

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



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Innehåll

Planhandlingar	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser	4
Särskilda hushållningsbestämmelser	5
Miljökvalitetsnormer	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplaner	7
Detaljplaner	7
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Förutsättningar och förändringar	8
Naturmiljö	8
Geotekniska förhållanden	10
Strandskydd	11
Fornlämningar	11
Hälsa och säkerhet	12
Kulturmiljö och bebyggelse	15
Service	17
Friytor	17
Vägar och trafik	18
Teknisk försörjning	18
Sociala frågor	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Tidplan	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Framtagna utredningar under planarbetet	22
Konsekvenser av planens genomförande	22
Medverkande tjänstemän	23

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- 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).

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, ändring SFS 2019 - 412), enligt standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning. Positivt planbesked medgavs av samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-05, § 115.

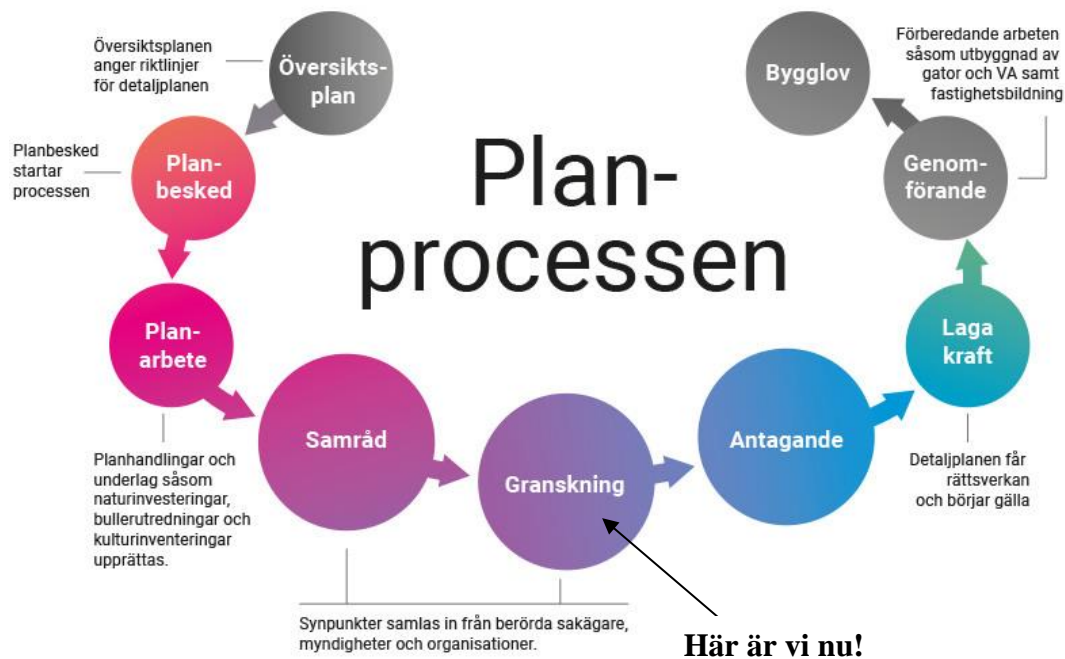
Planprocessen vid standardförfarande:

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 ge möjlighet att uppföra flerbostadshus upp till 4 våningar på platsen samt att skapa en strandpromenad inom parkområdet längs vattnet för rekreation. Strandpromenaden ska belysas och ge möjlighet till vila och rekreation via bänkar mot vattnet. Området skall vara en del i förtätningen av Krokoms Centrum med möjlighet till strandnära och centralt läge. Bebyggelsen ska präglas av modernt formspråk med anpassning till bygden. I området ska naturen ha ett tydligt inslag och blandas med modern bebyggelse.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av:

Riksintresse för friluftsliv – Storsjöbygden enligt 3 kap 6 § MB

Riksintresse friluftsliv ”Storsjöbygden” enligt 3 kap 6§, miljöbalken bedöms inte påverkas negativt av åtgärden då området kommer att göras mera tillgänglig för allmänheten med bland annat en strandpromenad längs vattnet, skog som i dag finns inom fastigheten bevaras med ”naturmark” i plankartan samt vissa träd skyddas med ”träd” bestämmelse med fällningsförbud om inte trädet utgör säkerhetsrisk eller är gammalt. Ett parkområde skapas mot vattnet. Byggrätten

inom den nya detaljplanen ligger inom området som i dag är bebyggt med byggnad och del av ytan är idag hårdgjorda med ytor av asfalt.

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

Försvarmakten vill ha in 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. Då planområdet i detaljplanen ligger inom sammanhållen bebyggelse och detaljplanen reglerar nockhöjden till 14 meter behöver Försvarmakten inte remitteras enligt kontakt med Försvarmakten.

Riksintresset enligt ovan bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tillåta.

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

Omgivningsbuller

Byggnader ska uppföras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids gällande buller. Utredningar gällande trafikbuller har utförts samt kommunen har i samarbete med "Hissmofors såg" tagit fram en bullerutredning för externt industribuller. Bedömning görs att om åtgärder utförs utifrån bullerutredning för trafikbuller dat 2021-12-10 samt för externt industribuller 2023-08-25 kan bostadsbyggnad uppföras på fastigheten.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då den ökade biltrafiken är marginell till området. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas minska i och med omställning till miljövänligare bilar.

Uppvärmning kommer att ske på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids då stordelen av bostadsbyggandet i dag anlägger energieffektiva system så som luftvärmepump, bergvärme eller fjärrvärme mm.

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

Vatten

Miljö kvalitén för vatten, fisk- och musselvatten bedöms inte försämrats. Kommunen har en tydlig strategi genom att tillämpa de riktlinjer som anges i Vattenplan för Storsjön, utgiven av Länsstyrelsen i Jämtlands län, september 2016, samt i den framtagna dagvattenstrategin för Krokoms kommun som är antagen i Kommunstyrelsen 2017-11-30. Strategin syftar till att planera nya områden utifrån klimatsmarta och hållbara alternativ. En dagvattenutredning är utförd för området dat 2022-12-02. Åtgärderna som dagvattenutredningen visar bedöms följa kommunens åtagande utifrån "Vattenplan Storsjön" samt Krokoms kommuns intentioner gällande dagvatten utifrån dagvattenstrategin.

Planområdet bedöms inte medföra stora dagvattenutsläpp, eftersom det är ett litet planområde i jämförelse med Indalsälvens avrinningsområde och planerad bebyggelse med flerbostadshus med tillhörande boendeparkeringar förläggs i planområdets norra sida från vattnet. Den rekommenderade hanteringen av uppsamlad dagvatten sker med naturlig växtbädd samt krossdike i söder mot älven. Dagvattenutredningen visar att reningen av det uppsamlade dagvattnet förbättras jämfört med före exploatering (nuläge) med denna åtgärd.

Under bygg- och etableringsfasen skall tillfälliga lokala sedimenteringsfällor anordnas inom planområdet om risk för slamtransport eller grumling uppstår. Avsedimentering kan ske genom utplacering av ex. halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, gärna i kombination med mindre sedimentfällor.

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet utgör fastigheten Hissmon 1:47 samt del av Hissmon 1:321. Området ligger söder om Aspåsvägen ned mot älven längs Brovägen. Med bil tar man sig till planområdet från Aspåsvägen via Brovägen.

Areal

Planområdet är cirka 5150 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Krokoms kommun äger marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för Krokoms kommun antagen 25 februari 2015

Fördjupad översiktsplan Krokoms Dvårsätt antagen 5 september 1980.

Åtgärderna som detaljplanen föreslår bedöms stämma överens med ovanliggande översiktsplaner och dess intentioner.

Planprogram

”Planprogram Krokoms centrum” godkänd av Kommunfullmäktige, 15 juni 2023, § 48. Planprogrammet pekar ut området vid vattnet för strandnära bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan för Krokoms Samhälle/Hissmon 1:27 med flera Rödöns socken, laga kraft 1976-09-01. Planområdet är enligt detaljplanen ägnat för användningen A, Allmänt ändamål.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 3 § ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts 2020-02-24 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunen bedömning enligt yttrande 2020-04-15

Ställningstagande

Planområdet är förhållandevis litet, har ingen betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, innebär inte miljöproblem som är relevanta för planen och innebär ingen betydande ökad risk för människors hälsa eller för miljön.

Området är sedan tidigare planlagt för bebyggelse. Någon miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver inte utföras.

Beslut om att detaljplanen för området inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-14, Saby § 13

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Fastigheten Hissmon 1:47 är i dag bebyggd, del av Hissmon 1:321 som ingår i planområdet består av naturmark med gräs och buskar mm. Det har tidigare bedrivits kommunal verksamhet i lokalerna på Hissmon 1:47. Inom fastigheten finns ett antal träd som kan utgöra boplatser för fåglar samt gräsmarksarter, vissa träd kommer därför att bevaras utifrån detta och skyddas genom planbestämmelser i plankartan.

Naturvärdesbedömning

Kommunens miljöavdelning har gjort en naturvärdesbedömning 2020-08-24 för planområdet. Generellt kan sägas att ju äldre träd tillåts bli, desto fler skrymslen och vrår finns på dem. Ett träd med många skrymslen och vrår i tätbebyggt område blir ett viktigt mikrohabitat för så väl djur som växter. Träd ger även ett bra mikroklimat genom "läverkan" och genom att de utjämnar temperaturtoppar. De renar även luften genom att binda damm och partiklar. Vid detaljplaneläggning ska behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter särskilt beaktas. Området har idag delvis en tydlig prägel av grönområde. Vägen som går igenom området är ett populärt promenadstråk. De två största trädkärmarna närmast vattnet sparas med hänsyn till att skapa "läverkan" för kommande parkområde. Inom området får träd endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Naturmarken i gränzonen mellan Hissmon 1:30 samt Hissmon 1:47 sparas för att bevara områdets nuvarande prägel som grönområde genom "Natur" i plankartan.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering har utförts av Väg-och miljö AB 2021-07-02.

Tre objekt med visst naturvärde (klass 4) påträffades vid inventeringen, se bild nedan. Denna värdeklass är av viss betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

Ett objekt i den här värdeklassen består av barrskog. Området är dock inte nog gammalt för att nå upp till påtagligt naturvärde, även om området har inslag av signalarter och/eller positiva biotopkvaliteter. Området saknar dock flerskiktighet och lågakontinuitet och flera indikatorarter.

Ett objekt i den här värdeklassen består av ett lövskogsrikt skogsbryn. Området är dock inte nog gammalt för att nå upp till påtagligt naturvärde, även om området har inslag av signalarter och/eller positiva biotopkvaliteter. Området saknar dock flerskiktighet och lågakontinuitet och flera indikatorarter.

Slutligen består ett objekt av ängs- och betesmark. Objektet saknar flera av de biotopkvaliteter som annars normalt påträffas i den här värdeklassen, men området har fortfarande inslag av signalarter och/eller positiva biotopkvaliteter.

Samtliga områden inom planområdet sparas och områdena betecknas som natur eller park i plankartan. Vissa träd inom dessa områden förläggs med

fällningsförbud om trädet inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, se beteckning "träd" i plankartan. Utifrån åtgärder enligt ovan säkras man även upp den gröna infrastrukturen på platsen som är gynnsam för bland annat gräsmarksarters fortlevnad.



Vid nyplantering av växtarter bör växtarter användas som anknyter till platsens natur. I möjligaste mån bör vilda svenska växter användas.

Gullviva

Gullviva är skyddad enligt 9 § i artskyddsförordningen. I Jämtland innebär detta att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar med rötterna, samt plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. I detaljplanen skapas parkmark i det området denna påträffats för att säkerställa gullvivans fortlevnad samt för att skydda de träd som finns längs strandlinjen.

Invasiva arter

Inga invasiva arter har påträffats i planområdet. Om det mot förmodan påträffas i framtiden i samband med genomförande av planen ska dessa hanteras med försiktighet. En invasiv art som rör enstaka växter och mindre bestånd är effektiva att gräva upp eller rottra dem och sedan föra bort växtmaterialet. Hanteringen ska se till att inte frön och rottdelar rör sig med vinden. Växtmaterialet skall hanteras i säckar. Växtdelarna skall skickas till förbränning på närmaste återvinningscentral.

Björktrast/ Kråka

Alla vilda fågelarter är fridlysta i svensk lag enligt artskyddsförordningen 4 §. Enligt Naturvårdsverket bör även arter listade i bilaga 1 av EU:s fågeldirektiv, samt rödlistade arter och arter som uppvisar en negativ trend prioriteras i skyddsarbete och vid tillämpningen av förordningen.

Enligt 4 § artskyddsförordningen är det förbjudet att skada dessa arters fortplantningsområden eller viloplåter. Inom området registrerades inga arter som listas i artskyddsförordningens bilaga 1, fågeldirektivets bilaga 1, eller som har så pass stort naturvårdsintresse i EU att särskilda skyddsområden bör upprättas för dem. Däremot påträffades björktrast och kråka på ett flertal platser inom inventeringsområdet. Björktrast och kråka är bägge rödlistade som nära hotade (NT) enligt Rödlistade arter i Sverige 2020. Fynden är dock svårbedömda med hänsyn till områdets ringa storlek. Skogsområden enligt naturvärdesklass 4 skyddas med naturmark samt parkmark i plankartan. Bedömning görs att kråka och björktrast ej påverkas nämnvärt av exploatering då skogsområden med naturvärden sparas enligt ovan samt att marken som sannolikt i dag fungerar som födosöksyta bevaras med parkmark i plankartan samt att de hårdgjorda ytorna inte nämnvärt ökar från dagens användning i samband med att man exploaterar marken utifrån planförslaget. En artskyddsutredning för kråka och björktrast bedöms därmed inte behövas tas fram i och med ovanstående åtgärder.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns 2020-12-22.

Området består idag till största delen av naturligt lagrad jord (huvudsakligen morän) som överlagras av ett lager fyllning. Fyllningsmaterialet är av okänd härkomst och av varierande karaktär. Den underliggande moränen (ställvis bedömd som lermorän) har en mycket fast till fast lagringstäthet och en friktionsvinkel kring ca 39°.

Planerad byggnad bedöms kunna grundläggas med platta på mark.

Grundläggning rekommenderas utföras med packad fyllning på befintlig morän. I det fall byggnaden placeras i läget för befintlig byggnad med källare skall uppfyllnad till marknivå utföras med materialtyp 2 (bergskross).

Vid grundläggning på morän ska risk för tjäle beaktas (frostisolering).

Ytavsäckning av organiska jordar utförs innan fyllningsarbeten påbörjas.

Utifrån utförd undersökning och stabilitetsberäkningar föreligger inga stabilitetsproblem inom detaljplaneområdet.

Hårdgjorda ytor dimensioneras för materialtyp 4A och ska ta hänsyn till tjälfarlighetsklass enligt PM

Vid eventuella rivningsarbeten av befintlig källare kan länshållning erfordras.

Fortsatt arbete: När byggnadens utformning (inklusive läge och byggnadslaster) fastställts genom fortsatt projektering av exakt byggkropp, bör kompletterande geoteknisk utredning ligga till grund för detaljutförande av detaljerade grundläggningsåtgärder i samband med bygglov och hantering av startbesked.

Grundvatten

Dimensionerande grundvattennivå är ca 1,5 m. Två korttidsmätningar på två grundvattenrör utfördes under december månad där grundvattennivån noterades på +293,7m (1,4m u my) respektive +296,3m (1,7m u my).

Strandskydd

Planerad bebyggelse inom byggrätten som är planerad ligger mindre än 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder vid upprättande av ny detaljplan. I och med att området har varit ianspråktaget under längre tid och bebyggelse inom området har i ianspråktagit mark inom strandskyddat område så hänvisar kommunen till att strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kap 18c§1. ”*Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*” Inom fastigheten där byggrätten samt parkeringsytan är placerad enligt plankarta är i dag ianspråktagen med byggnad och hårdgjord yta. Utifrån denna görs bedömningen att platsen redan är ianspråktagen i de delar som strandskyddet upphävs i plankartan, inte har negativ påverkan på strandskyddet då ytorna för bebyggelse och tomtplats/ parkering inte sedan tidigare, i sak varit allmänt tillgängligt. Strandskyddet upphävs även för strandpromenad samt gata. Dessa nyttjas i dag och sedan tidigare av allmänheten, det finns i dag en stig längs vattnet som allmänheten använder samt vägen är befintlig. Stigen görs mera tillgänglig som promenadstråk med allmänplats. Strandskyddet upphävs även för dessa områden enligt miljöbalken 7 kap 18c§1. ”*Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*”

Bedömningen görs att inga väsentliga naturvärden går förlorade. Det finns i dag inga kända höga naturvärden eller biotopskydd i området som kan påverka ett upphävande av strandskyddet.

De äldre träd som kan utgöra boplatser för fåglar och gräsmarksarter kommer att skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser samt att parkmark skapas mot vatten i planområdet och skogsskärm bevaras med ”Natur” i planområdets nordvästra del. Inom planområdet skapas ett gångstråk längs vattnet för att ge tillgång till parkområdet som är allmän platsmark mot stranden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämning, kulturlager eller fynd påträffas under byggskedet ska arbetet omedelbart avslutas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga indikationer på markföroreningar kunde påvisas vid den geotekniska undersökningen. I samband med rivning av befintlig byggnad bör man beakta onaturliga färgskiftningar och eventuella onaturliga lukter.

Området är inte utpekad som ett EBH –objekt (EBH är länsstyrelsernas register över potentiella och konstaterade förorenade områden) och man kan inte heller anta att avfall använts som fyllnadsmassa.

Radon

Mätning av radonhalt har utförts och marken klassas som normalradonmark så bostadsbyggnader bör uppföras radonskyddade.

Hissmofors sågverk

Sågverket är en tillståndspliktig verksamhet och inom sågområdet finns ett värmeverk. Potentiella risker som verksamheterna kan ge upphov till är buller, brand, utsläpp av stoft, lukt med mera. Kontinuerlig kontroll sker genom tillsyn. Tillsynsmyndighet är Länsstyrelsen. En bullerutredning har utförts gällande externt industribuller. Se vidare i under rubriken ” externt industribuller”

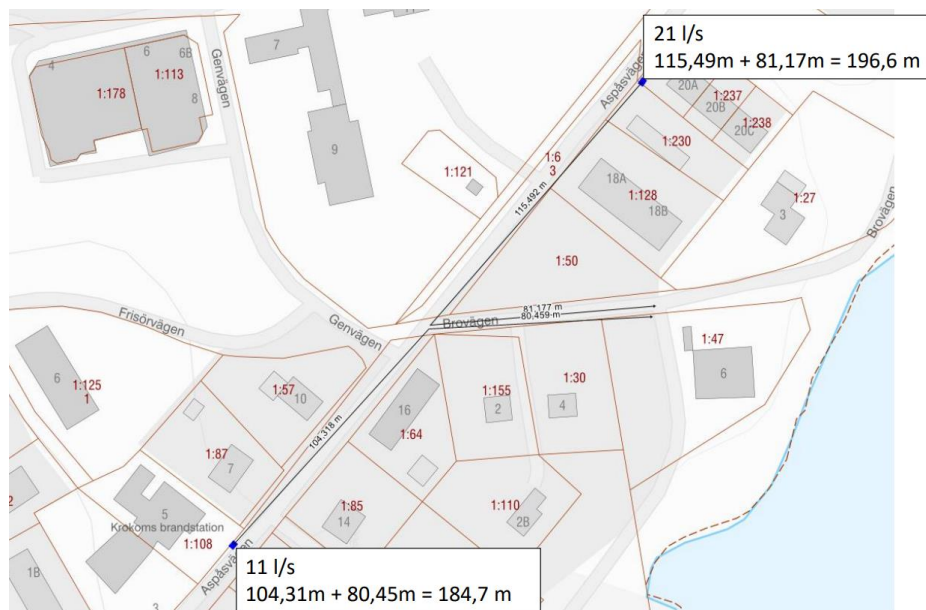
Farligt gods

En riskbedömning utifrån ”Riktsam” ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering, 2007, Länsstyrelsen Skåne” har utförts. Bedömning görs att sannolikheten för att en olycka ska inträffa på sträckan och påverka den planerade bebyggelsen är låg, de topografiska förutsättningarna är fördelaktiga och avståndet mellan planområdet och mittbanan är ca 250 m samt att befintlig bebyggelse delvis föreligger mellan mittbanan och planområdet. Mellan 70 - 100 meter kan de flesta markanvändningar förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Planförslaget bedöms enligt ovan resonemang inte innebära en oacceptabel risknivå.

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är ca 10 minuter. Avståndet till brandstation är ca 185 meter från planområdets gräns. Om större brand uppkommer kan förbundets övriga räddningskårer rycka in, insattiden från räddningskåren i Näliden bedöms vara ca 20 min. Brandpost med mer än 20 l/sek finns inom 200 från planområdet.

I samband med bygglovhantering samt startbesked ska en brandskyddsbeskrivning utföras samt att en alternativ utrymningsväg bör beskrivas enligt önskemål från räddningstjänsten.



Buller

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har utförts av Tyréns, 2021-12-10.

Ljudnivå vid fasad

Beräknad ekvivalent ljudnivå innehåller riktvärdet 60 dBA vid samtliga fasader på planerad byggnad med marginal, både med trafikmängder enligt nuläge, prognos år 2040 och känslighetsanalys. Detta innebär att fri planlösning kan tillämpas, och ingen hänsyn behöver tas till att skapa ljuddämpad sida.

Med trafikmängder enligt nuläget och känslighetsanalysen beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till som högst 50 dBA vid fasader som vetter mot huset Offerdalsvägen och Mittbanan, övriga fasader får lägre ljudnivåer.

Ljudnivå vid uteplats

På uteplats gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Beräknad ekvivalent ljudnivå innehåller riktvärdet vid samtliga fasader på planerad byggnad. Riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids dock med upp till 6 dBA vid fasaderna som är vända mot Offerdalsvägen och Mittbanan. Det är maximal ljudnivå från spårtrafiken, godståg och passagerartåg (lok+vagn), som ger upphov till de höga maximala ljudnivåerna. Maximal ljudnivå från övriga tågtyper, samt från vägtrafik ligger väl under riktvärdet.

Enligt trafikbullerförordningen får riktvärdet för maximal ljudnivå överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme dag- och kvällstid kl. 06-22. På Mittbanan

passerar inte fler än 5 tåg per timme i snitt under dag och kvällstid, både i nuläget, prognosår 2040 och känslighetsanalysen. Detta innebär att riktvärdet bedöms innehållas vid samtliga eventuella lägenhetsnära balkonger/uteplatser.

Ljudnivå inomhus

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

Externt industribuller

En bullerutredning för externt industribuller har utförts av WSP dat 2021-09-09.

Riktvärdet motsvarande Zon B enligt Boverkets rapport innehålls, bostadsbyggnader kan accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Beräkningarna visar att tillgång till ljuddämpad sida finns på fasaden som vetter mot nordväst. För att säkerställa tillgång till ljuddämpad sida skapas utformningsbestämmelse (f) som planbestämmelse gällande att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

En gemensam uteplats som klarar riktvärdet avseende ljuddämpad sida ska anläggas på den nordvästra sidan om byggnaden, motsatt sida Hissmofors såg. Planbestämmelse gällande skydd mot störningar (m), att bullerskyddad gemensam uteplats ska anordnas finns med som en egenskapsbestämmelse i plankartan.

Under dessa förutsättningar finns inga hinder att uppbringa bostadshus på fastigheten enligt detaljplaneförslaget.

Översvämningrisk från Indalsälven

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

Lägsta höjd för att klara högsta nivån i Storsjön vid kraftigt ökade flöden, har bedömts ligga på $Q_{max} +296,35$ (RH 2000). I Vattenplanen för Storsjön, uppges klimatstrategin för länet vara att samhällsviktiga funktioner inte skall placeras under denna flödesnivå vid nybyggnation. Vid Q_{1000} (tusenårsflöde) är flödesnivån i Storsjön $+295,08$ (RH2000). Q_{max} är således cirka 1,3 meter över Q_{1000} och här har därmed tagits höjd för ökade flöden i samband med klimatförändringen. Man har dessutom beslutat att vid planläggning och lovgivning ska 100-årsregn vara dimensionerande för att avgöra platsens lämplighet. Byggrätten för Hissmon 1:47 mfl ligger över Q_{1000} (tusenårsflöde). I samband med 1000-års flöde kommer parkområdet och strandpromenad att breddas över.

Utifrån lokalisering av byggrätt, strandpromenad, parkområde och enligt ovanstående bedöms platsen som lämpligt för bebyggelse

Skuggstudie

En skuggstudie har utförts för att se vilken påverkan en byggnad på 4 våningar ger på intilliggande bostadsbyggnader gällande skuggningseffekter. Studien visar att det under april – augusti månad finns en påverkan på intilliggande fastighet under morgontimmarna 06:00-07:00 men vrider sig sedan och ingen påverkan sker under dagen. Under sommarhalvåret finns ingen påverkan gällande skuggning dagtid. Under vinterhalvåret då solen står lägre finns viss påverkan på intilliggande fastigheter under dagen. Påverkan gällande skuggning är begränsat till vissa tider och årstider, en exploatering av fastigheten som detaljplanen beskriver bedöms som lämplig.

Säkerhet vid vatten

En riskutredning gällande vattennära vistelse har utförts av Tyréns 2024-05-14

Området ligger nära strömmande vatten. Åtgärder som bör utföras är enligt följande. Informationsskylt med varning om strömmande vatten, förbud mot vattenvistelse och aktiviteter kopplade till vatten och is ska placeras på lämpliga platser. Skylt bör innehålla information som beskriver hur en kraftverks-damm fungerar (tydliggöra risken med närheten till kraftverket.)



Livboj, räddningsredskap ska finnas. Rövning av sly för god orienterbarhet ska genomföras, på vissa platser ska sparande av sly och annan vegetation hanteras för att skapa barriär mot vattnet. Räck eller lågt staket bör uppföras som barriär mot vattnet. Trygghetsskapande åtgärder för barn har identifierats hanteras i utredningen med åtgärder inför utförandet.

Kulturmiljö och bebyggelse

Kulturmiljö

Landskapet domineras av villabebyggelse med närhet till centrum och vatten. Området är i dag hårdgjort med en större byggnadskropp. I planområdets närhet finns flerbostadshus i 3 våningar samt villabebyggelse upp till 2 våningar.

Planerad bebyggelse

Området bör gestaltas av ett modernt formspråk. Större fönsterytor och uteplatser/balkonger bör uppföras så dessa vetter mot vatten, detta för att få en strandnära och öppen känsla av natur för att på så sätt se årstidsväxlingar och vattenspegel även om man vistas inomhus. Inom planområdet ska en gångväg skapas i parkområdet längs vattnet. Trevlig och modern belysning skall skapas för att ge området en känsla av trygghet. Bänkar bör anordnas inom parkområdet. Avgränsning mot vatten är viktigt att ta hänsyn till vid placering.

Visonbild över området:



Service

Planområdet ligger inom kort avstånd till centrumfunktioner, så som matbutik, hälsocentral, busshållplats, restaurang och café, kommunal service, kollektivtrafik mm.

Friytor

Planområdet ligger intill vatten och ger möjlighet till rekreation, promenader och strandnära aktiviteter så som fiske, grillning mm. I planområdet skapas parkmark som ska ge möjlighet till uteaktivitet. Inom området anläggs en strandpromenad enligt detaljplanen som plogas under vintern med belysning för att skapa ett promenadstråk längs vattnet för att tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten, även vintertid, se nedan illustration.

I områdets närhet finns fina promenadstråk som leder till idrottsplats och skogsnära stigar.

Visionsbild över området:



Vägar och trafik

Vägar och parkering

Trafikflödet från planområdet bedöms inte öka i relation till tidigare kommunal verksamhet på platsen. I samband med exploatering skall siktfält vid utfart mot Aspåsvägen beaktas. Parkering sker inom den egna fastigheten. Minst två laddstolpar för laddning av elbil bör anordnas på den gemensamma parkeringen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 600 m från kollektivtrafik med möjlighet att resa både med buss och tåg mot Östersund och Åre. Avståndet till Åre- Östersund Airport är ca 1,5 mil med bil.

Utifrån resande och arbetspendling ligger planområdet strategiskt bra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och spillvatten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Lektus AB 2022-12-02.

Då markanvändningen inom detaljplanen inte förändras mycket finns det goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten till befintlig situation. För att skydda Indalsälven från orenat dagvatten, har det föreslagna krossdiket dimensionerats för ett 20-års regn. Det innebär att de flesta regn under året kan fördröjas och renas innan det släpps i Indalsälven. Krossdiket är utritat som en dagvattenåtgärd i plankartan. Fastighet ska inte anslutas till kommunalt dagvattensystem.

Krossdiket renar till nivåer som är lägre än dagens, samt att de ligger under riktvärdena. Detaljplanen bedöms inte påverka Indalsälven negativt vid 20-årsregn. Bedömning görs att exploatering kan hjälpa till att förbättra situationen i Indalsälven.

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

Hantering av takvatten

Takytorerna i området bör så långt det är möjligt avledas över mark för att möjliggöra infiltration över grönytor. Denna relativt enkla lösning möjliggör översilning, tröghet och infiltration i markprofilen av det dagvatten som härrör från områdets takytor.

Detta är en viktig princip eftersom tak och övriga hårdgjorda ytor såsom vägar och parkeringar är de ytor som till största delen kommer att skapa större och plötsligare dagvattenflöden jämfört mot områdets nuvarande markanvändning. En möjlighet är att förse takytorna med enkla utkastare till intilliggande vegetationsyta.

Vegetationsyta är utritad som en dagvattenåtgärd i plankartan.

Snöupplag och smältvatten

Snö bör i så stor utsträckning som möjligt läggas upp på mark i närområdet för smältning. Den smälta snön med innehåll av partiklar med mera tas omhand i jorden på ett naturligt sätt.

Snöupplag/snötipp vid bortforsling av större massor finns i Krokoms där denna fastighet kan lämna sin snö, om mängderna blir för stora.

Energi

Nya byggnader bör utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump.

På fastigheten finns idag en byggnad som värms med fjärrvärme. Den planerade byggnaden kan ansluta sig till fjärrvärmenätet. Jämtkraft AB har önskemål om att få plats med dragning i Brovägen om det blir aktuellt med fjärrvärme i framtida exploatering då befintligt kapacitet i vägområdet behöver då utökas.

Avfall

Vid planområdets infart, markerad med E1 i plankartan, planeras en underjordisk avfallsanläggning. Placering ses lämplig både utifrån personanvändande och sophämtning med bil. Underjordisk hantering av avfall ger en mindre påverkan på den fysiska miljön, åtgärden skall utföras så att minsta möjliga ingrepp på miljön görs. Återvinningsbart avfall får lämnas vid befintliga ”miljöstationer”. Närmsta återvinningsstation är det ca 750 meter.

E1

E1 finns inom fastigheten. Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom Hissmon 1:47 i form av markförlagda kablar. Till fastighetens byggnad finns idag ett befintligt kablage framdraget. Detta beräknas kunna klara att försörja de planerade bostadsenheterna som detaljplanen medger med erforderlig el.

Eventuella förändringar av elnätet beställs med fördel i god tid och bekostas av beställaren.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Entréer och parkeringar ska vara tillgängliga och det ska finnas plats att släppa av passagerare utanför entrén på ett bra och smidigt sätt. Entréer och fokuspunkter ska vara tydligt markerade och vara i avvikande färg.

Gångytor ska vara asfalterade eller vara slitlager av grus så att det är smidigt att ta sig fram som rullstolsburen samt med rullator.

Minst en handikapparkering ska finnas vid huvudparkering samt minst en handikapparkering högst 25 meter från byggnadens huvudentré.

Bostadsentréer ska vara genomgående för att de ska vara tillgängliga och för att man lättare ska nå bostadsgården. Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot förgårdsmark. Bostadsgård och passager mellan gata och gård ska utformas så att de i möjligaste mån är tillgängliga. 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.

Barnperspektivet/ barnkonventionen

Inom planområdet skapas möjlighet till rekreation och lek inom parkområdet. Inom promenadavstånd finns skola och förskola samt lekpark. I planområdets närhet finns rekreationsytor att vistas på.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten/ vintern 2024

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom mark PARK, GATA, NATUR samt GÅNG är det kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kommunen upprättar detaljplanen. I samband med exploatering skall köpeavtal, direktanvisningsavtal undertecknas innan överlåtelse sker. Det finns idag en kommunal vatten-och avloppsanläggning i befintlig byggnad på fastigheten.

Kommunen ombesörjer och bekostar flytt av anläggning samt att fylla och ställa i ordning marken där anläggningen varit samt rivning av byggnad inför exploatering av fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Krokoms kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuellt nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsreglering behöver göras inför framtida exploatering för att skapa samstämmighet mellan Hissmon 1:47s fastighetsgränser och kvartersmarken.

Fastigheten avses att säljas med direktanvisning med köpeavtal. Huvuddragen som ligger till grund för exploatering ska regleras genom avtal.

Huvuddragen i avtal för att säkerställa genomförande:

Exploatören ska projektera, utföra, iordningställa och bekosta avsedda anläggningar mm:

a) Vatten och avloppsanläggningar:

Området ska anslutas till kommunens förbindelsepunkter för vatten och spillvatten.

Exploatören skall till kommunen erlägga en anläggningsavgift för att ansluta området till kommunens ledningsnät.

b) Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med för planområdet utförd dagvattenutredning och harmoniera med av kommunen framtagen Dagvattenstrategi, vilken finns tillgänglig på Krokoms kommuns hemsida. Under exploateringsskedet ansvarar exploatören även för att riktlinjerna i kommunens dokument "Dagvatten under byggskedet" följs. Dagvattenåtgärder för planområdet ska utföras enligt dagvattenutredning dat 2022-12-02 utförd av Lektus AB

c) Underjordisk sophanteringsanläggning vid tillfartsväg och anordnande av densamma samt säkerställa god placering och utförande i samråd med Krokoms kommuns renhållningsavdelning.

d) Gemensam bullerskyddad uteplats.

e) Gemensam posthantering ska samrådask med Postnord för placering.

Kommunen ska projektera, utföra, iordningställa och bekosta avsedda anläggningar mm:

- a) Strandpromenaden längs vattnet enligt plankartan ska utföras samt bänkar för vila placeras ut på lämpliga ställen
- b) Belysning längs strandpromenad ska anordnas för att skapa en trygg miljö att vistas i.
- c) Strandpromenaden ska utföras för vinterväghållning.
- d) Åtgärder ska utföras för vattennära vistelse enligt utredning.
- e) En kontrollant blir utsedd av kommunen för att kontrollera utförandet. Löpande kontroller samt en slutbesiktning skall göras för att se att avtalet efterlevts.

- f) För eventuella konsekvenser och för att säkerställa planens genomförande kräver kommunen att exploatören avsätter likvida medel som säkerhet till kommunen. Säkerheten återbetalas efter godkänd garantibesiktning, efter garantitidens utgång.

Framtagna utredningar under planarbetet

Dagvattenutredning	Lektus AB	2022-12-02
Naturvärdesinventering	Väg-och miljö i Karlstad AB	2021-07-02
Naturvärdesbedömning	Internt	2020-08-24
Trafikbullerutredning	Tyréns Sverige AB	2021-12-10
Utredning externt buller	WSP Sverige AB	2021-09-09
Projekterings PM-geoteknik	Tyréns Sverige AB	2020-12-22
Markteknisk undersökning	Tyréns Sverige AB	2020-12-22
Riskutredning av vattennära vistelse	Tyréns Sverige AB	2024-05-14

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen medför att en byggnad i 4 våningar kan uppföras inom planområdet med en byggnadsyta på 560 kvm. Befintlig omkringliggande bebyggelse utgör enbostadshus 1 ½ till två våningar samt flerbostadshus med tre våningar. De negativa konsekvenserna för befintlig bebyggelse är liten då det under längre tid funnits en byggnad på området med relativt stort trafikflöde då verksamheten som bedrivits varit kommunal kontorsverksamhet. Bedömning görs att en byggnadskropp på 4 våningar ger ett förändrat inslag i landskapsbilden men att det inte avsevärt försämrar livskvalitén för intilliggande fastigheter. I och med att detaljplanen genomförs kommer delar av planområdet mot vattnet som inte nyttjas direkt i dag kunna nyttjas som rekreation lek och promenad då parkmark och strandpromenad skapas längs vattnet. Ett genomförande av planen bedöms medföra mervärde för intilliggande fastigheter enligt ovan. Detaljplanens genomförande och konsekvenser för befintlig bebyggelse bedöms som relativt liten.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplanens intentioner.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har genomförts av plan-och trafikavdelningen. I planarbetet har handläggare inom plan-och trafikavdelningen, kommunens VA-avdelning, renhållningen, fastighetsavdelningen samt bygg-och miljöavdelning medverkat.

Plan- och trafikavdelningen