Krokoms kommun
KROKOMEN TJÏELTE

Datum
2024-12-10

Diarienr
2023-17

Detaljplan för del av Hissmon 1:231, Krokom, Krokoms kommun

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen 2025-02-13
Laga kraft 2025-03-18

Innehåll

Detaljplanens syfte 3

Inledning 3
Ärendeinformation 6

Beskrivning av detaljplanen 6
Detaljplanens huvuddrag 6
Genomförandetid 8
Befintligt 8
Allmän plats 8
Kvartersmark 8
Räddningstjänst 9

Motiv till detaljplanens regleringar 9

Genomförandefrågor 11
Fastighetsrättsliga frågor 11
Tekniska frågor 11
Ekonomiska frågor 11
Organisatoriska frågor 12
Kulturvärden 12
Prövning enligt annan lagstiftning 12
Upplysningar 13

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 13
Kommunala planeringsförutsättningar 13
Riksintressen 13
Miljökvalitetsnormer 13
Skyddade områden 15
Natur 15
Miljö 16
Hälsa och säkerhet 17
Geotekniska förhållanden 18
Kulturmiljö 18
Byggnader 19
Sociala 19
Teknik 20
Service 20
Trafik 21

Planeringsunderlag 22
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) 22
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 22
Utredningar 22
Medverkande tjänstemän 23

Detaljplanens syfte

Syfte
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av småhus vilket harmonierar med kringliggande bebyggelse. Ett befintligt härbre förlagd i västra delen av planområdet planeras att flyttas till angränsande parkmark. Härbret ger ett mervärde för området med ett varierat inslag i kulturmiljön där nytt möter gammalt.

I dagsläget finns det en befintlig förskola på platsen. Förskoleverksamheten ska avvecklas i samband med den nya förskolan som byggs i Krokoms centrum. Därför görs detaljplanen om. Detaljplanen har en flexibel planläggning för att fler bostadshus ska få plats även om förskolebyggnaden blir kvar.

Inledning

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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), reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

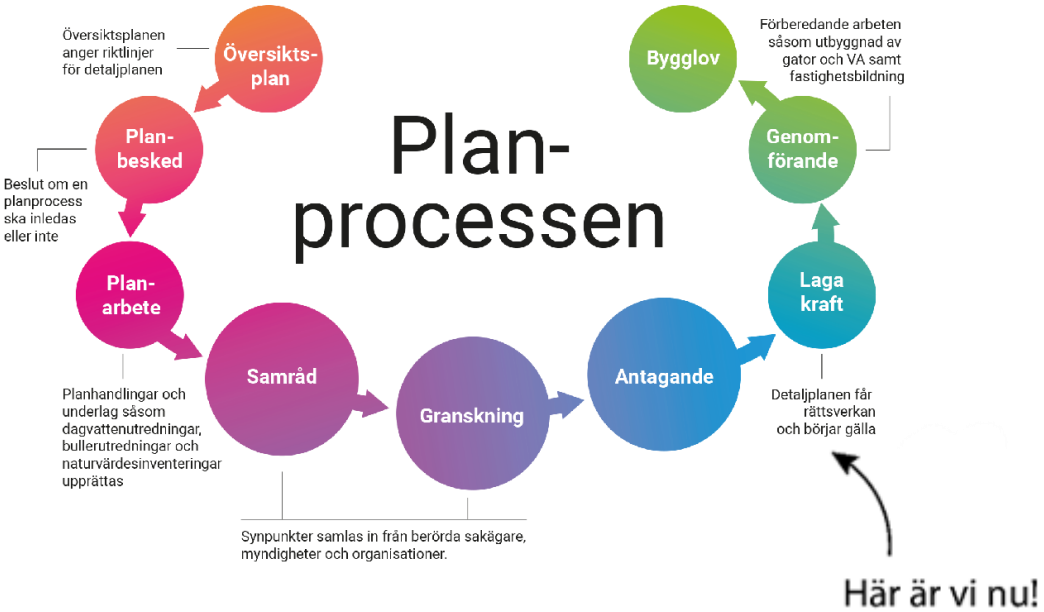
Planbesked gavs 2023-01-25 av Kommunstyrelsen. Förslaget till detaljplan var under tiden 2024-09-13 – 2024-10-04 utställt för samråd. Förslaget till detaljplanen var under tiden 2024-11-15– 2024-11-29 utställd för granskning.

<u>Planprocessen vid standardförfarande:</u>
Samråd – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

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

Antagande – Bygg- och miljönämnden antar detaljplanen.

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



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

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 sju 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 och konsekvenser. 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 även 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.

Här finns även 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 del av Hissmon 1:231
- Krokoms kommun
- Diarienummer: Saby 2023-17
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-03-14
- Handling upprättad: 2024-12-10

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Planförslagets huvuddrag är att möjliggöra för småhus såsom enbostadshus, rad-, par- och kedjehus med tillhörande trädgårdar, angöring och komplementbyggnader. Bostäderna planläggs genom att reglera kvartersmarken till B – bostäder. Småhus möjliggörs inom planområdet eftersom karaktären i området utgörs av friliggande enbostadshus samt två äldre gårdar. Inom kvartersmarken regleras nockhöjder, placering av komplementbyggnader, takvinkel samt utnyttjandegrad. Byggnaderna ska kunna uppföras i 2 våningar och med en byggnadsarea på maximalt 25 % av fastighetsarean inklusive komplementbyggnader. Byggnadsarean bedöms vara i linje med övrig bebyggelses storlekar. En yta i södra delen av planområdet regleras med korsmark där endast komplementbyggnader tillåts på grund av sättningsrisk. Grundläggning ska ske inom denna yta genom pålning om inte utredning visar annan lämplig grundläggning.

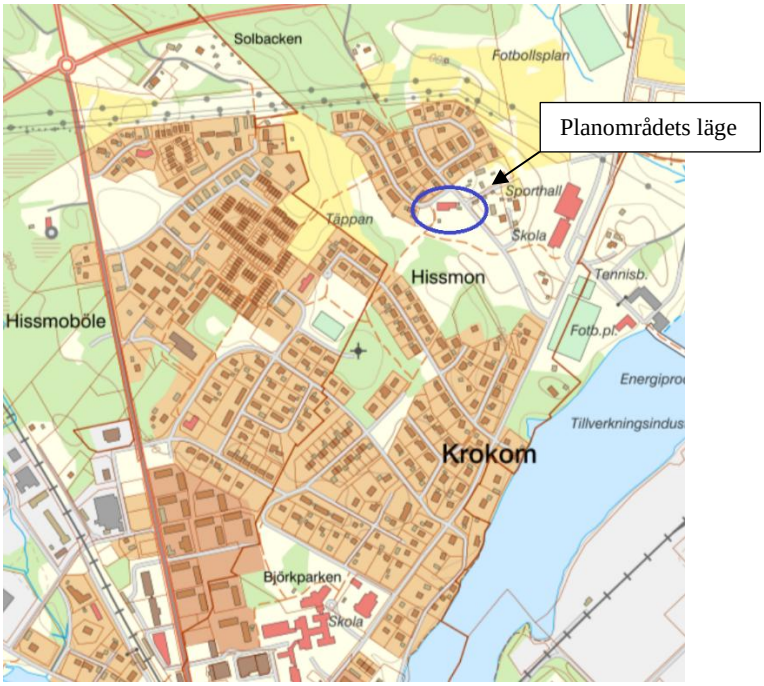
Verksamheten i den befintliga förskolan ska avvecklas. Detaljplanen har en flexibel planläggning för att säkerställa att både nya bostäder kan uppföras likaväl som att förskolebyggnaden kan omvandlas till bostäder. Planområdet angränsar i söder och väster till ett parkområde. Det befintliga härbret som ligger inom planområdet har kulturhistoriskt värde och avses att bevaras samt flyttas till angränsande parkmark.

Detaljplanen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan.

Planområde markerat med röd linje. Härbrets tak syns i grått i västra delen av planområdet.

Läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Krokoms samhälle intill Täppvägen och Modéns väg. Planområdet är cirka 4 865 kvm och ingår i fastigheten Hissmon 1:231. Kommunen äger marken. Idag är markanvändningen inom planområdet skola.



Kartbild som visar planområdets läge.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Befintligt

Planområdet ligger i norra delen av Krokoms tätort, i ett befintligt småhusområde. Inom planområdet finns det idag en förskola med tillhörande utemiljö och angöring. I västra delen av planområdet finns ett härbre som har kulturhistoriska värden. Norr och öster om planområdet går Modéns väg respektive Täppvägen. Planområdet angränsar i söder och väster till ett befintligt parkområde med gång- och cykelväg.

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

Allmän plats

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, tillexempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder. Bostäderna regleras till småhus eftersom det överensstämmer med omkringliggande bebyggelse som utgörs av friliggande enbostadshus samt två äldre gårdar.

Det befintliga härbret som står i västra delen av planområdet planeras att flyttas till angränsande parkmark.

Utemiljö

Planområdet angränsar till ett befintligt parkområde. Utemiljön till bostäderna utformas fritt.

Byggnader

Bostadsbebyggelsen ska placeras längs med Täppvägen och Modéns väg. Detaljplanen reglerar förgårdsmark med prickad mark.

Bostäderna föreslås regleras med nockhöjd och takvinkel för att ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Komplementbyggnader regleras till en lägre höjd för att de ska underordna sig till huvudbyggnaderna i planområdet och i närheten.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering och angöring hanteras inom respektive fastighet.

Avfallshantering
Avfallshantering hanteras inom respektive fastighet. Renhållningsfordon kan angöra vid Täppvägen alternativt Modéns väg.

Räddningstjänst

Brandvatten
Det finns en brandpost vid Kvarnbackskolan, cirka 300 meter från planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Planbestämmelse	Motivering
KVARTERSMARK	
B	*Bostäder* Markanvändningen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbyggnation i form av småhus samt omvandling av befintlig byggnad. Motivet till användningen är att planområdet ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde och därför bedöms användningen lämplig.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna avstånd till parkmarken samt till vägområdet. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra parkering på egen tomt längs med Täppvägen och inte försämra siktstråk längs vägen. Prickmark placeras också mot parkmarken för att bebyggelsen inte ska komma för nära allmän plats eftersom bebyggelsen kan ha en avhållande effekt vid parkmarken.
Med kryss försedd yta	Bestämmelsen syftar till att reglera att endast komplementbyggnader får uppföras i södra delen av planområdet. Motivet till bestämmelsen är att huvudbyggnader inte är lämpliga inom denna yta på grund av sättningsrisk. Läs mer under rubriken Geoteknisk utredning.
h_1	*Högsta nockhöjd är 8 meter* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra maximalt 2 våningar. Motivet till bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med befintlig. Merparten av befintliga hus är byggda med 1 eller 1 ½ våningsplan. Enstaka hus är bebyggda med 2 våningar.

h_2	*Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter* Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd. Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnader ska underordna sig till huvudbyggnaderna i området.
p_1	*Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.* Bestämmelsen syftar till att reglera var komplementbyggnader får placeras. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns för drift och underhåll samt att skapa en flexibilitet och effektivt markutnyttjande där fastighetsägare får sammanbygga komplementbyggnader.
o_1	*Största takvinkel är 38 grader.* Bestämmelsen syftar till att reglera takvinkel på bebyggelsen. Motivet till bestämmelsen är att undvika för branta takpartier för att den tillkommande bebyggelsen ska anpassa sig till angränsande bebyggelse.
f_1	*Endast småhus* Bestämmelsen syftar till att begränsa bostäderna till småhus. Motivet till bestämmelsen är att denna typ av bostäder stämmer överens med omkringliggande bebyggelse då karaktären i området utgörs av friliggande enbostadshus samt två äldre gårdar.
b_1	*Grundläggning ska ske genom pålning om inte utredning visar annan lämplig grundläggning* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att grundläggning ska ske genom pålning eller annan lämplig grundläggning. Motivet till bestämmelsen är att lämplig grundläggning ska prövas inom korsmark eftersom det finns sättningsrisk vilket kan medföra risk för bebyggelsen.
e_1	*Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet* Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean för tillkommande bostäder. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för att undvika att ge ett dominerande intryck i området. Bestämmelsen säkerställer också tillräckliga stora grönytor för dagvattenhantering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år 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 kan medföra för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning. Konsekvens för den del av Hissmon 1:231 som omfattas av planområdet blir att användningen ändras från skola (kvartersmark) till bostäder (kvartersmark).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar. Befintliga fjärrvärmeledningar ligger vid gång- och cykelbanan, väster om planområdet.
IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.
Skanova ansvarar för telekablar. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Om ledningar behöver flyttas ska respektive utövare kontaktas för utmärkning och eventuell flytt. Exploatören bekostar flytt av ledningar inom sin fastighet.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Den vattenledning som går genom planområdet avses förläggas längs gång- och cykelvägen väster om planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen upprättar och bekostar framtagandet av detaljplanen.

Exploatör ansvarar för och bekostar eventuell rivning av befintlig förskola alternativt omvandling av befintlig förskola till bostäder.

Fastighetsägare är ansvarig att inte släppa ut sand/grus i det kommunala dagvattenledningsnätet. Detta löses vanligtvis med en sandfångsbrunn på fastigheten innan förbindelsepunkten.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Kommun bekostar flytt av härbret. Kommunen kommer i samband med flytt av härbret även ge det ett kulturhistoriskt korrekt underrede.

Kommunen ansvarar för och bekostar omförläggning av vattenledning som går genom planområdet. Vattenledningar behöver flyttas innan försäljning av fastigheter.

Försäljning av 2-4 tomter genererar en intäkt till kommunen.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med försäljning.

Drift, vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas. Dock tecknas köpeavtal mellan kommunen och köparen.

Markanvisning

Markanvisningsavtal kommer inte att upprättas. Dock tecknas köpeavtal mellan kommunen och köparen.

Tidplan

Planförslaget beräknas kunna antas senast fjärde kvartalet 2024. Efter att beslut om antagande har vunnit laga kraft så startar genomförandetiden och byggnation kan påbörjas.

Kulturvärden

Det befintliga härbret i västra planområdet planeras att flyttas till angränsande parkmark. Därmed behövs inga kulturvärden hanteras inom ramen av denna detaljplan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Upplysningar

I plankartan regleras ändrad lovplikt för bygglovsbefriande åtgärder. Detta medför att i bygglovsprövningen ska bygglovsbefriade åtgärder beaktas utifrån geotekniska begränsningar inom avsedda ytan. I bygglovsprövningen ska geoteknisk sakkunnig bedöma huruvida bygglovsbefriande åtgärder kan genomföras utan grundförstärkning alternativt om grundförstärkning med pålar är nödvändigt. Denna bestämmelse är nödvändig för att uppmärksamma sättningsrisken samt att bygglovsprövningen ska följa upp detta.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet berörs av en gällande detaljplan, för del av Hissmon 1:231, Förskola vid Täppvägen i Krokom, laga kraft 1991-04-15. Detaljplanen medger användningen förskola. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet.

Planbesked

Planbesked gavs av Kommunstyrelsen 2023-01-25 §4.

Översiktsplan

Översiktsplan för Krokoms kommun, antagen av Kommunfullmäktige 25 februari 2015. Enligt denna kan fler boende skapa en levande centralort. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Områdesplan för Krokom-Dvärsätt, antagen 1980-09-05. Detaljplanen överensstämmer med områdesplanen då det är utpekat som område för bostäder.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av de särskilt utpekade områdena i riksintresse enligt 4 kap MB.

Totalförsvar

<u>Påverkansområde som är kopplat till riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § MB – påverkansområde väderradar</u>
Kommunen bedömer att detaljplanen inte riskerar att påverka riksintresset för totalförsvaret eftersom bebyggelsen inte kommer ha den höjden så att intresset inte riskerar att påverkas. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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 kap miljöbalken överskrids.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen då ökad biltrafik är marginell. Uppvärmning kommer att ske på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Miljökvalitén för vatten, fisk- och musselvatten bedöms inte försämras av föreslagen detaljplan.

De föreslagna bostadstomterna bedöms inte medföra någon försämring på miljökvalitetsnormerna eftersom majoriteten av kvartersmarken består av redan ianspråktagen mark med grönska och hårdgjorda ytor. Även den nuvarande användningen förskola innebär trafik vid hämta/lämna samt leveranser vilket nu ersätts med enbart trafik till tre bostadstomter. Detta kan bidra positivt till miljökvalitetsnormerna eftersom det blir färre partiklar och avgaser med mindre andel trafik.

Föreslagen exploatering och förändrad markanvändning får inte bidra till ökad belastning på berörd recipient och därmed försvåra möjligheten att uppfylla recipientens MKN. Dagvatten från planområdet omhändertas lokalt inom kvartersmark. Dagvattnet avleds sedan till kommunal dagvattenledning fram till utlopp som därefter mynnar ut i dagvattendiken. Dagvattendikena mynnar sedan ut i recipienten Indalsälven, nedströms Hissmofors vattenkraftverk. Den del av Indalsälven där dagvattnet mynnar ut är klassad som kraftigt modifierad på grund av vattenkraftverket. Området ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Enligt VISS är statusklassningen för Indalsälven följande:

- Ekologisk potential/status: otillfredsställande. Åtgärder för att uppnå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet.
- Kemisk status: uppnår ej god status med avseende på kvicksilver och bromerad difenyletrar. Dessa ämnen överskrider gränsvärdet i alla svenska vattenförekomster. Undantag har satt för dessa med mindre stränga krav då det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna. Dock får halterna inte öka.

Miljökvalitetsnormen anger att den ekologiska statusen ska vara god år 2039 och den kemiska statusen ska vara god, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Krokoms kommun arbetar också utifrån fastställd dagvattenstrategi (2019) där målet med dagvattenstrategin kan sammanfattas i följande punkter:

- Dagvatten bör hanteras på ett sådant sätt att vattenkvalitén i recipienten inte försämras.
- Öppen dagvattenhantering ska främjas i största möjliga mån.
- Det ska alltid eftersträvas att föroreningar ska förebyggas vid källan.
- Dagvattenhanteringen skall innefatta höga nederbördsmängder och följa klimatförändringen.
- Hitta lösningar som möjliggör god och säker dagvattenhantering, exempelvis genom höjdsättning och genom att avsätta tillräckligt med mark för omhändertagande av dagvatten.
- Planläggning sker utifrån ett 100-årsperspektiv, för att finna hållbara lösningar som är gångbara över tid.

Buller

Det finns ingen omgivande högre bullerkälla då området är bebyggt med enbostadshus i begränsad skala vilket medför begränsad andel trafik. Detaljplanen genererar ett fåtal fastigheter för bostäder i form av småhus. Trafik till och från tillkommande bebyggelse bedöms försumbart. MKN buller bedöms därför inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

Skyddade områden

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt i norra delen och sluttar sen svagt söderut.
Inom planområdet finns en förskola. Ungefär hälften av ytan är gräsbeklädd som idag utgörs av lekyta. Väster och söder om förskolegården utgörs av parkmark med öppen gräsyta samt gång- och cykelväg. I norr och öster ligger Modéns väg respektive Täppvägen. Kvarteret som planen tillhör ligger i utkanten av Krokoms samhälle och omgärdas av skogsmark samt ängsmark.

Planområdet bedöms ha begränsade naturvärden eftersom platsen redan är ianspråktagen. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser på naturvärden eftersom trädgårdar möjliggörs. Trädgårdarna kan både bidra till rekreation för de boende och positiva effekter på natur- och djurliv. Trädgårdarna får gärna gestaltas med stor andel grönska såsom träd, buskage och ängsblommor som kan bidra till ekosystemtjänster.

I Krokoms kommuns beslutade *Förändringsmål 2021* beskrivs det att kommunen ska gå mot att bli en mer hållbar och rättvis kommun där fokus ska ligga på att minska miljö- och klimatavtryck likaväl som att förbättra hälsan för både yngre och äldre åldersgrupper. Förändringsmålen ska utvecklas i linje med Agenda 2030. Föreslagen utveckling i planområdet bedöms bidra till två av de globala målen i Agenda 2030.

Mål 11: hållbara städer och samhällen

I planområdet möjliggörs det för bostäder som kan bidra till fullgoda, säkra och tillgängliga boendemiljöer. Detaljplanen möjliggör också för återbruk genom att förskolebyggnaden kan omvandlas till bostäder vilket minimerar klimatpåverkan. Planområdets närhet till Krokoms centrum kan också underlätta för hållbara transportmedel såsom gång och cykel till närliggande service. I parkområdet väster om planområdet planeras härbret att flyttas till angränsade parkmark vilket bidrar till att skydda värdefulla kulturmiljö.

Mål 15: ekosystem och biologisk mångfald

Planområdet är lokaliserad vid redan ianspråktagen mark vilket medför minimal påverkan på naturvärden. Inom planområdet planeras småhus med privata trädgårdar som kan skapa biologisk mångfald i området med en stor blandning av grönska i närområdet. Planområdet angränsar också till en park som bidrar med gröna spridningskorridorer i tätorten.

Utemiljö och rekreation

I närområdet finns det ett större grönområde med inslag av skog där möjlighet ges till rekreation och lek, samt fotbollsplaner vid Kvarnbackskolan som ligger cirka 150 meter från planområdet genom en gång-och cykelväg och cirka 340 meter från planområdet via bilväg på Täppvägen/Aspåsvägen.

Miljö

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

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Kommunen har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan där kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Området är litet till ytan och det finns en befintlig byggnad på platsen som idag används till förskola. Detaljplanen ska medge bostäder i begränsat antal.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Dagvatten

Det finns ett antal ytavrinningsstråk som går genom planområdet mot söder och bildar ett lite större flödesnätverk. Detta är beaktat i planförslaget som begränsar byggrätten och småhustomter genererar endast mindre andel hårdgjorda ytor, som till exempel uppfart. Inom planområdet ska marken inte hårdgöras mer än nödvändigt eftersom grönska ska fungera som en klimatanpassningsåtgärd vid exempelvis skyfall.

Fastighetsägarna är ansvariga att inte släppa ut förorenat dagvatten eller grus till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten som inte kan hanteras inom respektive fastighet ska sedan ledas till kommunal dagvattenledning fram till utlopp som därefter mynnar ut i dagvattendiken och slutligen i recipienten.

En sandfångsbrunn eller motsvarande ska anläggas eftersom fastighetsägare är ansvariga för att inte släppa ut sand/grus i det kommunala dagvattenledningsnätet. Kommunen är sedan ansvarig för att rena föroreningar i dagvatten innan det släpps till recipient. Dagvatten från planområdet avleds till en dagvattenledning som mynnar ut i ett utlopp nordost om planområdet. Därefter leds dagvattnet i ett dike som korsar Aspåsvägen innan det når recipienten Indalsälven.

Planområdet anses inte ha någon skyfallsproblematik idag eftersom skyfall kan omhändertas i angränsande parkområde som ligger lägre än kvartersmarken alternativt i diken längs med Täppvägen. Planförslaget bedöms inte heller öka andelen hårdgjorda yta jämfört med dagens situation. Därför medför inte planförslaget någon försämring gällande skyfall.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom planområdet bedöms det vara låg risk för förorenad mark eftersom nuvarande bebyggelse är en förskola och dessförinnan bestod planområdet av jordbruksmark.

Elsäkerhet och Strålning

Kraftledningar finns mellan cirka 180-200 meter från planområdet. Ingen risk bedöms finnas avseende elektromagnetiska fält.

Risk för störningar

<u>Omgivningsbuller</u>
Det finns ingen omgivande högre bullerkälla då området är bebyggt med enbostadshus i begränsad skala vilket medför begränsad andel trafik. Detaljplanen genererar ett fåtal fastigheter för bostäder i form av enbostadshus, radhus eller parhus. Trafik till och från tillkommande bebyggelse bedöms försumbart.

Risk för olyckor

Det förekommer ingen transportled för farligt gods i närheten av planområdet.

Risk för översvämning

Det finns ingen risk för översvämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1982-02-10. Norra delen av planområdet består av friktionsjord med god bärighet. Lätta byggnader såsom småhus kan grundläggas med plattor på mark.

I södra delen av planområdet bedöms det vara sämre bärighet eftersom marken består av dy och torv med hög sättningsrisk. Denna yta planläggs därför som prickad mark eftersom föreslagen bebyggelse inte bedöms lämplig. Två planbestämmelser om grundläggning (b_1) och ändrad lovplikt (a_1) placeras inom denna yta eftersom bygglovsbefriade åtgärder såsom komplementbyggnader (ex friggebod och attefallshus) får placeras även inom prickad mark. Planbestämmelserna säkerställer att komplementbyggnader som uppförs inom denna yta ska grundläggas genom pålning (b_1) alternativt att geoteknisk sakkunnig bedömer om bygglovsbefriade åtgärder kan genomföras utan grundförstärkning (a_1).

Radonförekomst

Markområden för bebyggelse i kommunen är till största del belägna inom normalriskområde. När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Kulturmiljö

Öster om planområdet finns en gammal bytomt/gårdstomt vilken är upptagen i riksantikvarieämbetet med RAÄ-nummer: Rödön 336:1 och utgör en övrig kulturhistorisk lämning.

Ett befintligt härbre ligger i västra delen av planområdet och är skyddad i gällande detaljplan som nu ersätts. I den nya detaljplanen tas skyddet bort eftersom härbret planeras att flyttas till angränsande parkmark. Den bör sparas i området för att ge ett varierat inslag i området med en kulturmiljö där nytt möter gammalt.

Härbret i västra delen av planområdet.

Härbret med vy av befintlig förskola och gång- och cykelbana.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Byggnader

De flesta husen på Täppvägen och Modéns väg är byggda på 1990-talet med undantag från några tomter som är bebyggda senare. Övervägande delen av befintliga bostadshus är uppförda i 1-1 ½ -plan. Några av bostadshusen är uppförda i 2 plan.

Tillgänglighet

Ny byggnad ska enligt plan- och bygglagen utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett skyddsrum i Kvarnbackskolan.

Sociala

Ny byggnad eller ombyggnation ska enligt plan- och bygglagen utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Planområdet är relativt flackt och delar av planområdet sluttar svagt åt söder vilket underlättar för personer med funktionshinder. Inga större vägar behöver passeras för att ta sig till dels centrum men även till intilliggande bostadsområden, utan endast via kvartersgator. Vägar och gång- och cykelvägar är väl upplysta.

Barnperspektivet/barnkonventionen

Den nya förskolan ligger cirka 700 meter från planområdet. Kvarnbackskolan med elever i årskurs 3-6 ligger cirka 150 meter från planområdet (via en gång- och cykelväg) och Hissmoskolan F-2 cirka 900 meter från planområdet. Placeringen av bostäderna bedöms särskilt gynnsamma för barnperspektivet eftersom parkområdet och gång- och cykelvägar kan nås av barn utan att behöva passera en bilväg samt ligger i närheten av tidigare nämnda skolor.

I närområdet finns det ett större grönområde med inslag av skog, med möjlighet till rekreation och lek, samt fotbollsplaner vid Kvarnbackskolan.

Trygghet

Fler antal boende i området kan bidra till ökad aktivitet och upplevelse av trygghet. De förslagna bostäderna kan även bidra till trivsamma, trygga och tillgängliga boendemiljöer med närhet till grönska.

Jämlikhet

Planområdet bedöms tillgängligt för exempelvis funktionshindrade eller äldre på grund av att platsen är relativt plan.

Idrott och rekreation

Parkområdet som angränsar till planområdet planeras att bevaras. Planområdet bedöms därför ha god tillgång till grönområden.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Värme och kyla

Fjärrvärme finns anslutet till befintlig förskola. Möjlighet till inkoppling av fjärrvärme finns för tillkommande bostäder.

El och IT-struktur

Tele- och elkablar finns kring planområdet och är anslutna till befintlig förskola. Fiber är anslutet till området.

Service

Krokoms centrum med servicefunktioner som matvarubutik och apotek, ligger cirka 1 kilometer från planområdet och som man kan ta sig till dels genom intilliggande bostadsområden samt längs Aspåsvägen.

Trafik

Gator och motortrafik

Förutsättningar

Norr om planområdet ligger Modéns väg och öster om planområdet ligger Täppvägen. Bra förbindelser med bil finns från Täppvägen som ansluter mot Aspåsvägen, vilken sträcker sig från Föllingevägen i norr till Offerdalsvägen i söder.

Konsekvenser

Inga nya vägar planeras inom planområdet. Angöring till de planerade bostäderna hanteras inom respektive fastighet. In- och utfart kommer troligtvis ske över gångbanan som går parallellt med Täppvägen.

Trafiken bedöms minska i planområdet eftersom de föreslagna bostäderna ersätter en förskola. En förskola medför fler transporter för hämta/lämna samt leveranser. Bostadsändamål bedöms därför minska trafiken på Täppvägen vilket medför positiva konsekvenser för trafikflöden, buller, trafiksäkerhet och partiklar. Planområdet ligger även i anslutning till gång- och cykelvägar vilket underlättar för hållbart resande via gång eller cykel.

Parkering

Förutsättningar

Parkering till förskolan finns i norra samt nordöstra delen av planområdet.

Konsekvenser

Parkering planeras att hanteras inom respektive fastighet.

Gång- och cykel

Förutsättningar

Lättillgängliga gång- och cykelvägar finns intill planområdet vilka dels leds till Kvarnbackskolan och mot kringliggande bostadskvarter.

Konsekvenser

Inga nya gång- och cykelvägar planeras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Aspåsvägen som ligger söder om planområdet trafikeras av bussar. Busshållplats som leder söderut finns cirka 300 meter söder om planområdet. Denna kan man ta sig till via en trottoar. Busshållplats som leder norrut ligger cirka 280 meter söder om planområdet. Denna behöver man passera Aspåsvägen för att ta sig till. Busshållplats finns även vid Kvarnbackskolan.

Planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Detaljplan för del av Hissmon 1:231
Plannummer: DP139
Laga kraft: 1991-04-15
Genomförandetid: 5 år

Grundkarta

Upprättad: 2024-06-18

Översiktsplan

Namn: Framtidsplan – översiktsplan för Krokoms kommun
Antagen: 2015-02-25

Övriga planer och styrdokument

Namn: Dagvattenstrategi
Antagen: 2017-11-30

Namn: Riktlinjer för bostadsförsörjning
Antagen: 2020-02-17

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

Upprättad: 2023-02-09

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Samhällsbyggnadsnämnden
Protokoll: Kommunstyrelsen 2023-06-07 Ks § 124
Beslut: Det är Krokoms kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

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.

Geoteknisk utredning

Namn: Översiktlig geoteknisk undersökning Hissmon 1:4 m.fl. B2 - området
Beställare: Krokoms kommun
Leverantör: K-konsult
Upprättad: 1982-02-10

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av plankonsulter på Norconsult Sverige AB i samarbete med planarkitekt under medverkan av fastighetschef, kartingenjör, VA-ingenjör samt byggnadsinspektör.

Plan- och trafikavdelningen