och den andra byggrätten längs med Offerdalsvägen.

E – Avfallsanläggning

Användningen E (Avfallsanläggning) är i detaljplanen avsedd för att säkerställa markanvändningen för den nuvarande avfallsanläggningen som finns i den norra delen av området.

C -Centrumändamål

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för centrumverksamhet inom fastigheterna i form av handel och kontor.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

ö₁ - Begränsning av markens utnyttjande - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde. Bestämmelsen behöver formuleras så att det tydligt framgår vilken typ av byggnadsverk som avses. Det kan handla om olika byggnadsverk som komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt. Det går också att ange vilken typ av komplementbyggnad som avses, till exempel garage eller uthus.

I planförslaget innebär planbestämmelsen att enbart komplement till användningen och dess huvudbyggnader kan anordnas. Det handlar om komplementbyggnader till huvudparkeringen i den norra delen av planområdet. I och med att komplementbyggnad får uppföras kan garage eller carport tillåtas på platsen.

ö₂ - Begränsning av markens utnyttjande - Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används för att reglera vilken mark som nya byggnader får uppföras på.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att reglera var byggnation inte är lämpligt. De ytor som omfattas av begränsningen är grönytor samt det föreslagna torget i planområdets sydvästra del.

h1 - Högsta nockhöjd

Genom en planbestämmelse om högsta nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

I planförslaget syftar bestämmelserna till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till omgivande bebyggelse. För komplementbyggnader och avfallsanläggning gäller en nockhöjd på fyra meter.

h2 - Högsta nockhöjd

Genom en planbestämmelse om högsta nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

I planförslaget syftar bestämmelserna till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till omgivande bebyggelse. För bostäder är nockhöjden reglerad till 20 meter, vilket motsvarar cirka fem våningar beroende på om byggnaderna uppförs i trä eller annat material. För komplementbyggnader och avfallsanläggning gäller en nockhöjd på fyra meter.

p1 - Byggnad ska placeras minst 1,6 meter från fastighetsgräns i söder

p2 - Byggnad ska placeras minst 2,6 meter från väggkant i väst

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks placering.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att reglera byggrätterna så att de blir indragna och ger utrymme för en bred gångbana. Bredden på gångbanan blir cirka 2,6 meter för bägge byggrätterna och följer den bredd som finns på närliggande platser. Gångbanan är bredare då byggrätterna även möjliggör för att butiker, kontor med mera ska finnas i bottenvåningen.

o1 – Största takvinkel är 40 grader

o2 – Minsta takvinkel är 10 grader

Bestämmelser om takvinkel i planförslaget syftar till att byggnaderna ska ha en takvinkel som kan hantera snömängder. Vidare syftar takvinkeln att reglera gestaltningen på platsen då de ska harmonisera med omgivande flerbostadshus.

b₁ – Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen, Genvägen och Offerdalsvägen

Bestämmelsen finns som säkerhet vid händelse av olycka vid järnvägen. Järnvägen är en farligt gods led, vilket kan betyda transporter av hälsofarliga vätskor och gaser. Vidare för minskas buller och hälsofarliga gaser.

e₁ – Största byggnadsarea är 800 m² inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stora del av parkeringsytan som kan användas för komplementbyggnader som exempelvis garage och carport. 800 kvadratmeter motsvarar cirka 50 % av parkeringsytan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år (60 månader) från den dag då detaljplanen 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 medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Mark- och utrymmesförvärv

Krokoms kommun avser att sälja fastigheterna Hissmon 2:1 och Hissmoböle 2:14 till Krokomsbostäder AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Det finns möjlighet till sammanslagning av fastigheter inom planområdet om så önskas, men det är inget som regleras i detaljplanen.

Pågående lantmäteriförrättningar

Det finns en pågående lantmäteriförrättning rörande fastigheten Hissmoböle 2:334.

Rättigheter

Fastigheten Hissmon 3:1 belastas av ett avtalsservitut (D-2021-00345424:1) för kraftledning till förmån för Jämtkraft AB.

Tekniska frågor

Postutlämning

I samband med byggnation i området ska posthantering för lägenheter lösas genom fastighetsbox på entréplan.

Uppvärmning/ fjärrvärme

I samband med byggnation inom planområdet ska det anslutas till kommunalt fjärrvärmenät.

Utbyggnad av vatten och avlopp

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

Parkering

Parkeringar inom området ska i första hand vara till boende och till dem som har näringsverksamhet i framtida lokaler. Bilpool bör vara ett alternativ vid större efterfrågan på parkeringsplatser inom området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av exploatör och byggrätterna kan ge en samhällsvinst i form av bostäder, kontor, handel med mera.

Exploatör

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatör erlägger köpeskilling till kommunen avseende förvärv av mark. Exploatören ansvarar och bekostar alla till kvartersmarken hörande lantmäteriförrättningar, bygglovsavgifter, kompletterande utredningar, projektering och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark med mera.

Planavgift

Kostnaderna för detaljplanens framtagande bekostas av Krokomsbostäder AB.

Markanvisning

Krokoms kommun har upprättat ett markanvisningsavtal med Krokomsbostäder AB, daterad 2024-02-05. Markanvisningsavtalet redovisar anvisade markområden som ligger inom fastigheterna Hissmon 2:1 samt Hissmoböle 2:14 i Krokoms. Markanvisningen innebär att Krokomsbostäder AB har rätt option om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för angivna markområden.

Enligt redovisning i avtalet ska Krokomsbostäder AB och Krokoms kommun tillsammans verka för att området planläggs för ny bebyggelse med 40 – 60

bostadslägenheter samt lokaler för centrumändamål. Markanvisningstalet redovisar vidare att Krokomsbostäder AB ska bekosta utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Krokomsbostäder AB ska till kommunen också erlägga planavgift enligt fastställd taxa. Vidare ska de bekosta samtliga bygg och anläggningsåtgärder samt gator och grönområden inom planområdet.

Tidplan

Samråd	sommaren 2024
Granskning	hösten 2024
Antagande i BoM	vintern 2025
Laga kraft	tre veckor efter antagandebeslutet är anslaget på kommunens anslagstavla

Tidsplanen förutsätter att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

Prövning enligt annan lagstiftning

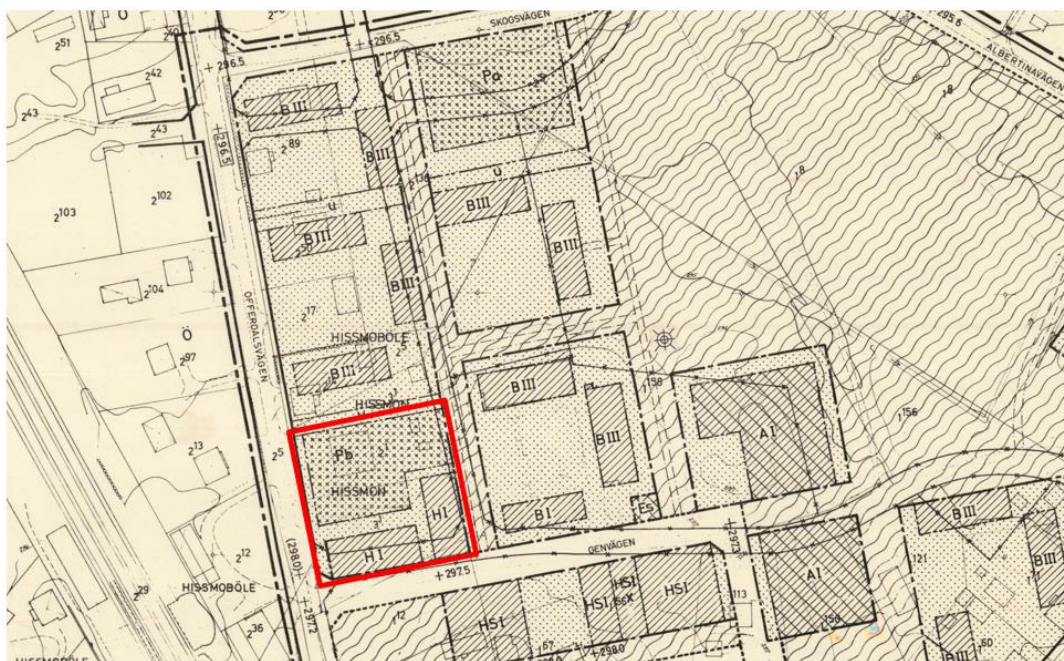
Detaljplanen kommer inte prövas enligt någon annan lagstiftning.

Planeringsföresättningar

Kommunala planeringsföresättningar

Detaljplan

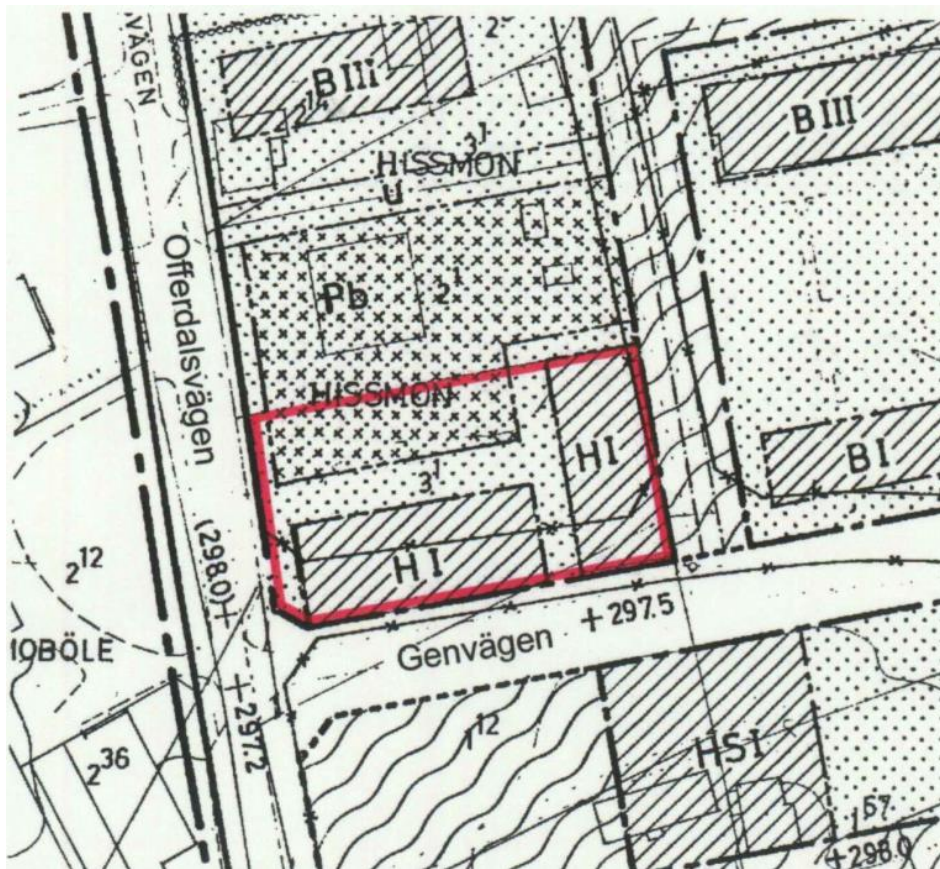
Planområdet omfattas av Förslag till stadsplan för del av byggnadsplaneområdet inom centrala Krokoms, fastställt 1969-12-23. Detaljplanen reglerar på fastigheten Hissmon 3:1 handel i en våning, fem meter byggnadshöjd tillsammans med mark som icke får bebyggas. I delar av denna fastighet samt fastigheten Hissmon 2:1 regleras gatumark i parkeringsområde med en exploateringsgrad på 400 kvadratmeter där mark för garage får uppföras. I området finns mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. I den norra delen på fastigheten Hissmon 2:1 regleras marken för bostäder i tre våningar, tio meter i byggnadshöjd.



Urklipp ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med rött.

Detaljplanen gäller jämsides med ändringområde, *Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hissmon 3:1 i Krokoms, Krokoms kommun, laga kraft 2007-02-17.*

Ändringen omfattade ett tillägg av användningsbestämmelsen *Kontor* för en mer flexibel användning av lokaler inom planområdet.



Urklipp ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2021 §145 att ge positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan.

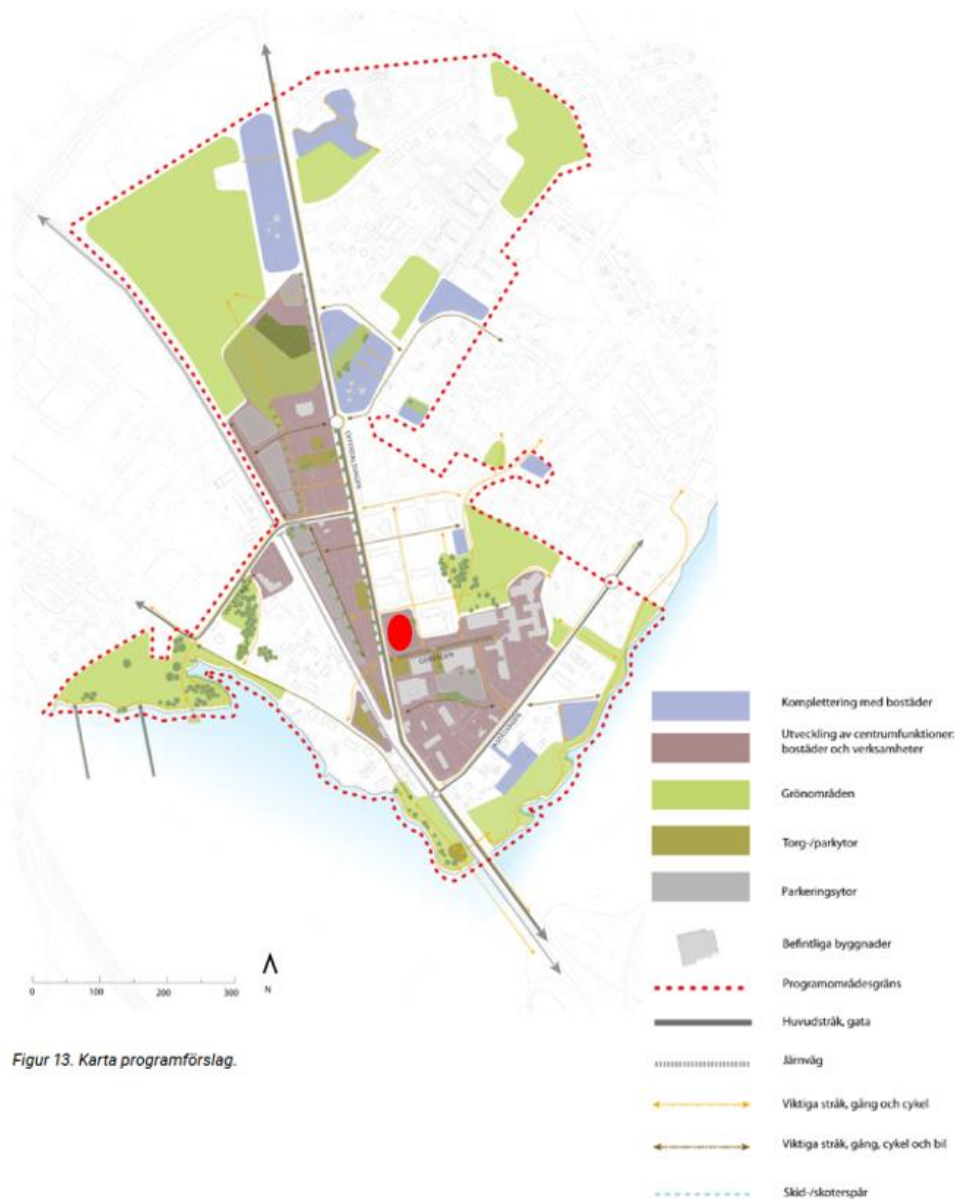
Planprogram

Planområdet omfattas av *Planprogram Krokoms centrum 2035*, godkänt av kommunfullmäktige 2023-06-15, § 48. Aktuellt område omfattas av delområde 5 i planprogrammet och Genvägen är navet i Krokoms centrum där offentlig och kommersiell service finns. I korsningen Offerdalsvägen och Genvägen, bredvid nuvarande "Marias Krog" finns en öppen yta som frigjordes till följd av att en byggnad för verksamheter revs på platsen. Ytan saknar idag en tydlig användning men har i och med sitt centrala läge en stor potential.



Urklipp ur planprogram för Krokoms centrum 2035. Planområdet är markerat med röd punkt.

Enligt planprogrammets programförslag *Centrum växer*, ska förtätning med bostäder och verksamheter (både kommersiella och offentliga) i första hand ske längs med och i anslutning till huvudstråken, bland annat Genvägen och Offerdalsvägen. Detta för att skapa underlag för stadsliv och aktiva gaturum.



Figur 13. Karta programförslag.

33

Utklipp ur planprogram för Krokoms centrum 2035. Planområdet är markerat med röd punkt.

Byggnader för bostäder och olika typer av kommersiell och offentlig verksamhet ska tydligt ansluta till gaturummet och entréer orienteras mot gatan. Tillkommande byggnader ska utformas med omsorg för att bidra till en attraktiv helhet. Utformningen bör anpassas efter omgivningen: högre bebyggelse och tätare lämpar sig främst i centralortens mest centrala delar.



Utklipp ur planprogram för Krokoms centrum 2035. Illustration av förslag, gatuvy Offerdalsvägen mot norr.

För nybyggnation bör såväl konstruktion som fasadmateriäl i trä övervägas. I centrum kan byggnadshöjderna vara något högre men fortfarande anpassade till den lokala skalan. En variation i byggnadernas höjd och utformning bidrar till varierad och levande stadsmiljö.



Utklipp ur planprogram för Krokoms centrum 2035. Illustration av förslag, gatuvy Genvägen mot öster.

Översiktsplan

I översiktsplan, *Framtidsplan, översiktsplan Krokoms kommun*, antagen 2015-02-25, beskrivs Krokoms tätort kortfattat. Enligt översiktsplanen ska Krokoms planeras för en tätare och mer attraktiv "stadsmiljö" som lockar både företagare och boende och skapa mötesplatser och bra trafiklösningar med goda parkeringsmöjligheter. Målet är vidare att lägga större omsorg vid grönytor och övriga upplevelse och skönhetsvärden.

Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner.

Undersökning enligt 5 kapitlet 11a § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller program göra en miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Krokoms kommun har upprättat en undersökning och gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan, beslut tas i samband med samråd. En miljöbedömning eller upprättande av miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte som nödvändigt.

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.

Uttryck för riksintresset

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ08). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Området är sedan tidigare delvis i anspråktaget med parkering och ett mindre parkområde.

Trafikkommunikationer

Riksintresse för trafikkommunikation enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Järnväg

Planområdet ligger cirka 70 meter väster om järnvägen, Mittbanan som är av riksintresse.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde som är kopplat till riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken – påverkansområde väderradar

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv.

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.

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

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 bostäder, teknisk anläggning och centrumändamål.

Vatten

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015–2027.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk

ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

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.

Planområdet ligger cirka 550 meter öster om Vadbäckens vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnorm för vattendrag. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten har otillfredsställande status på grund av höga halter av totalfosfor och försurning. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och bromerande difenyleter (PBDE) bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget.

Planområdet ligger cirka 360 meter norr vattenförekomsten Indalsälven som omfattas av miljö kvalitetsnorm för vattendrag. Kvalitetskravet är måttlig ekologisk potential 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS (Vatteninformationssystem) skulle åtgärder för att nå god ekologisk status medföra betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet. Vattenförekomsten har en otillfredsställande ekologisk potential på grund av bland annat övergödning. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och bromerande difenyleter (PBDE) bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget.

Buller

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet påverkas av buller från Offerdalsvägen, Genvägen samt järnvägen, Mittbanan. Ett *PM trafik och bullerutredning bostadsutveckling Genvägen*, daterad 2022-09-08 har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Enligt bullerutredningen kommer bullernivåerna för inomhusmiljön klaras med tillkommande och befintlig trafik. Däremot kan det behövas någon typ av bullerdämpning på uteplats beroende på var dessa placeras.

Natur

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystem och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), vattenrening via exempelvis våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord. Ekosystemtjänster definieras och indelas i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas producerande, reglerande, kulturella och understödjande ekosystemtjänster.

Inom planområdet på kvartersmark kommer reglerande ekosystemtjänster vara viktiga. Dessa i form av växtlighet som gräs, buskar, planteringar och träd. Dessa renar och fördröjer dagvatten men kan även rena luften samt locka bin och andra pollinerande insekter och bidra till fröspridning.

Miljö

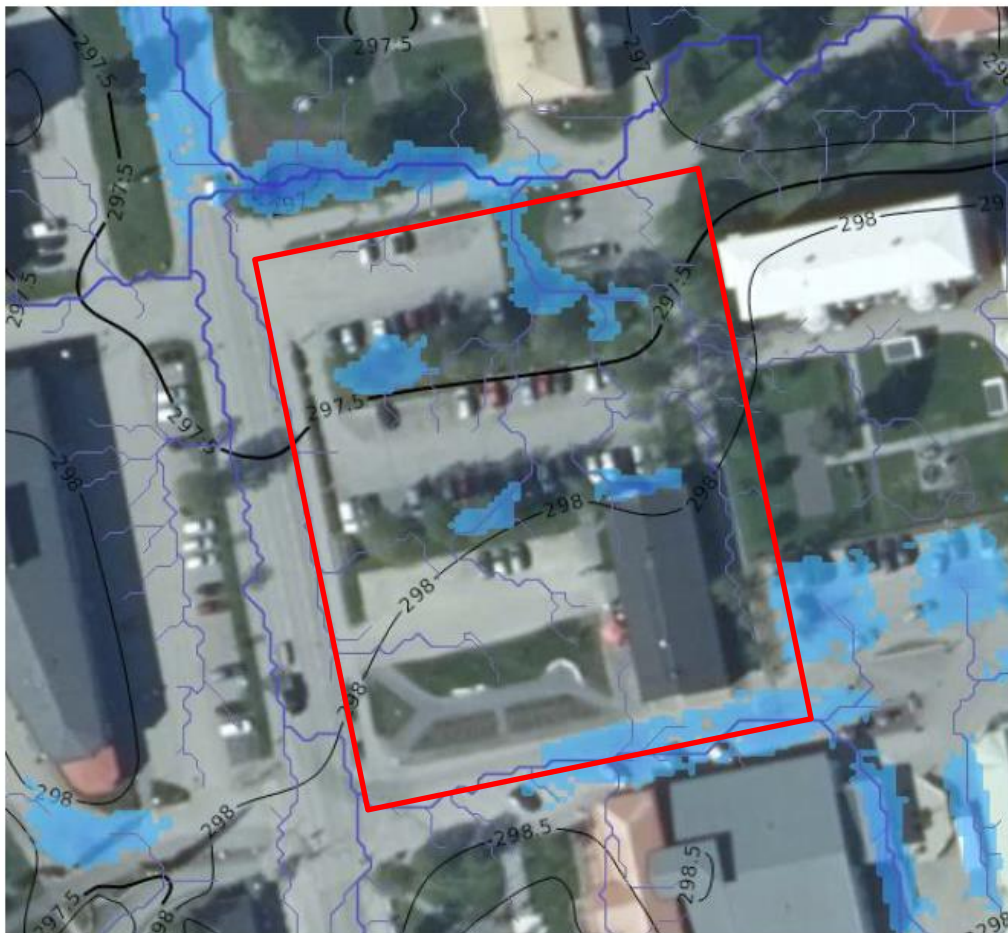
Dagvatten

Krokoms kommun har en dagvattenstrategi, version 2017-12-19. Nedan punktats huvuddragen i strategin översiktligt upp och som även redovisas i dagvattenutredningen, daterad 2024-04-18.

- 10-minutersregn är dimensionerande om inte omständigheterna är sådana att en längre varaktighet ger högre toppflöden. Dagvattenåtgärder ska som lägst dimensioneras för ett 20-årsregn. Klimatfaktor 1,25 ska användas vid dimensionering av nya dagvattensystem.
- Permeabla material ska väljas framför hårdgjorda för att skapa förutsättningar för infiltration.
- Föroreningar ska minimeras och materialval ska tillämpas för att minimera urlakning av skadliga ämnen.
- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna och ”end of pipe” - lösningar. Undantag gäller för svårt förorenat dagvatten som kräver särskilda reningsprocesser.
- Vid all nybyggnation där geotekniken tillåter ska LOD-system användas inom tomtmark.
- Dag- och dränvatten ska aldrig kopplas till spill.

- Planerad höjdsättning utifrån ett skyfallsperspektiv. 100-årsregnet ska vara dimensionerande för att avgöra platsens lämplighet.
- Varje plans unika platsgivna förutsättningar såsom exempelvis geoteknik, geohydrologi och eventuella markföroreningar samt status på recipient ska vara vägledande.
- Ytor för snöhantering ska planeras in utifrån ett dagvattenperspektiv.
- Tillfälliga dagvattenåtgärder vid byggskedet ska upprättas.
- Oljeavskiljande åtgärder ska upprättas för dagvatten som innehåller mer än obetydliga mängder petroleumprodukter, slam eller fast partiklar enligt SS-EN 858.
- Dokumentet Vattenplan för Storsjön, Jämtlands län 2016 gäller som utgångspunkt för dagvattenhantering.

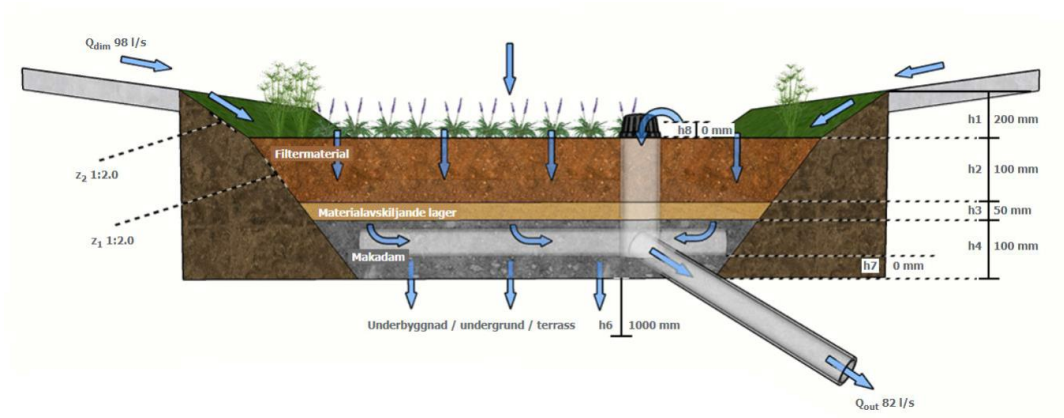
En dagvattenutredning har tagits fram för området, daterad 2024-04-18. Planområdet är flackt men enligt utredningen går det att se en antydning till en yttlig avrinning i framför allt en nordlig riktning. Områdets dagvatten avrinner i huvudsak ut från områdets nordöstra hörn. Dagvatten längs med Genvägen avrinner väster ut och gångvägen i öster avrinner norrut. Längs med Offerdalsvägen rinner dagvatten norrut. Inom planområdet kan mindre dämningområden konstateras men utbredning och djup i dessa är mycket begränsat.



*Utklipp ur dagvattenutredning, befintligt avrinningsmönster i området.
Planområdet är markerad med röd linje. De nya byggrätterna bedöms ge en liten påverkan på de befintliga vattenansamlingarna.*

Enligt dagvattenutredningen kommer höjdsättningen vara viktig för att nå dagvattenåtgärder effektivt. Kring nya byggnader ska marken generellt höjdsättas så att dagvatten avrinner bort från byggnaden. Detta för att skydda byggnaden från ytavrinnande dagvatten. Hårdgjorda ytor som angränsar till vegetationsytor kan med fördel höjdsättas så att avrinningen sker på bred front till den intilliggande vegetationen för översilning. Denna princip gäller för alla hårdgjorda ytor och i synnerhet parkeringsytor. En rekommendation är att planera för att få ut åtminstone delar av parkeringsytan i norr mot vegetationsytor.

Vidare beskrivs förslag på vegetationstäckta horisontella grunda skålade svackdiken/biofilterdiken anläggas inom de planerade vegetationsytorna. De förstärks i botten med ett krossmaterial (makadam) för ytterligare rening och fördröjningsvolym. Vidare förses svackdiket med en avslutande kupolbrunn för vidare avledning av hanterat dagvatten till förbindelsepunkt. Förslagsvis kan flera grunda skålade svackdiken/biofilterdiken anläggas fördelat i flera lägen inom samtliga planerade vegetationsytor. Det bedöms nödvändigt eftersom planen som helhet är relativt flack. Samtliga anläggningar ska vara försedda med ytlig bräddfunktion och därefter en planerad höjdsättning i händelse av skyfall.



Utklipp ur dagvattenutredningen. Bilden visar exempel på svackdike.

Enligt dagvattenutredningen ska genomsläppliga material (exempelvis vegetationsytor och grus) väljas före täta material (exempelvis asfalt). Det gäller på inngården för att möjliggöra för infiltration och skapa en trög avrinning.

Vidare bör det på parkeringsplatser i den norra delen anlägga uppsamlade brunnar och ledningssystem till oljeavskiljare och vidare till anslutningspunkt implementeras. Det förordas dock att översilning mot vegetationsytor prioriteras.

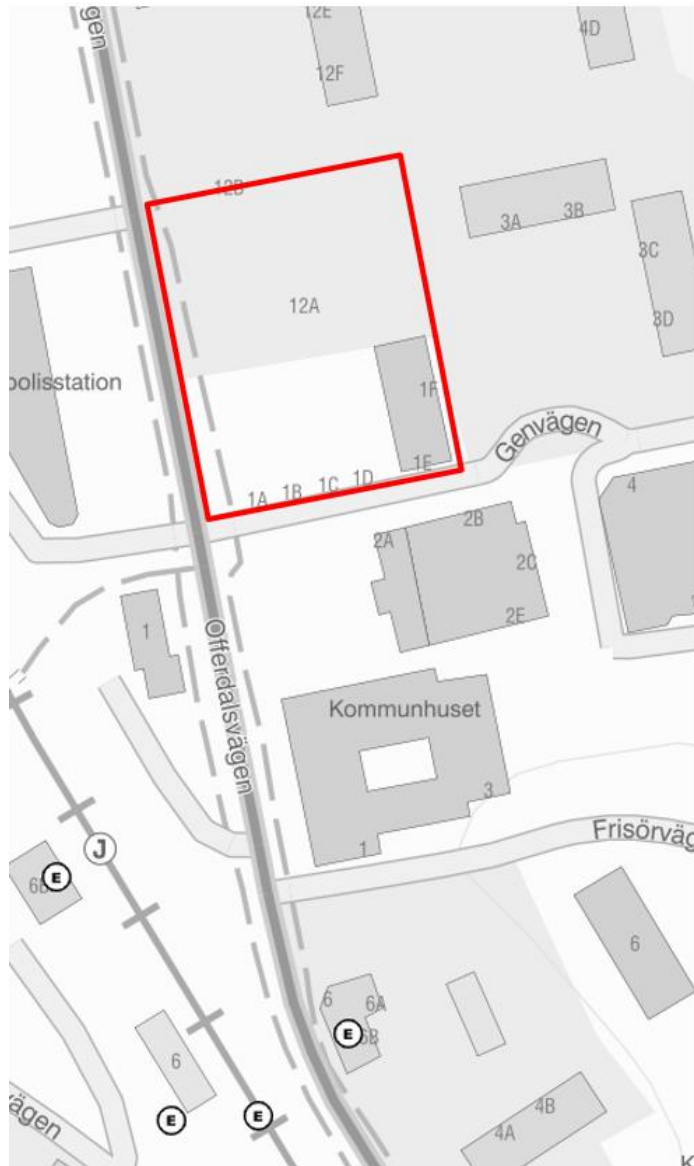
För snöhantering ska detta ske framförallt planeras till vegetationsytor så att eventuella föroreningar kan ske i vegetation och möjliggöra infiltration.

Dagvattenutredningen går att läsa i sin helhet som en bilaga till detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EHB-karta (Efterbehandling av förorenade områden) finns fyra identifierade potentiellt förorenade markområden i närheten av aktuellt planområde. Kommunen gör bedömningen att ingen miljöteknisk undersökning behöver genomföras inom ramen för detaljplanarbetet.



Utklipp ur EHB-karta med redovisade identifierade förorenade markområden. Planområdet är markerat med röd linje.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA (decibel) dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

Planområdet påverkas av buller från Offerdalsvägen och Genvägen samt järnvägen. En bullerutredning har tagits fram, daterad 2022-09-08. Utredningen har använt prognostiserad trafik som indata i den översiktliga bedömningen av vägbullernivåer för området. För Offerdalsvägen finns ett prognostiserat ÅDT (årsdygnstrafik) på 2200 fordon år 2040, vilket innebär beräknade bullernivåer (ekvivalentnivå) på 57 dBA 10 meter från vägmitt. För Genvägen finns ett prognostiserat ÅDT på 100 fordon, vilket innebär beräknade bullernivåer (ekvivalentnivå) på 55 dBA 10 meter från vägmitt.

Järnvägen och stationsområdet som ligger väster om planområdet trafikeras av både gods- och persontrafik. Persontågen stannar eller kör sakta förbi stationen vilket gör att godstågen som inte stannar har varit en dimensionerande faktor i utredningen för maxbullernivåerna från tågtrafiken. Idag går det fyra godståg per

dygn förbi Krokoms och i framtiden prognostiseras fem tåg per dygn. Den bedömda maxbullernivån från godstågen är 80 dBA.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte invid någon väg som omfattas av rekommenderad väg för farligt gods. Området ligger cirka 75 meter öster om Mittbanan.

Risk för översvämning och skyfall

Antalet skyfall kommer sannolikt att öka de närmaste åren utifrån pågående klimatförändringar. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-års regn (regnvolymer för ett så kallat 100-års regn varierar utifrån regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn på minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).
- Risken för översvämning från ett 100-års regn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktioner kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) ligger planområdet inte inom översvänningsområde för varken 100-års flöde eller beräknat högsta flöde



Utklipp ur MSB's (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) översvänningsportal, 100-årsflöde och beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med röd linje.

Enligt dagvattenutredning daterad 2024-04-18, kommer det vid skyfall vara svårt för dagvattenanläggningar som är anlagda för ett dimensionerat regn att hantera stora flöden som uppstår. Marken blir mättad, ledningar kan gå fulla och anläggningar svämma över.

Dagvattenutredningen går att läsa i sin helhet som en bilaga till detaljplanen.

Risk för ras, skred

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad 2023-01-27 finns det inga stabilitetsproblem inom planområdet och därmed inga risker för ras och skred.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består planområdet av morän, kullig morän.



Utklipp ur SGU's jordartskarta, planområdet är markerat med röd linje.

En geoteknisk undersökning har genomförts, daterad 2023-01-27. Enligt den geotekniska undersökningen består marken överst av fyllnadsmaterial ovan en lerig morän som är lös till medelfast och blir fastare vid cirka 3,5 meters djup.

Fyllnadsmaterialet består mestadels av grusig sand och har en mäktighet av cirka en meter. Moränen under fyllnadsmaterialet är en lös till medelfast lagrad lerig morän vid djup av en meter till 3,5 meter. Vid 3,5 meters djup blir moränen fast lagrad. Undersökningen bedömer att djup till berg är mellan 10 – 20 meter. Vid sonderingar som utfördes i den centrala delen av undersökningsområdet fick de avbrytas på grund av berg, block eller sten vid cirka fyra meters djup. De återstående sonderingarna genomfördes till cirka sex meters innan de avbröts eller inte kunde neddrivas ytterligare.

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms det inte finnas några problem gällande stabilitet för byggnation inom planområdet. Sättningar bedöms som överkomliga.

Geotekniska undersökningen går att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

Radonförekomst

Radon är en osynlig och luktfri men är i stora mängder en hälsofarlig gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer.

Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i lufrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer.

Radon finns överallt, i marken, i luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt huset
- Byggnadsmaterialet
- Vattnet som används i hushållet

Enligt den geotekniska undersökningen som genomförts, daterad 2023-01-27, är jorden att beteckna som normalradonmark avseende radonförhållanden inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några kända fornminnen eller fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Jämtland kontaktas.

Fysisk miljö

Utemiljö

I södra delen planområdet finns det ett mindre parkområde. Öster om planområdet vid flerfamiljshusen finns utemiljöer som nyttjas av boende i området.



Bild tagen vid parkområde i den södra delen av aktuellt planområde.

Byggnader

Inom planområdet finns en byggnad i en våning som inrymmer handelslokal och restaurang. Byggnaden är uppförd i ljust tegel och träpanel och plåttak. Norr och öster om planområdet finns flerfamiljshus i fyra våningar och söder om planområdet finns blandad bebyggelse i tre våningar med olika typer av verksamhetslokaler. Väster om planområdet finns en blandning av verksamhetslokaler i en till tre våningar. Byggnaderna är uppförda främst i tegel och putsad fasad med inslag av trä.



Bild tagen norr i från över den östra delen av planområdet.



Bild tagen från väster över grannfastigheten Hissmon 1:158.



Bild tagen från väster över grannfastigheten Hissmon 1:158.

Sociala

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (artikel 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även utifrån barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (artikel 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av till exempel funktionshinder eller språkkunskaper (artikel 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

En social konsekvensanalys har gjorts och resultatet redovisas under avsnittet *Konsekvenser, barnperspektiv*.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler, BBR.

Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler följs.

En socialkonsekvensanalys har gjorts och resultatet redovisas under avsnittet *Konsekvenser, tillgänglighet*.

Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, att handla, möjligheter till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet.

En socialkonsekvensanalys har gjorts och resultatet redovisas under avsnittet *Konsekvenser, jämställdhet*.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I samband med detaljplanens genomförande ska bebyggelse anslutas till förbindelsepunkter för vatten, spill- och dagvatten som finns inom planområdet.

El, IT-struktur och värme

Fjärrvärmeledningar finns dragna utanför planområdet. Jämtkraft är nätägare och ansvarig för elledningar i området. I samband med detaljplanens genomförande ska tillkommande bebyggelse anslutas till befintliga elledningar, fjärrvärme samt fiber.

Avfall

Det finns idag avfallshantering i form av moloker i den norra delen av fastigheten Hissmon 3:1 och del av Hissmoböle 2:334. Närmaste återvinningscentral ligger cirka en kilometer norr om planområdet.



Bild tagen på moloker i den norra delen av planområdet.

Service

Planområdet ligger i de centrala delarna av Krokoms samhälle där såväl kommersiell som offentlig service finns. Inom planområdet finns idag både restaurang och en affärslokal. Precis intill planområdet finns kommunhuset, mataffär, apotek, hälsocentral, bibliotek och bank. På orten finns tre grundskolor; Hissmoskolan årskurs F – 2 som ligger cirka 300 meter öster om planområdet,

Kvarnbacksskolan årskurs 3 – 6 cirka en kilometer norr om planområdet och Nyhedens skolan årskurs 7 – 9 cirka en kilometersöder om planområdet. Närmaste förskola, Larvens förskola ligger cirka 180 meter nordväst om planområdet. Hösten 2024 kommer en ny förskola öppna cirka 500 meter norr om planområdet och som kommer ersätta de kommunala förskolor i Krokoms tätort. Detaljplanen möjliggör ytterligare affär- och kontorslokaler samt ett ökat serviceunderlag i Krokoms då det skapas möjligheter för fler bostäder.

Trafik

Gator och motortrafik

Planområdet ligger precis öster om Offerdalsvägen som löper i nord – sydlig riktning och norr om Genvägen som angränsar precis söder om planområdet och löper i väst – östlig riktning.

Längs med både Offerdalsvägen och Genvägen finns smalare trottoarer på båda sidorna om vägen. Precis öster om planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som går vidare till andra bostadsområden.

Parkering

Planområdet består till största delen av parkering och nyttjas enligt följande:

- På fastigheten Hissmon 3:1 finns elva parkeringsplatser som nyttjas av anställda vid Krokoms kommun.
- På fastigheten Hissmon 2:1 finns 40 parkeringsplatser varav 13 nyttjas av anställda vid Krokoms kommun, 25 nyttjas av Krokomsbostäder AB´s hyresgäster och två parkeringsplatser är besöksparkeringar.
- På fastigheten Hissmoböle 2:14 finns 12 parkeringsplatser som nyttjas av Krokomsbostäder AB´s hyresgäster.

Krokoms kommun har ingen fastställd parkeringsnorm. Kommunen nyttjar i stället i hög grad Östersund kommuns gällande parkeringspolicy. I *Förstudie Hissmoböle 2:14*, har därför Östersunds parkeringspolicy för zon 1 (Östersunds centrum) använts som riktlinje i denna plan. Förutsättningar kan i aktuellt planområde återspeglas på Östersund.

Enligt Östersund kommuns parkeringspolicy ska friyta prioriteras före parkering, lastning och lossning. Det innebär att innergårdar som huvudregel inte ska användas för bilplatser. Utöver prioritering mellan friyta och parkering ska boendeparkering prioriteras före besöks- och kundparkering på tomtmark. I sista hand ska behovet av arbetsplatsparkering tillgodoses för att stimulera till andra färdmedelsval. Rörelsehindrades behov av parkering ska alltid tillgodoses.

Vid utformning av bland annat markparkeringar ska stor omsorg läggas på parkeringsanläggningarnas estetiska gestaltning. Närboende ska inte uppleva sig störda av vare sig bilanvändning eller anläggningens gestaltning. Parkeringsanläggningar ska utformas så att de anpassas efter omgivningen och ambitionen bör vara att skapa parkeringar med inslag av plantering eller andra gröna inslag, utan att trafiksäkerheten riskeras

Gång- och cykel

Längs med både Offerdalsvägen och Genvägen finns smalare trottoarer på båda sidorna om vägen. Precis öster om planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som går vidare till andra bostadsområden.

Kollektivtrafik

Väster om planområdet längs med Offerdalsvägen finns en busshållplats. Cirka 50 meter söder om planområdet finns hållplats för både buss och tåg.



Bild tagen på Offerdalsvägen som löper precis väster om planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I samband med detaljplanens genomförande kommer inga förändringar gällande fastighetsindelning att ske. Dock finns det möjlighet om fastighetsägare så önskar, till sammanslagning av de fyra fastigheterna till en i framtiden. Detaljplanen innebär inte heller någon påverkan gällande rättigheter. Befintligt servitut kommer fortsatt finnas kvar.

Bebyggelseområden

Gestaltning och utformning

I samband med projektering och byggnation är utformning och gestaltning av området viktigt för att skapa en harmoni i centrala delarna av Krokoms och uppfylla intentionerna i planprogram för Krokoms centrum. Byggnadshöjden ska harmoniera med omgivande bebyggelse men byggnader kan variera i olika höjder, se illustrationsexempel i bild 20 och bild nedan från Bangårdsgatan i Östersund där man i samma byggnad varierat våningsantalet mellan tre och fem våningar.



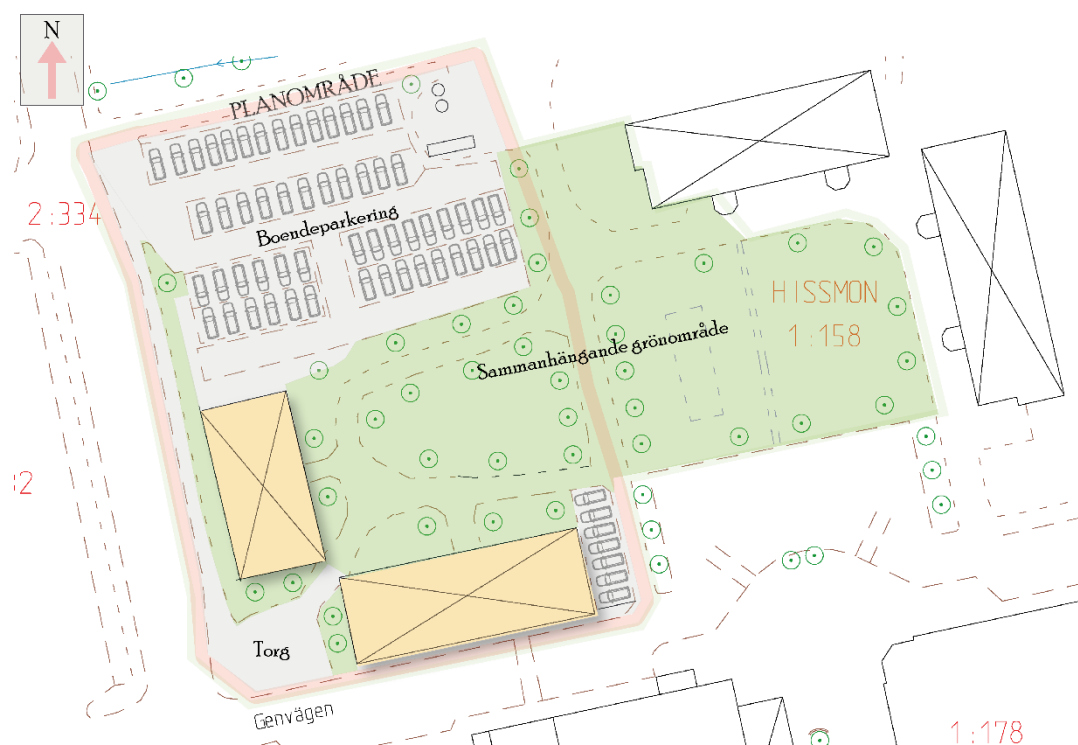
Inspiration från Bangårdsgatan i Östersund som illustrerar hur man kan arbeta med varierande former, höjder och materialval för de föreslagna byggrätterna.



Exempelbild på hur bebyggelsen kan variera i höjd. Den öppna passagen i hörnet mellan Offerdalsvägen/Genvägen säkerställs i plankartan.

Entré till området från Offerdalsvägen/Genvägen ska vara inbjudande och upplevas som trygg för människor. Området ska inte vara en plats för parkering utan en torgyta som under vinterhalvåret vid kraftigare snöfall kan användas för tillfälligt snöupplag.

Utifrån rekommendationer i den sociala konsekvensanalysen bör ingång till bostäder ske från innergården för en ökad trygghet. Innergården ska också kopplas samman med nuvarande innergård på fastigheten Hissmon 1:158 och därmed skapa en enhetlig miljö som bjuder in till social samvaro och spontan lek för barn och unga enligt situationsplan nedan. Fordonstrafiken bör vara minimal inom innergården och endast för in- och urlastning från fordon. Parkering löses i den norra delen av planområdet enligt situationsplanen nedan med undantag för sju parkeringsplatser som kan placeras i den sydöstra delen och som med fördel kan vara reserverade för dem med rörelsehinder.



Situationsplan för tänkt placering av bebyggelse och exempel på utformning av området.

Natur

Ekosystemtjänster

Vegetation behövs på kvartersmark för bland annat med anledning av dagvattenhantering och för att förhindra för mycket hårdgjorda ytor men också för att gynna bin och andra pollinerande insekter samt bidra till fröspridning. Ett område i den östra delen har planlagts med prickmark, vilket innebär att inga byggnader får placeras inom området. Det ska inom området möjliggöra för dagvattenhantering och en god boendemiljö. Sammantaget bedöms planförslaget ge förutsättningar för ekosystemtjänster inom planområdet.

Landskapsbild

I samband med detaljplanens genomförande kommer landskapsbilden att påverkas i de centrala delarna av Krokoms. Omkringliggande bebyggelse är i varierad höjd mellan en och fyra våningar. Tillkommande bebyggelse kan komma att byggas i fyra till fem våningar och kan komma att varieras inom området. Det kommer att skapa skillnader men bidrar samtidigt till en stadsmässig karaktär som enligt planprogrammet för Krokoms centrum eftersträvas med högre och tätare bebyggelse.

Miljö

Undersökning samt ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning har upprättats utifrån kriterierna som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Krokoms kommun gör bedömningen att planförslaget inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Aktuellt planområde ligger mitt i Krokoms centrum där marken redan är exploaterad och det tidigare varit en befintlig byggnad i ungefär liknade utformning. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Inom ramen för planarbetet kommer tre utredningar att tas fram: bullerutredning, geoteknisk undersökning och VAD-utredning.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har tagit del av miljöundersökningen och inkom den 4 juli 2022 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Utifrån resultatet av dagvattenutredningen, daterad 2024-04-18 bedöms området kunna hantera dagvatten med förslagen lösning med vegetationstäckta horisontella grunda skålade svackdiken/biofilterdiken anläggs inom de planerade vegetationsytorna. De förstärks i botten med ett krossmaterial (makadam) för ytterligare rening och fördröjningsvolym. Vidare förses svackdiken med en avslutande kupolbrunn för vidare avledning av hanterat dagvatten till förbindelsepunkt. Förslagsvis kan flera grunda skålade svackdiken/biofilterdiken anläggas fördelat i flera lägen inom samtliga planerade vegetationsytor. Det bedöms nödvändigt eftersom planen som helhet är relativt flack. Samtliga anläggningar ska vara försedda med ytlig bräddfunktion och därefter en planerad höjdsättning i händelse av skyfall.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

Utifrån resultatet av dagvattenutredningen, daterad 2024-04-18 visar föroreningstransporter på en relativt liten ökning av föroreningar mellan nuläget och efterläget utan rening. För att nå en likvärdig eller bättre föroreningssituation i

efterläget bedöms uppnå relativt enkelt genom de föreslagna åtgärderna i utredningen.

Kommunen gör därmed bedömningen att miljö kvalitetsnormer för vatten inte kommer påverkas negativt.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller bedöms inte överskridas utifrån *PM trafik och bullerutredning bostadsutveckling Genvägen*, daterad 2022-09-08. I detaljplanen har byggnader placerats så att uteplatser ska klara gällande bullerkrav.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inte inom ett område som påverkas av översvämning, varken från 100-års flöde eller beräknat högsta flöde.

Enligt dagvattenutredning daterad 2024-04-18 kommer det krävas en planerad höjdsättning så att dagvatten kan avledas på ett säkert sätt. Det får heller inte tillskapas några instängda lågpunkter så att okontrollerade dämningssituationer uppstår. Höjdsättning ska ske så att dagvatten avrinner bort från exempelvis byggnader och är särskilt viktigt vid entréer och infarter.

Risk för radon

Marken är den vanligaste radonkällan. Planområdet är betecknat som normalradonmark. Vid bygglovsprövning finns möjlighet att ställa krav på att nya byggnader ska utföras radonsäkert med god ventilation, om det finns misstanke om att det eventuellt skulle kunna förekomma höga radonvärden.

Risk för olyckor

Närmaste räddningstjänst finns cirka fem minuter från planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad 2023-01-27, bedöms förutsättningarna för att uppföra byggnader i tre till fyra våningar samt källare som goda. Då den geotekniska undersökningen genomförts i ett tidigt skede rekommenderas det i projekteringsskede utföras kompletterande geotekniska undersökningar för att få ett mer detaljerat underlag för beräkning.

När exakta laster är framtagna av konstruktör så behöver sättningsberäkningar ses över. Vid ett marktryck på max 60 KPa bedöms byggnaden kunna grundläggas med platta på mark utan bärighetsåtgärd.

Schakt som ska utföras med minst 3,0 meter under markytan och bör i så fall utföras med en 0,5 meter packad krossfyllning under tjällisolering. Hårdgjorda ytor ska dimensioneras för materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Sociala

Barn

Utifrån resultatet i den sociala konsekvensanalysen är det viktigt att beakta gestaltning av utemiljön. Det behöver skapas en utemiljö som bjuder in till spontan lek som samtidigt är trygg utan att det är mycket biltrafik. En annan aspekt som är viktig att lyfta ur ett barnperspektiv är för att öka tryggheten ytterligare bör ingång till bostäder ske från innergården och inte från vare sig Offerdalsvägen eller Genvägen. Mer om resultatet ur ett barnperspektiv finns att läsa i den sociala konsekvensanalysen.

Tillgänglighet

Utifrån resultatet i den sociala konsekvensanalysen bedöms området ha en god tillgänglighet med sitt centrala läge i Krokoms och likaså i framtiden med bland annat närhet till kollektivtrafik. I samband med projektering och byggnation av området kommer gestaltning av utemiljö att vara viktig så att den är tillgänglig för människor oavsett ålder eller eventuella rörelsehinder. Detsamma gäller placering av parkering för rörelsehindrade där område för parkering närmast Genvägen kan reserveras för detta. Mer om resultatet ur ett tillgänglighetsperspektiv finns att läsa i den sociala konsekvensanalysen.

Jämlikhet

Utifrån resultatet i den sociala konsekvensanalysen bedöms området ha goda förutsättningar ur ett jämställdhetsperspektiv. Det finns goda möjligheter att nå området med olika transportsätt och samtidigt som samhällsservice finns i närområdet. Mer om resultatet ur ett jämställdhetsperspektiv finns att läsa i den sociala konsekvensanalysen.

Riksintressen

Friluftsliv

Området är redan idag ianspråktaget och bedöms inte vara värdefullt område för rekreation och friluftsliv. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Trafikommunikationer

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kommunikationer, järnväg, Mittbanan negativt.

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 kapitlet miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen. Detaljplanen omfattas av riksintresse för friluftslivet som inte bedöms påverkas negativt.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen innebär inga förändringar gällande gator inom planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms ge ett ökat underlag för kollektivtrafiken i och med att området planeras att byggas med bostäder.

Gång- och cykeltrafik

I samband med detaljplanens genomförande kommer området förändras och bebyggas vilket innebär att gång- och cykeltrafikanter kommer hänvisa till trottoarer längs med Offerdals- och Genvägen.

Parkering

I samband med byggnation i området kommer antalet parkeringsplatser att minska till förmån för en god boendemiljö. Antalet parkeringsplatser är i dagsläget 63 men föreslås i planförslaget minska till cirka 56. Parkeringsplatser placeras i den norra delen av planområdet där det redan idag är parkering med utfart mot Offerdalsvägen. En annan aspekt till varför parkeringsplatserna är separerad från bebyggelse är för att säkra en ökad trafiksäkerhet.

För rörelsehindrade finns möjligheter till en mindre parkeringsyta i den sydöstra delen av området enligt planförslagets situationsplan. Därmed kan gällande lagkrav och rekommendationer uppfyllas. Frågan om parkeringsplatser för rörelsehindrade bevakas i samband med bygglovsprövning. Dessa parkeringar kan även användas för exempelvis en bilpool eller gästparkeringar.

Bedömningen av antalet parkeringsplatser utgår från Östersund kommuns parkeringspolicy där bland annat boendeparkering ska prioriteras på tomtmark före besöks- och kundparkering. Parkering för kommunanställda och övriga besökande behöver anvisas till annan kommunal parkering i centrala Krokoms. Det finns idag flera parkeringsytor i centrala delarna som skulle kunna nyttjas för både kommunen och övriga. Inom planområdet är det viktigt att skapa en god boendemiljö för människor som flyttar till området och ett stort antal parkeringsplatser innebär annars att ytor för byggnation blir små och den ekonomiska kalkylen för projektet blir svår att genomföra.

I samband med bygglovsprövning ska också ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon säkerställas så gällande lagkrav säkerställs.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till stadsplan för del av byggnadsplaneområdet inom centrala Krokoms

Akt nummer: 23-RÖD-827

Laga kraft: 1969-12-23

Namn: Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hissmon 3:1 i Krokoms, Krokoms kommun

Akt nummer: 2309-P07/51

Laga kraft: 2007-02-17

Planprogram

Namn Planprogram Krokoms centrum 2035:

Diarienummer: 2021-141

Godkännandedatum: 2023-06-15

Grundkarta

Upprättad: 2023-10-03

Översiktsplan

Namn: Översiktsplan Krokoms kommun,

Antagen: 2015-02-25

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Upprättad: 2022-07-01

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: PM – Dagvatten Genvägen 1, Översiktlig beskrivning av flöden och erforderlig fördröjningsvolym
Beställare: Krokomsbostäder AB
Leverantör: Arctan Infrakonsulter
Upprättad: 2024-04-18

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.
Namn: PM Geoteknik, Geoteknisk undersökning
Beställare: Krokomsbostäder AB
Leverantör: WSP
Upprättad: 2023-01-27

Bullerutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.
Namn: PM Trafik och bullerutredning bostadsutveckling vid Genvägen,
Beställare: Krokomsbostäder AB
Leverantör: Tyréns Sverige AB
Upprättad: 2022-09-08

Förprojektering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.
Namn: PM Förstudie Hissmöböle 2:14
Beställare: Krokomsbostäder AB
Leverantör: Tyréns Sverige AB
Upprättad: 2022-03-11

Socialkonsekvensanalys

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.
Namn: Social konsekvensanalys
Beställare: Krokomsbostäder AB
Leverantör: Sweco AB
Upprättad: 2023-10-27

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekter på Sweco AB i samarbete med bygg- och miljöavdelningen, plan- och trafikavdelningen och vatten och renhållning, Krokoms kommun.

Plan- och trafikavdelningen