

*Detaljplan för Hissmon 1:115, Krokoms kommun
"Älvgläntan"*



Planbeskrivning

Antagande 2022-06-19

Laga kraft 2022-07-19

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

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 eller utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

Standardförfarandet 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

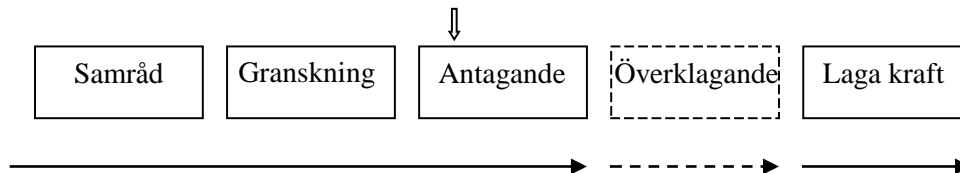
Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande ska ett utökad förfarande tillämpas.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Plan- och bygglagen (2010:900) SFS 2019:412

Planprocessen vid standardförfarande:

Här är vi nu



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.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att uppföra parhus-och radhus. 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. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet och åtgärden berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv ”Storsjöbygden” och riksintresse för Totalförsvaret samt ligger i närhet av riksintresset ”Mittbanan”

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.

Riksintresse friluftsliv

Riksintresse friluftsliv ”Storsjöbygden” enligt 3 kap 6§ miljöbalken bedöms inte påverkas negativt av åtgärden då området kommer att göras mera tillgängligt för

allmänheten. Den grönska som i dag finns inom fastigheten bevaras med naturmark i detaljplanen och vissa träd skyddas med fällningsförbud enligt PBL.

I planområdet förläggs även en gångväg som ska ge allmänheten möjlighet att röra sig mot vattnet ned mot markområde som enligt gällande detaljplan från 1950 är park- och naturmark och på så sätt få en känsla av friluftsliv.

Riksintresse för Totalförsvaret:

Riksintresse för Totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9§ miljöbalken (påverkansområde för väderradar)

Försvarsmakten 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 planen reglerar totalhöjden till 10 meter behöver försvarsmakten inte remitteras enligt kontakt med försvarsmakten.

Riksintresset enligt ovan bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Riksintresse Mittbanan

Avstånd från planområdet till Mittbanan och riksintresse järnväg är ca 110 meter. Ljudnivå vid ev uteplats mot sydost överskrids gällande buller från spårtrafik. En gemensam bullerskyddad uteplats skall etableras och ordnas inom planområdets nordvästra del för att säkerställa boverkets krav på ljudnivå vid uteplats. Bullerutredningen har påvisat att inga hinder för etablering på Hissmon 1:115 föreligger.

Bedömningen görs att planförslaget inte ger negativ påverkan på riksintresset då en gemensam skyddad uteplats skall ordnas inom planområdet enligt planbestämmelse och bulleråtgärder säkerställas enligt framtagna bullerutredningar.

Planbestämmelse gällande att uppföra en bullerskyddad uteplats finns med i plankartan som bestämmelse.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön anses tillåta.

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

Omgivningsbuller

Byggnader ska uppföras på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids gällande buller. En bullerutredning gällande bil och tågtrafik har utförts samt att kommunen har i samarbete med "Hissmofors såg" tagit fram en

bullerutredning för externt industribuller. Bedömning görs att om åtgärder utförs utifrån bullerutredning dat 2020-09-08 samt 2021-09-09 kan bostadsbyggnader uppföras på fastigheten utan olämplig påverkan på människans boendemiljö.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då den ökade biltrafiken är marginell till området. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas minska i och med omställning av miljövänligare bilar. Uppvärmning kommer att ske på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Stor del av bostadsbyggandet i dag anlägger energieffektiva system så som värmepump, bergvärme eller fjärrvärme.

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. Åtgärderna som dagvattenutredningen visar bedöms följa ”Vattenplan Storsjön” och Krokoms kommuns dagvattenstrategis intentioner. Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet bedöms inte medföra stora dagvattenutsläpp, eftersom det är ett litet planområde i jämförelse med Indalsälvens avrinningsområde och planerad bebyggelse utgörs av rad- och parhus med tillhörande boendeparkeringar med en målsättning att bevara så mycket grönyta som möjligt. Den rekommenderade hanteringen av uppsamlad dagvatten sker med ett makadammagasin. Dagvattenutredningen visar att reningen av det uppsamlade dagvattnet förbättras jämfört med före exploatering 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. Tillsyn av dagvattenanläggning i sin helhet skall ingå i egenkontrollprogram.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet utgör fastigheten Hissmon 1:115 Området ligger öster om Aspåsvägen ned mot älven. Med bil tar man sig till planområdet från Aspåsvägen

Areal

Planområdet är ca 4 114 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Krokoms kommun äger marken

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Översiktsplan för Krokoms kommun antagen 25 feb 2015

Fördjupad översiktsplan Krokoms-Dvärsätt dat 5 sept 1980.

Översiktsplanen för "Krokoms kommun 2015" beskriver behovet att skapa attraktiva boendeformer i det så kallade "Mittstråket" som går mellan Åre-Krokoms Östersund.

Behovet av bostäder både för äldre och unga vuxna är stort. Enligt översiktsplanen skall kommunen inom "stråket" ge möjlighet att uppföra bostäder med olika boendeformer, detta gäller även i övriga kommunen. Kommunen ska planera nya områden för bostäder i områden med bra infrastruktur och mitt i arbetsmarknadens- och utbildningsområdet som "stråket" enligt ovan utgör.

Kommunen skall möjliggöra strandnära boenden. Detaljplanen för Hissmon 1:115, Älvgläntan uppfyller denna ambition som översiktsplanen för Krokoms kommun 2015 vill uppnå. Åtgärden att ta fram en detaljplan för bostäder bedöms därför vara förenligt med gällande översiktsplaner.

Detaljplaner

Två detaljplaner finns inom fastigheten:

Stadsplan för Krokoms samhälle, Hissmon 1:27 m fl, Rödöns socken, Krokoms kommun antagen 1976-12-11 §220

Byggnadsplan för Krokoms-Hissmofors antagen 1950-12-13

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.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en undersökning av betydande miljöpåverkan av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts 2020-03-20 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Undersökningen har varit på samråd hos Länsstyrelsen. Yttrande inkom 2020-04-15 från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen biläggs handlingarna.

Ställningstagande/ beslut från kommunen

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 upprättas och åtgärden bedömt inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Planförslag

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att uppföra rad- och parhus på platsen. Området skall vara en del i förtätningen av Krokoms centrum med möjlighet till strandnära och centralt läge. Bebyggelsen skal präglas av modernt formspråk med anpassning till bygden.

Mark och vegetation

Området/ fastigheten har tidigare varit bebyggd med byggnader för allmänt ändamål, dessa byggnader revs under 2021. Marken är gräsbeväxt i de delar där det i dag inte är sanerat och rivet. I slänten mot vattnet har sly och grönska kommit upp utan att skötas under flertalet år. Inom fastigheten finns ett antal träd som kan utgöra boplatser för fåglar samt gräsmarksarter.

Naturvärde

Naturvärdesbedömning är utförd för planområdet 24 augusti 2020. 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. Hissmon 1:115 ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Sådana områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön.

För att inte påtagligt skada den nuvarande naturmiljön så kommer vissa träd att bevaras utifrån detta och skyddas genom planbestämmelser. Exempel på värdefulla träd inom planområdet som skyddas med "n" i plankartan. Bild 1



Bild 1

Naturvärdesinventering

Området utgörs i huvudsak av parkmiljö och bebyggd mark då inventeringen genomfördes. På ortofoton från 60-talet går det att se att området på den tiden bestod till större delen av öppen gräsmark. I inventeringsområdet avgränsades ett objekt med visst naturvärde (klass 4). Objektet utgörs av naturtypen skog och träd. Inga objekt med högsta, högt eller påtagligt naturvärde har avgränsats (Naturvärdesklass 1—3).

I området har sex naturvårdsarter påträffats i samband med inventeringen, varav fyra klassas som signalarter. Björktrast som är en rödlistad art klassad som nära hotad (NT) i Rödlistade arter i Sverige 2020 noterades också. Slutligen påträffades även gullviva som är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen.

Vid inventeringen påträffades även bergklint, uppländsk vallört och vresros som alla tre är invasiva främmande arter. Se nedan.



Bild2

Områden med naturvärden

Ett objekt med visst naturvärde (klass 4) har avgränsats. Denna värde-klass är av viss betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå. Objektet i den här värdeklassen består av ett lövskogsrikt skogsbryn med bland annat Sälj. Området är inte nog gammalt för att nå upp till påtagligt naturvärde, även om området har inslag av enstaka signalarter och ett fåtal positiva biotopkvaliteter. Området saknar dock flerskiktighet och lågkontinuitet och flera indikatorarter. I detaljplanen skapas naturmark i planområdets sydvästra del för att säkerställa fortlevnad för det begränsade skogsbrynet/ området.

Gullviva

Gullviva som 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 naturmark på den sydvästra delen för att säkerställa gullvivans fortlevnad samt för att skydda skogsområdet med de träd där man sett födosökande björktrast. Artskyddsdispens kan behöva sökas i det fall gullviva påträffas på annan plats efter att detaljplanen är antagen.

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 viloplats. Inom området registrerades dock 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. Fyndets lokalisering var inom naturvärdesklass 4 och dess avgränsning enligt bild 2. Skogsområdet skyddas med naturmark i plankartan.

Artskyddsutredning för björktrast

Baserat på utförd naturvärdesinventering finns goda belägg för att björktrast nyttjar marken inom detaljplaneområdet till födosök och möjligen även häckning. Enbart enstaka fynd av björktrast har inrapporterats inom och i nära angränsning till detaljplanområdet under tidsperioden 2000-2021. En utökad sökning av Krokoms kommun resulterar i 925 fynd av arten inom kommunen under tidsperioden 2000-2021.

Det begränsade antalet fynd inom eller i nära angränsning till detaljplaneområdet bedöms dock i huvudsak bero på en kombination av att arten kulturellt anses som vanlig och därmed av ringa intresse samt områdets mycket ringa storlek. Anledningen till björktrastens hotbild och populationsminskning är dock inte känd, men i och med sin starka populationsutveckling parallellt med utvecklingen av mänskliga intressen under andra halvan av 1900-talet kan ett argument göras för att denna hotbild inte beror på utvecklingen av mänsklig byggnation.

I och med detta bedöms det som troligt att detaljplanens genomförande kommer medföra neutral till något negativ inverkan på arten björktrast på lokal nivå, och en neutral inverkan på regional och nationell nivå.

Trots att inverkan bedöms som liten görs åtgärder för att säkerställa områdets ekologiska funktion för arten. Hänsyn tas till för att tillgodose skyddet av arten utifrån 4§ Artskyddsförordningen.

Åtgärder är följande:

-Undvik skadligt arbete under häckning: för att undvika konflikt med punk 3 av 4§ Artskyddsförordningen bör skadligt arbete så som ianspråktagandet av mark, avverkning och störande arbete undvikas under björktrastens häckningstid under månaderna maj och juni. (åtgärden ska medtas i framtida exploateringsavtal vid genomförande av detaljplanen.

-Spara befintlig skogs- och naturmark: Längs planområdets södra gräns läggs naturmark i plankartan för att säkerställa ekologisk kontinuitet samt för att tillgodose grön infrastruktur.

-Område där björktrast har påträffats enligt bild 2 ovan behålles i samband med att området med trädslaget säljs mm bevaras enligt naturvärdesinventeringen, det skapas naturmark för detta i detaljplanen.

Tidigare etableras ängsmarken inom planområdet som inte tas i anspråk för byggelse bör skötas via slätter.

En hantering av detaljplanen och dess genomförande enligt ovan gör att detaljplanen bedöms vara förenligt med punk 2, punkt 3 och punkt 4 av 4§ artskyddsförordningen (2007:845).

Vid en hantering av detaljplanen enligt ovan kommer genomförande inte att utlösa förbudet i artskyddsförordningen. Ovanstående om förbud gällande markarbeten, avverkning och störande arbeten under häckningsperiod skall skrivas in i exploateringsavtalet för genomförandet och följas upp.

Invasiva arter:

Invasiva arter har hittats inom fastigheten, dvs Vresros, Upplänska vallört samt bergklint, fynden handlar om enstaka enskilda växter i mindre omfattning. Dessa invasiva arter skall hanteras med försiktighet. En invasiv art som rör enstaka växter och mindre bestånd är det effektivt 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.

Geotekniska förutsättningar

Den översta jorden i området består av fyllningsjord av främst grus och sand, mäktigheten varierar runt 1-2 m. Fyllningen följs av moränjord till fast botten. Moränjorden går från lös/medelfast till mycket fast mot djupet. Inga större uppfyllnader rekommenderas för området. Större och tyngre bebyggelse närmare än 2,5 m släntkrön rekommenderas inte.

Stabilitetsberäkningar har utförts med programmet "Geostudio Stabiliteten" har beräknats med både karakteristiska värden samt med partialkoefficientmetoden. Beräkningar visar att släntens stabilitet är tillfredsställd för bebyggelse i närheten av befintlig byggnad. Resultatet från beräkningarna visar att bebyggelse för nära släntkrön kan påverka släntens stabilitet negativt.

Större byggnader bör placeras minst några meter från släntkrönet för att släntens stabilitet ska fortsatt vara säker. Utifrån detta har byggrätten dragits in för bostadsbyggande ett par meter från släntkrön i plankartan. För att inte påverka släntens stabilitet rekommenderas att upplag inte placeras nära släntkrön och växtligheten i slänten behålls.

Behöver släntens stabilitet höjas kan uppfyllnader utföras i slänthot och således flackas slänten ut eller andra stabilitetshöjande åtgärder.

All mulljord och fyllningsjord bör schaktas bort innan grundläggning sker. Innan grundläggning sker bör en schaktbottenbesiktning utföras av en geotekniker för att verifiera resultaten från denna undersökning.

Vid schaktningsarbeten rekommenderas slänthlutning 1:1,5 ned till grundvattennivån. Under grundvattennivån bör slänten flackas ut till 1:2. Slänten bör skyddas mot frysning och nederbörd.

Planerade byggnationer rekommenderas att grundläggas med grundsulor eller plattor på ett dränerande och kapillärbrytande lager av packad fyllning. Innan

grundläggning utförs bör ett materialavskiljande lager av geotextil läggas ut på schaktbotten. Grundläggning får inte ske på tjälad jord.

Markmiljö

Vid undersökningen uppkom varken någon lukt eller färgindikering på att föroreningar finns i jorden, endast tegelrester påträffades i fyllningsjorden. Därför skickades inga prover till miljölaboratorium.

Vid provtagningen fanns inga tecken på att kisaska förekom på området.

Marken är utifrån de gjorda provtagningarna som inte indikerade på lukt eller färg lämplig för bostadsbyggande. Dock har inga laboratorieanalyser med avseende på miljöföroreningar utförts för området.

Tomten är idag sanerad avseende oljeföroreningar i samband med att den byggnad som tidigare fanns på fastigheten är riven. I samband med rivningen påträffades en oljecistern i byggnad. Dessutom påträffades en markförlagd oljecistern utanför byggnaden. Enligt saneringsrapport daterad 2021-12-03 uppfylls Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Grundvatten

Grundvattennivån ligger ca 4,8 meter under ytan inom byggrätten

Strandskydd

Planerad bebyggelse inom de byggrätter 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 ianspråktagit mark inom strandskyddad området 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 byggrätterna är placerad enligt plankarta har det varit byggnader och det har varit staket uppsatt för att skapa en hemfridszon för tidigare byggnader på fastigheten. Utifrån denna görs bedömningen att platsen redan är ianspråktagen i de delar som strandskyddet upphävs i plankartan, och inte har negativ påverkan på strandskyddet då ytan för bebyggelse och tomtplats inte sedan tidigare varit allmänt tillgängligt.

Bedömningen görs att inga väsentliga naturvärden går förlorade. De äldre träd som kan utgöra boplatser för fåglar och gräsmarksarter kommer att skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser och gällande ”n” i plankartan samt att naturmark skapas mot vatten i planområdet. Inom planområdet skapas en gångpassage som leder mot vatten för att ge tillgång till park- och naturområdet som är allmänplatsmark mot stranden.

Strandskyddet upphävs med hänvisning till att området redan är ianspråktaget med hänvisning till Miljöbalken 7 Kap 18§ punkt 1.

Friluftsliv

Planområdet ligger intill vatten som tillgängliggörs via gångväg mot markområde som enligt gällande detaljplan från 1950 är park- och naturmark och ska vara allmänt tillgängligt. Detta ger möjlighet till rekreation, promenader och strandnära aktiviteter så som fiske, bad samt grillning.

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

Gestaltning

Området bör gestaltas av ett modernt formspråk. Byggnader bör uppdelas i två byggnadskroppar inom området för att inte skapa en allt för stor och homogen byggnadskropp. Större fönsterytor bör uppföras mot vatten och mindre mot Aspåsvägen, uteplatser 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. Även en gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas.

Landskap

Landskapet domineras av villabebyggelse med närhet till centrum och vatten. Området är relativt grönskande med inslag av träd och buskar med bostadsbebyggelse från 30-70-tal. Landskapen är relativt slätt mot Aspåsvägen men mot vattnet så finns det en längre slänt som går från bron över Indalsälven och som sedan planar ut längre ned mot Brovägen. Landskapet skulle lyfta rent utseendemässigt om slänten gallrades ut och planerades med lågväxande buskar och blommor, detta skulle även gynna gräsmarksarter.

Prickmark

I planområdet skyddas vissa ytor genom bestämmelsen Prickmark, dvs mark som inte får förses med byggnad, detta för att skapa ett byggnadsfritt avstånd till intilliggande fastigheter samt för att skapa ”luft” i bebyggelsestrukturen i området. Slänt och område mot vatten som omfattas av prickmark/ naturmark bör skötas och planteras med buskar och friväxande blommor för att skapa en god boende miljö enligt ovan.

Inom prickmarken finns träd som skyddas enligt ”n” i plankartan.

E1- Avfallsanläggning

Vid planområdets infart, markerad med ”E” i plankartan, planeras en underjordisk avfallsanläggning för samtliga avfallsfraktioner för att på så sätt säkerställa framtida hantering av källsorteringsmöjligheter samt för att få en ordning och gestaltningsmässig god sophantering. Underjordisk hantering av avfall ger en mindre påverkan på den fysiska miljön, åtgärden skall utföras så att minsta möjliga ingrepp på miljön görs.

Placering ses lämplig både utifrån personanvändande och sophämtning med bil.

Återvinningsbart avfall får lämnas vid befintliga ”miljöstationer”. Till FTI:s (Förpackning och tidningsinsamlingen) närmsta Återvinnisstation är det ca 750m.

Företaget TMR erbjuder i dag hämtning av plast och papp i säck inne på fastigheten.

Buller

För att utreda förutsättningarna för nybyggnad med avseende på buller från väg- och spårtrafik samt industribuller från närliggande sågverk har bullerutredningar för planområdet genomförts.

Trafikbuller:

Utredningen visar att beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad innehåller riktvärdet 60 dBA vid båda planerade byggnaderna. Detta innebär att fri planlösning kan tillämpas, och ingen hänsyn behöver tas till att skapa ljuddämpad sida.

Med trafikmängder enligt nuläge beräknas ekvivalent ljudnivå till som högst 55 dBA. Med dessa trafikmängder överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats vid fasad mot sydost pga buller från spårtrafiken medan fasaderna mot nordost innehåller riktvärdet. Känslighetsanalys gällande framtida elektrifiering av Meråkerbanan är medräknad samt prognos 2040.

Med trafikmängder enligt ovan kan uteplatser/ balkonger placeras endast vid fasad mot nordost.

Med gemensam bullerskyddad uteplats på innergården kan uteplatser/ balkonger placeras vid/ på byggnadens samtliga fasader.

Gällande riktvärde för buller vid fasad och uteplats får ej överskridas och skall regleras i samband med bygglovsprövning. Riktvärde buller gällande inomhusmiljö skal beaktas och efterlevas inför startbesked

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i samband med bygglovsprövning och startbesked enligt PBL och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

Forskning visar att kopplingen mellan störning och buller från tung trafik, mätt eller beräknat som en dygnsekvivalent ljudnivå i decibel A inte är särskilt bra, just på grund av det stora innehållet av lågfrekvent ljud. Lågfrekvent ljud upplevs som mer störande och som att det låter mer än ljudkällor som domineras av ljud i högre frekvenser såsom personbilstrafik.

Externt industribuller

Riktvärdet motsvarande Zon B enligt Boverkets rapport innehålls för de tänkta byggrätterna och bostadsbyggnader bör kunna 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. Under dessa förutsättningar finns inga hinder att uppbringa bostadshus på fastigheten enligt detaljplaneförslaget.

En gemensam uteplats som klarar riktvärdet avseende ljuddämpad sida ska anläggas. Utformningsbestämmelse "f2" gällande att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida finns i plankartan. Bedömningen görs att aktuellt planområde är lämpat för bostadsändamål.

Radon

Markradon har mätts i området med mätinstrumentet Markus 10. Resultatet visar uppmätta halter av markradon mellan 10,5 – 48,8 kBq/m³. Halterna ligger på nivåer för gränsvärdet normalradonmark och ett värde i närheten för gränsen för högradonmark. I samband med bygglov och startbesked skall en mera platspecifik radonmätning utföras alternativt så skall radonsäkert utförande utföras på grundläggningen. Om radonsäkertbyggande utförs så behövs ingen ytterligare radonmätning göras på platsen.

Gator och Trafik

Trafik

Trafikflödet från planområdet bedöms inte öka i relation till i dag befintlig verksamhet på platsen. I samband med exploatering skall siktfält vid utfart mot Aspåsvägen beaktas.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten då parkeringsytor inom centrala Krokoms är begränsade.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 500 m från kollektivtrafik med möjlighet att resa både med buss och tåg mot Östersund och Åre. Avståndet till Östersund-Åre Airport är ca 1,5 mil.

Utifrån resande och arbetspendling ligger planområdet strategiskt bra.

Farligt gods och risk för olyckor

En riskbedömning utifrån ”Riktsam” ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering, 2007, Länsstyrelsen Skåne”. 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 110 m samt att bebyggelse delvis föreligger mellan mittbanan och planområdet. Mellan 70-100 meter kan de flesta markanvändningar förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. Bedömningen görs att begreppet ”många personer” inte uppfylls av planförslaget. Planförslaget bedöms enligt ovan resonemang inte innebära en oacceptabel risknivå.

Hissmofors sågverk

Sågverket är en tillståndspliktig verksamhet och inom sågområdet finns även 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.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Idag finns inget dagvattensystem/dagvattenhantering för fastigheten Hissmon 1:115, Älvgläntan

Dagvattnet från markområdet lutar mot Indalsälven i syd-östlig riktning. Utifrån tillhandahållen höjddata i form av grundkarta har inga instängda områden identifierats.

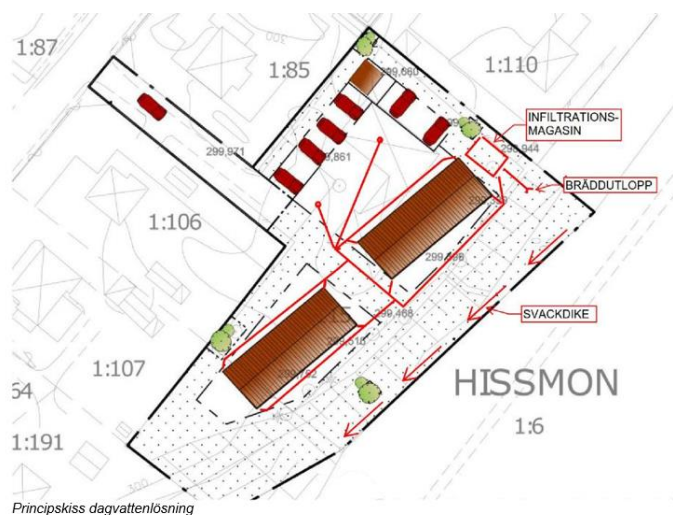
Dagvatten föreslås tas omhand i ett underjordiskt infiltrationsmagasin av makadam inom planområdet. Efter makadammagasinet leds dagvattnet i ledning med utlopp i slänten söder om planerad bebyggelse.

Med en porvolym på 40% och en höjd på 1,0 m resulterar magasinet i en area på 59 kvadratmeter. Ett annat underjordiskt magasin är så kallat kassettmagasin, kassettmagasinen har fördelarna att de kräver mindre underhåll. Nackdelen är att de är dyrare och inte har samma reningseffekt.

Vid extrema regn (100-års regn) kommer inte dagvattensystemet enligt ovan klara av att hantera de flöden som uppstår. Marken blir mättad, ledningar går fulla och anläggningar svämmar över. I ett sådant scenario avrinner dagvattnet ytligt på mark. För att undvika risk för skador vid en sådan situation krävs att marken planeras höjdmässigt i samband med exploatering så att avledning av dagvatten kan ske på ett säkert sätt.

Lågpunkter får inte tillskapas så att dämningssituationer kan undvikas. Höjdsättningen vid projektering ska hela tiden tillse att dagvattnet avrinner från byggnader, detta är särskilt viktigt vid exempelvis entréer och infarter.

Dagvattnet ska kunna ta sig säkert genom området. Ytor som får hårdgöras begränsas. Endast parkering, entréer och gata får hårdgöras. Genomsläppligt material rekommenderas.



I Slântfot anläggs ett svackdike som ska erhålla en ”trög” avrinning av dagvattnet som bräddar från infiltrationsmagasinet. Svackdiket kan omhänderta ett 100-års regn med god marginal.

Nedan exempel på dike.



Kommunens VA-avdelning bär ansvaret för att dimensionera utifrån de i dagvattenstrategin beslutade dimensioneringskraven mm där kommunen själva exploaterar”. Vid extern exploatör ska själva byggandet av det nya systemet/delsystemet utföras av exploatör i samråd med Krokoms kommuns VA-avdelning och regleras i avtal.

Materialval

I planområdet är det särskilt viktigt att ta hänsyn till föroreningsituationen vid materialvalet av takbeläggningen. Hårdgjorda ytor som asfalt ska undvikas och genomsläppliga ytor som grus eller gräsarmeringar ska uppmuntras.

Snöhantering 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. Pga av ev snömängdens tyngd skall infiltrations anläggningen anpassas både till vikten och mången

smältvatten på våren samt att snö inte täpper till luftningen från infiltrationen, detta skall beaktas och säkerställas inför exploateringen av området.

Spillvatten

Avloppslösning avses lösas genom kommunal anslutning. Befintlig spilledning är i dåligt skick och behöver läggas om och ny servis ev anläggas i samband med exploatering. Ev ny dragning pga byggrättens utökande. Fastighetens spillvatten ledning bör förnyas (gammal) av exploitören mot Indalsälven där Förbindelsepunkten (Fp) finns samt att om exploitören vill ha en större dimension ansöka om större vattenledning fram till Fp vid infarten från Aspåsvägen. Exploitören ansvarar för framdragning från Fp av den nya vattenledningen fram till husen. Alternativt sätta in en större vattencistern om vattenledningen in till huset är endast en 32 mm ledning.

Dricksvatten/ vatten

Dricksvatten/ vatten till området avses lösas med inkoppling mot kommunalt. Ny vattenledning bör anläggas i samband med exploatering

Brandvattenförsörjning/Släckvatten

Insatstiden för räddningstjänsten är ca 10 minuter. Avståndet till brandstation är ca 100 meter från planområdets gräns. Hämtning av brandvatten kan ske vid Indalsälvens strand i planområdets närhet. Om större brand uppkommer kan förbundets övriga räddningskårer rycka in, insatstiden från räddningskåren i Nälden bedöms vara ca 20 min.

El och värme

El finns inom fastigheten. Befintlig byggnad på fastigheten är i dag ansluten till Jämtkraft och fjärrvärme. Ett kabelstråk passerar längs Aspåsvägen samt ett kabelskåp vid infarten till fastigheten. Eventuell flytt eller skydd av befintligt elnät bekostas av beställaren.

Genomförande

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren/ sommaren 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet har enskilt huvudmannaskap valts då liknande områden enligt sed i Krokoms kommun hanteras på motsvarande sätt. Ovanstående motivering ses som ett särskilt skäl enligt 4 kap 7§ plan- och bygglagen. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggning

Tillfart till området kommer att ske via Aspåsvägen. Gemensamhetsanläggning (GA) ska upprättas för tillfartsvägen till planområdet då tillfarten till planområdet även används som tillfartsväg av fastigheten Hissmon 1:106.

Eventuella förrättningskostnader bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Kommunen upprättar detaljplanen. I samband med exploatering skall mark/direktanvisningsavtal upprättas och undertecknas innan projektering får påbörjas.

Fastighetens spillvatten ledning bör förnyas (gammal) av exploatören mot Indalsälven där förbindelsepunkten (Fp) finns samt att om exploatören vill ha en större dimension behöver man ansöka om större vattenledning fram till Fp vid infarten från Aspåsvägen. Exploatören ansvarar för framdragning från Fp av den nya vattenledningen fram till husen. Alternativt sätta in en större vattencistern om vattenledningen in till huset endast är en 32 mm ledning.

Fastighetsrättsliga frågor och förändringar

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuellt nödvändiga lantmåteriförrättningar.

Fastigheten avses att säljas med direktanvisning. Huvuddragen som ligger till grund för exploatering ska regleras genom avtal och är följande:

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

a) Tillfartsväg inom planområdet. Underbyggnad och slitlager på befintlig väggropp skall regleras, samt bredd och utförande av gångväg.

b) Vatten och avloppsanläggningar:

Området ska anslutas till kommunens förbindelsepunkter för vatten och spillvatten. Ny spillvattenledning läggs av exploatören enligt kommunal standard. Den befintliga vattenledningens och kommande vattenbehov till planområdet kan behöva projekteras om från förbindelsepunkten vid Aspåsvägen.

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

c) Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med för planområdet utförd dagvattenutredning och harmoniera med av kommunen framtagna Dagvattenstrategi, vilken finns tillgänglig på Krokoms kommuns hemsida. Under exploateringsskedet ansvarar exploatören även för att riktlinjerna i kommunens dokument "Dagvatten under byggskedet" följs.

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

För att inte artskyddet ska inträda ska följande regleras.

e) Undvikande av skadligt arbete under häckning: För att undvika konflikt med punkt 3 av 4§ Artskyddsförordningen bör skadligt arbete så som ianspråktagandet av mark, avverkning och störande arbete undvikas under björktrastens häckningstid under månaderna maj och juni.

En kontrollant blir utsedd av kommunen för att kontrollera utförandet. Löpande kontroller samt en slutbesiktning skall göras för att se att avtalet efterlevts.

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

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser

Rivningslov för byggnaden ”Älvgläntan” har beviljat: SABY §2020-000186 dat 2020-06-15. Byggnaderna på fastigheten är rivna. Antagande av detaljplanen kommer inte att strida mot användningen av marken.

Ett genomförande av detaljplanen medför att byggnader i två våningar kommer kunna uppföras med en byggnadsyta på ca 300 kvm per st. Befintlig omkringliggande bebyggelse utgör enbostadshus 1 ½ till två våningar med en relativt öppen känsla mot vattnet men som i dag är igenväxt med sly och träd. De negativa konsekvenserna för befintlig bebyggelse är liten då det under längre tid funnits en större byggnad på området. Bedömning görs att ytterligare en byggkropp på i dag orörd mark som ligger inom hemfridszonen, och som inte används mer än till tomtmark inom område med staket, inte avsevärt försämrar livskvalitén för intilliggande fastigheter. I och med att detaljplanen genomförs kommer delar av planområdet som i dag är igenväxt med sly och träd röjas och bättre siktstråk mot vattenspegel kommer att skapas. Även möjlighet att för intilliggande fastigheter ta sig till vattnet kommer att öka genom den passage som skapas mellan byggrätterna i planområdet som leder mot vatten. Ett genomförande av planen bedöms medföra mervärde för intilliggande fastigheter enligt ovan. Detaljplanens genomförande och konsekvenser för befintlig bebyggelse bedöms som liten.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Medverkande tjänstemän

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

Bilagor

- Projekterings PM 2020-09-30
- Markteknisk undersökning 2020-09-11
- Saneringsrapport 2021-12-03
- Dagvattenutredning 2021-03-25
- Bullerutredning 2020-09-29
- Bullerutredning industribuller 2021-09-09
- Naturvärdesbedömning 2020-08-24
- Naturvärdesinventering 2021-07-02
- Artskyddsutredning 2021-09-17

Plan- och trafikavdelningen

*Mikael Edström
Planarkitekt*

*Simon Östberg
Stadsarkitekt*