

# Detaljplan för Hissmoböle 2:16, 2:40 m.fl., Krokoms kommun



## PLANBESKRIVNING

### Antagandehandling

Antagen 21 november 2019  
Laga kraft 18 december 2019

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:  
Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Fastighetsförteckning

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan kan upprättas med standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2015:668).

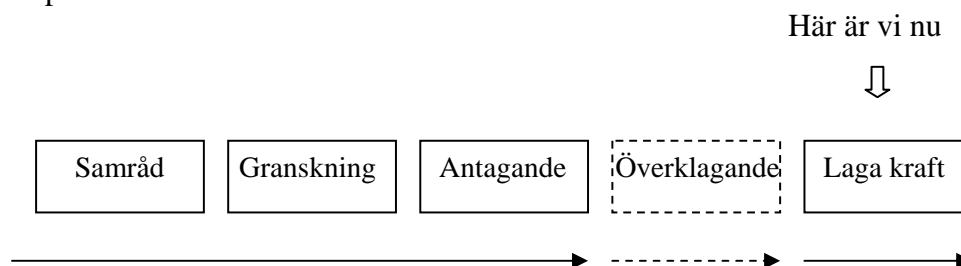
Standardförfarandet eller begränsat förfarande kan tillämpas om:

- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte 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 med standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

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 ungefär en månad efter antagandet om ingen överklagar beslutet.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av flerbostadshus inom fastigheterna Hissmoböle 2:16, 2:40 samt 2:51. Flerbostadshus med mindre lägenheter i form av ettor på 35 m<sup>2</sup> planeras. Planområdet ligger i centrala Krokoms vid korsningen Offerdalsvägen och Snickerivägen. Parkering ska anläggas på fastigheten Hissmoböle 2:334 och del av 2:43, sydöst om befintlig återvinningsstation. Utfart sker mot Snickerivägen. En gångväg från parkering till byggnaderna sker på fastigheten Hissmoböle 2:51, söder om befintligt bostadshus. Det är viktigt att bibehålla grönska mot södra delen av planområdet mot fastigheten Hissmoböle 2:102. Antingen genom en träridå som finns idag eller en häck då det utgör en barriär/avgränsning mot fastigheten Hissmoböle 2:102 och är ett grönt inslag i landskapsbilden längs Offerdalsvägen.

Gällande detaljplan, ”*Stadsplan för Krokoms samhälle*”, Hissmoböle 2:36 mfl, fastställd 1982-02-10, Krokoms kommun”, medger handel i två våningar.

Detaljplanen behöver därför ändras så att den medger bostäder.

Efter samråd har detaljplanen utökats genom att lägga till fastigheten Hissmoböle 2:96 så att även den blir bostadsändamål. Planområdet har även utökats för en dagvattendamm.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, riksintresse totalförsvar samt influensområde väderradar. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

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

### Miljö kvalitetsnormer

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Krokoms vid korsningen Offerdalsvägen och Snickerivägen med parkering utfart mot Snickerivägen.

### Areal

Planområdet är ca 3700 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger marken inom planområdet förutom Hissmöböl 2:96 som ägs av en privat fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Översiktsplan för kommunen antagen 2015-02-25.

Områdesplan för Krokoms-Dvärsätt antagen 1980-09-05.

Områdesplanen anger område för tillkommande centrumfunktioner. Områdena avses att användas för dels handels- och annan kommersiell verksamhet, dels för verksamheter av mer allmän karaktär, kontorsarbetsplatser mm.

### Detaljplaner

Stadsplan för Krokoms samhälle, Hissmöböl 2:36 mfl, Krokoms kommun, laga kraft 1982-02-10.

Detaljplanen anger H, handelsverksamhet och med övergångsbestämmelser att ändring av befintlig byggnad får företas (bostadshus fanns tidigare inom aktuellt område).

### Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

### Behov av miljöbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2018-08-03.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### ***Mark och vegetation***

Marken utgörs av en obebyggd tomt där större delen är öppen gräsyta med träd i ytterkanterna. Området för tillkommande parkering samt gångväg är skogsbeklätt. Del av marken mot Snickerivägen är grusad mark.

#### ***Geotekniska förhållanden***

En geoteknisk undersökning har utförts (2018-10-26).

Området utgörs av moränmark med ytligt lager av torrskorpelera och fyllning av grusig sand och grusig lerig sand. Överst finns ett ca 0,2 m lager av mulljord. Moränen i området domineras av grusig lermorän, lermorän och stenig grusig lerig morän.

Grundläggning kan utföras på hel kantförstyvad bottenplatta. Grundläggning kan också utföras på sulor med torpargrund. Grundläggning sker på minst 0,3 m packad fyllning av sprängsten eller gruskrossmaterial enligt AMA Anläggning 17 CEB.211 eller CEB.212 och på terrass av naturligt lagrad morän eller den fyllning som finns i sydöstra delen. Den ljusbruna torrskorpeleran och mulljorden schaktas bort. Ingen grundvattensänkning bedöms erfordras. Ytvatten ska tas om hand i särskilt anordnade pumppropor minst 0,5 m under terrassnivån.

Byggnader och annan markanläggning ska skyddas mot tjälrorelser genom underliggande och utvändigt isolering med markskivor.

Överbyggnad för bilparkering och tillfartsvägar anläggs efter att mullhaltig jord avlägsnats.

### Miljöförhållanden

#### ***Förorenad mark***

Det finns inga uppgifter om förorenad mark i området. Tidigare har det stått ett bostadshus inom området. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndighet kontaktas.

#### ***Radon***

Markradonhalt i jord har mätts i mitten av område för bostadshus. Mätningar visar radonvärden på 107 kBq/m<sup>3</sup>. Marken i aktuellt område klassas utifrån uppmätta värden som högradonmark. Se byggforskningsrådets rapport BFR R85:1988

Byggnader för bostadsändamål ska utföras radonskyddad.

### ***Buller***

En bullerutredning har utförts av ÅF gällande väg- och spårtrafik samt industribuller. Nuläge och prognosår 2040.

Gällande riktvärden för bostäder enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande SFS 2015:216 med tillägg 2017:359 är:

Utomhus vid bostadsfasad: 60 dbA.

Utomhus vid fasad till bostad om högst 35 m<sup>2</sup>: 65 dBA ekvivalent ljudnivå

Uteplats i anslutning till bostaden: 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå

I Boverkets byggregler, BBR, anges följande riktvärden inomhus:

Bostadsrum: 30 dBA ekvivalent ljudnivå. 45 dBA maximal ljudnivå natt (får överskridas 5 gånger per natt 22-06).

Kök: 35 dBA ekvivalent ljudnivå.

Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik blir som mest mellan 55-60 dBA för husen närmast Offerdalsvägen. Trafikförordningens riktvärden innehålls oavsett hastighetsbegränsning (40 eller 50 km/h). För husen närmast järnvägen understiger ekvivalentnivån vid fasad 55 dBA.

Maximal ljudnivå vid fasad ligger nära 80 dBA från väg och mellan 80-85 dBA från järnväg. Extra hänsyn behöver tas vid val av ytterväggar, fönster och ventilationsdon. Gällande ljudnivå på uteplats för flerfamiljshus räcker det att det finns tillgång till en gemensam uteplats som innehåller riktvärdet. Med lämplig placering kan samtliga bostäder få tillgång till uteplats med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA samt även högst 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatsen mellan byggnaderna är omgiven av 2 meter höga skärmar vilka krävs för att riktvärden ska innehållas. Detta har säkerställts på plankartan.

För planerade bostadsbyggnader bör inga sovrum placeras mot bussgatan då risk för störningar med avseende på lågfrekvent buller föreligger. Hänsyn till busstrafik bör tas vid val av yttervägg, fönster och eventuella uteluftdon.

Verksamheten på träindustrin antas inte ge ljudnivåer över riktvärdet. Mätningen har genomförts i planområdets utkant, för närmaste punkt från spånsugen. I den punkten uppmättes 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att resterande del av planområdet har ljudnivåer lika med eller under 50 dBA. Om arbetstiderna för verksamheten skulle ändras och pågå kvällar och helger överstigs riktvärde för verksamhetsbuller. Om detta sker behöver ljudkällan dämpas med nödvändiga åtgärder.

Den samlade bedömningen av de olika bullerkällorna är att med lämpligt val av fönster, fasadisolering, eventuella uteluftsdon samt en skyddad uteplats får planområdet en god ljudmiljö.

### ***Risk och säkerhet***

Avståndet mot den allmänna vägen Offerdalsvägen samt Snickerivägen har i detaljplanen anpassats med anledning av säkerhet, sikt och snöröjning genom planbestämmelsen begränsning av markens bebyggande i form av prickmark. Byggnader som placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter samt närmare än 8 meter från varandra ska brandklassas enligt gällande brandkrav.

### ***Vibration från järnväg***

Vibrationsmätning ska utföras inför projektering innan byggnation.

### ***Farligt gods***

Järnvägen Mittbanan finns i närheten av planområdet. En riskbedömning gällande farligt gods har gjorts utifrån riktlinjer publicerade av Länsstyrelsen i Skåne län, 2007 (RIKTSAM). Enligt dessa ligger kommande (och befintlig) bebyggelse inom det rekommenderade skyddsavståndet från järnväg där transport av farligt gods sker.

### **Bebyggelseområden och planförslag**

#### ***Bostäder***

Intill planområdet finns ett befintligt bostadshus och på andra sidan Offerdalsvägen ett flerbostadshusområde. På aktuell plats finns idag ett gatukök som kommer att erbjudas annan plats.

Tillkommande bostäder som avses uppföras är flerbostadshus med mindre lägenheter i form av ettor på 35 m<sup>2</sup>. Den aktuella platsen bedöms utifrån läget centralt vara lämplig.

Detaljplanen har satts en största exploatering på 650 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader och 50 kvm för komplementbyggnader. Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, har minskats mot fastighetsgräns mot Offerdalsvägen med ca 6 meter mot gällande detaljplan. Avståndet är nu drygt 4 meter från fastighetsgräns och 6 meter från trottoarkant till byggrätt. Föreslaget avstånd bedöms tillräckligt utifrån säkerhet och snöröjning.

Prickmarken mot fastigheten Hissmoböle 2:96 har minskats till 3 meter vilket innebär att husen måste brandklassas om de placeras mot byggrättens gräns. Prickmarken i södra delen av Hissmoböle 2:51 har minskats från ca 6 meter till 2 meter och södra delen av Hissmoböle 2:40 från ca 6 meter till 4 meter.

Fastigheten Hissmoböle 2:96 har getts en största exploatering på 230 kvm.

Det är viktigt att det finns en avskärmade vegetation i södra delen av planområdet. Antingen genom en träridå eller en häck då det utgör en barriär/avgränsning mot fastigheten Hissmoböle 2:102 där Crenadahuset med dess verksamheter finns, samt är ett viktigt grönt inslag längs Offerdalsvägen. Detta har reglerats med en planbestämmelse.



*Illustration Sweco Architects AB*

### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Söder om planområdet finns olika företag, bland annat fastighetsbolag och byggbolag samt arbetsförmedling. Nordväst om tilltänkta bostäder, på andra sidan Snickerivägen, finns träindustri, frisör, fotvård och glasmästeri.

### ***Service***

Livsmedelsbutik och apotek ligger ca 300 meter söder om planområdet. Busshållplats finns längs Offerdalsvägen.

### **Gator och trafik**

#### ***Vägar och parkering***

Infart sker från Snickerivägen med parkering sydöst om befintlig återvinningsstation och sydväst om befintligt bostadshus. Gångväg för att ta sig till bostäderna anläggs söder om befintligt bostadshus.





*Illustration Sweco Architects AB*

### Teknisk försörjning

#### ***Vatten och avlopp***

Husen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet.

#### ***Dagvatten***

Takavvattning fördröjs lokalt med stenöga av grovt grus vid varje stuprörsutkastare. Gräs och vegetationsytor magasinerar återstående del av takavvattningen samt tomtområdet.

Ett dagvattenmagasin anläggs i sydvästra delen av planområdet, söder om tänkt parkering.

#### ***Energi***

Uppvärmning av husen sker med fjärrvärme och golvvärme.

#### ***Avfall***

Avfall tas omhand kommunalt. En sopstation ska placeras inom planområdet.

#### ***Brandvattenförsörjning***

Räddningstjänsten hämtar släckvatten på Krokoms brandstation där det finns en brandpost med bra flöde. Det finns även tillgång till släckvatten via en brandpost med kapaciteten 30 l/s som ligger ca 1,7 km från planområdet.

### Sociala frågor

#### ***Tillgänglighet och trygghet***

Området är lätt att ta sig till då det ligger centralt i Krokoms och med gångväg längs Offerdalsvägen. Marken är flack så personer med funktionshinder kan lätt röra sig i området. Ytorna ska beläggas för framkomlighet med rullstol. Parkering kommer att anläggas för personer med funktions- och rörelsehinder.

Vid exploatering ska tryggheten i området beaktas. Detta genom belysning av parkering, gångväg och husen. Även andra åtgärder kan göras som exempelvis gallring av intilliggande skogsområde och siktlinjer mellan bostadshus och parkering.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplanen bedöms kunna antas hösten 2019.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av Krokomsbostäder.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastigheterna Hissmoböle 2:16, 2:40 samt 2:51 i sin helhet att övergå från Krokoms kommun till exploitören, Krokomsbostäder AB genom köp. Del av Hissmoböle 2:334 samt 2:43 kommer att ombildas genom fastighetsbildning så att Krokomsbostäder blir lagfarna ägare. Hur detta kommer att ske beslutas vid den kommande lantmäteriförrättningen. Vägområdet i norra delen av planområdet, betecknat VÄG, som har kommunalt huvudmannaskap överförs till Hissmoböle 2:334 genom fastighetsreglering.

### Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i planavtal med exploitören enligt gällande taxa.

De lantmäteriförrättningar som behövs ansöks och bekostas av exploitören, samt köpeskillingen för fastigheterna. Kommunen har rätt att lösa in marken om den skulle komma i annan ägares hand.

### Tekniska frågor

#### *Tekniska utredningar*

VA-studie, Arctan 2018-10-31

Dagvattenutredning, Arctan, 2018-10-31, rev 2019-01-23

Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2018-10-26

Bullerutredning, ÅF, 2019-03-15, reviderad 2019-08-27

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Nilsson  
Plan- och fastighetschef

Elin Novén  
Planarkitekt