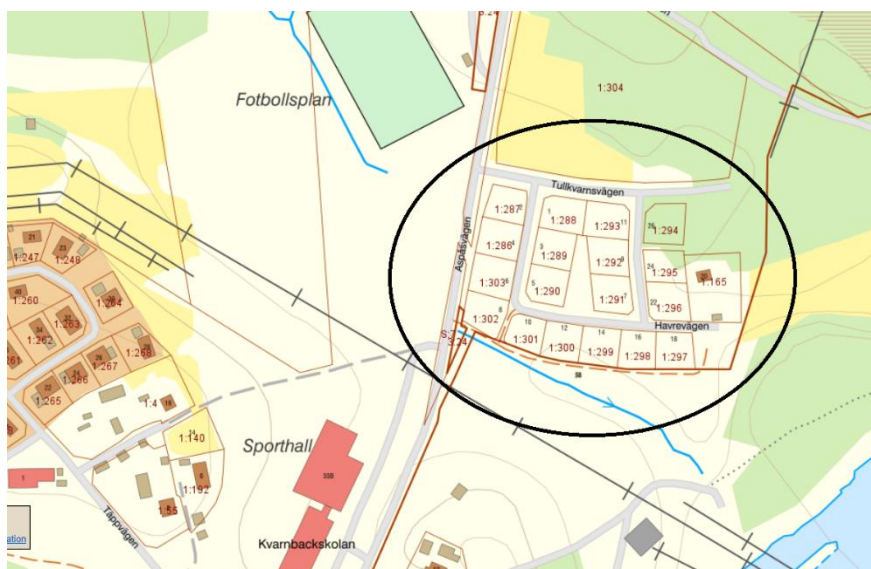


Detaljplan för Hissmon 1:231, m.fl. "Kvarna", Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen 2022-11-11
Laga kraft 2022-12-10

Planhandling

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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

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, i dess lydelse från 2020-08-01 (SFS 2020:603), reglerna för standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Positivt planbesked beslutades av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-10-28 §112.

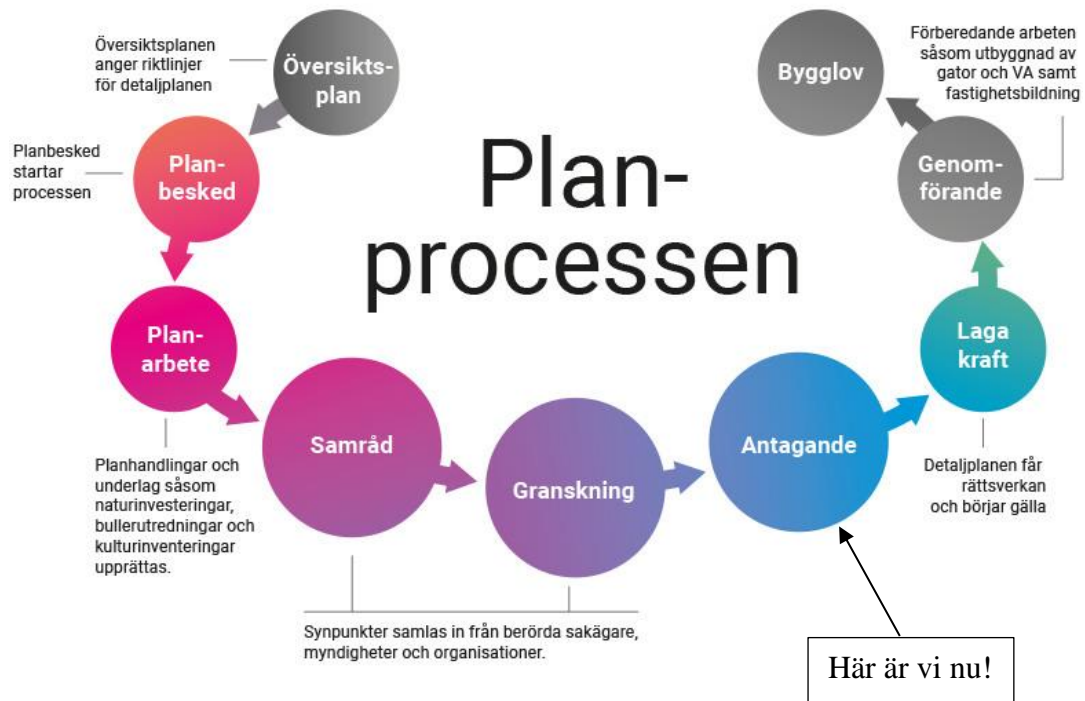
Planprocessen vid standardförfarande:

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.



Schematisk bild över planprocessen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förutom villatomter även möjliggöra rad- och parhus samt justera några nu gällande planbestämmelser som bättre passar in i dagens efterfrågan på bostäder. Gällande detaljplan för *Hissmon 1:231 m.fl., "Kvarna", Krokoms kommun, lagakraft 1991-07-18*, är anpassad för friliggande villor (även förskola) avseende exploateringsgrad, placering och utformning.

Denna detaljplan ersätter nu gällande detaljplan inom aktuellt område.

Bedömningen har gjorts att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan varpå en miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i undersökningssamråd daterat 2021-11-04.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintresse för totalförsvaret:

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

Riksintresset enligt ovan bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då totalhöjden på byggnaderna som kommer uppföras inom detaljplanens bestämmelser marginellt överstiger totalhöjden i nu gällande detaljplan. Forsvarsmakten ska remitteras ärenden som överstiger 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

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.

Omgivningsbuller

Beräkningar visar att riktvärdena för Zon A enligt Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*, innehålls i de norra delarna. Detta innebär att bostadsbebyggelse bör kunna accepteras utan bulleranpassad utformning av byggnaden. Riktvärden för Zon B samt kraven för tyst sida innehålls över hela planområdet, planbestämmelser: *Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida, bostadshus ska placeras med långsida fasad mot söder, uteplats ska uppföras bullerskyddad*. Maximal ljudnivå innehålls över hela planområdet.

Vatten

En dagvattenutredning har utförts. Det är svårt att rena dagvattnet till befintliga nivåer då området ändras från en oexploaterad äng (före 2018 då exploateringen påbörjades med vägar) till ett område med mer hårdgjord yta samt biltrafik. Sju av tolv ämnen hamnar fortsatt över befintliga värden trots rening men värdena ligger under riktvärdena (1M).

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

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget nordost om Krokoms samhälle öster om Aspåsvägen.

Areal

Planområdet är cirka 2,6 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av marken. Hissmon 1:165 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

För området gäller:

Översiktsplan för Krokoms kommun, antagen av Kommunfullmäktige 25 februari 2015.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplan för Hissmon 1:231 m.fl Kvarna, Krokoms kommun, laga kraft 18 juli 1991.

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.

Ställningstagande

Området är planlagt och ändringen innebär ingen större förändring i området. Planens genomförande förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande på undersökningssamråd daterat 2021-11-04.

Förutsättningar och förändringar

Nu gällande detaljplan medger friliggande villor (även förskola). Planförslaget innebär att ge möjlighet till att även bygga rad- och parhus inom planområdet samt att justera några planbestämmelser som bättre passar in i dagens efterfrågan på bostäder. Bestämmelser för byggnadshöjd, exploateringsgrad, placering samt utformning ändras. Justering av prickmark mot gång- och cykelvägen minskas med cirka tre meter. Användningsgränsen för gång- och cykelväg justeras mot Aspåsvägen för att göra befintlig gång- och cykelväg förenlig med detaljplanen.

Följande planbestämmelser med rödmarkering ändras eller tas bort

(Index för B har tagits bort)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Gräns 3 meter utanför planområdet

- - - - - Användningsgräns

- · - · - · - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

| | |
|-----------|--------------------------------------------------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| GC-väg | Gång-och cykelväg |
| NATUR | Naturområde, även odling där så prövas lämpligt. |

Kvartermark

| | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| B ₁ , B ₂ , B ₃ | Bostäder. Även förskola får uppföras där så prövas lämpligt |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|


UTNYTTJANDEGRAD

B₁, B₃ Största byggnadsarea per fastighet är 250 kvm ~~varav uthus högst 50 kvm. Största bruttoarea per fastighet är 250 kvm~~

B₂, B₃ ~~Högst en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet~~

B₂, B₃ ~~Högst två bostadslägenheter per fastighet~~

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte bebyggas |
| g | Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning |
| u | Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |

UTFART, STÅNGSEL

 Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING

B₁, B₃ ~~Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt. Om byggnadshöjden överskrider 4 meter ska dock avståndet vara minst lika med byggnadshöjden. Uthus och även sådan del av huvudbyggnad som endast innehåller garage, förråd o dyl och vars höjd inte överstiger 3,0 meter får dock placeras minst 2,0 meter från granntomt.~~

B₂, B₃ ~~Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,9 meter inom B₂-område och 3,6 meter inom B₃-område. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3,0 meter. Mindre takkupor o dyl anordningar får uppföras utöver angivna höjder~~

B₂ Taklutning ska vara lägst 18 och högst 38 grader

B₃ ~~Taklutning ska vara lägst 18 och högst 27 grader~~

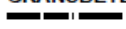



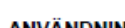
f Tak ska utgöras av mätta, ljusroda takpannor

Nya planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

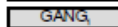
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

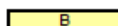
| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns |
|  | Administrativ gräns |
|  | Administrativ och egenskapsgräns |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Lokalgata. |
|  | Gång och cykelväg. |
|  | Naturområde. |

Kvarterområde, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Bostäder. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart


| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  |  | Utfartsförbud, 4 kap. 9 § |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|


EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR


KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| e_1 | Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  | Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | Högsta nockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

Placering

| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p_1 | Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Radhus får sammanbyggas i fastighetsgräns., 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p_2 | Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns., 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|


| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| p_3 | Huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot söder., 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|

Utformning

| | |
|-------|--------------------------------------------------------|
| f_1 | Endast friliggande enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|--------------------------------------------------------|

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f_2 | Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida., 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f_3 | I byggnad ska en höjdskillnad mellan 0,3 till 0,5 meter i medelmarknivå från lokalgata och färdigt golv uppnås., 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Takkvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

Skydd mot störningar

| | |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| m_1 | Uteplats ska uppföras bullerskyddat., 4 kap. 12 § 1 ut 1 p. |
|-------|-------------------------------------------------------------|

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------|
| u_1 | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 § |
|-------|--------------------------------------------------------------------|

Strandskydd för Allmän platsmark

| | |
|-------|----------------------------------------|
| a_1 | Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 § |
|-------|----------------------------------------|

Strandskydd för Kvarterområde

| | |
|-------|----------------------------------------|
| a_2 | Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 § |
|-------|----------------------------------------|

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från stranden. Strandskyddet är upphävt i nu gällande detaljplan men då detaljplanen ersätts så återinträder strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken. Delar av planområdet omfattas av strandskydd från Hamptjärnsbäcken som rinner söder om planområdet.

Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § anges punkt 5, *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. För att nå kommunens befolkningsmål behöver mark för bostadsbyggande tas i anspråk i centrala Krokoms med närhet till service, skolor och förskolor. Då det finns en befintlig detaljplan som avses bebyggas har kommunen färdigställt området med vägar, VA och tomtmark. Området är därmed inget strövområde eller värdefullt område för rekreation och friluftsliv.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområde

Idag är planområdet obebyggt förutom Hissmon 1:165.

Buller

En bullerutredning har utförts (WSP 2022-06-17), och beräkningar visar att riktvärdena för Zon A enligt Boverkets rapport innehålls inom ca 40 % av planområdet, främst i de norra delarna. Detta innebär att bostadsbebyggelse bör kunna accepteras utan bulleranpassad utformning av byggnaden. Riktvärden för Zon B samt kraven för tyst sida innehålls över hela planområdet. Planbestämmelser för bulleråtgärder finns för område med Zon B, *att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida*, samt en bestämmelse att *byggnad ska placeras med långsidan mot söder och uteplats ska uppföras bullerskyddad*.

Räddningstjänst

Norr om planområdet vid det nya SÄBOt på Tullkvarnsvägen finns en brandpost samt vid Havrevägen inne i planområdet och Kvarnbacksskolan.

Vägar och trafik

Planområdet är utbyggt med vägar och gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Det planeras för ett LSS-boende norr om planområdet (inom befintlig detaljplan för Kvarna) vilket kommer att påverka dagvattnet. Ett befintligt dagvattensystem ska användas vilket begränsar möjligheten till olika dagvattenlösningar. Utredningen som har gjorts (Lektus 2022-02-07) föreslår ett filtermagasin som dagvattenåtgärd. Magasinet kopplas på vid utsläppspunkten och renar vattnet. Endast en marginell fördröjning kan ske i dessa magasin. En kontroll av befintliga ledningars kapacitet har utförts i utredningen och den visar att ledningarna klarar ett 2-årsregn för fylld marginal och sannolikt även en trycklinje under marknivå vid ett 10-årsregn. SGU:s jordartskarta visar att området består av morän med tunt osammanhängande ytlager av lera/silt vilket bör ge goda förutsättningar för infiltration av dagvatten i underliggande jordlager. Inga uppgifter om grundvattennivåer finns inhämtade från grundvattenrör men grundvattenytan bedöms ligga på acceptabel nivå under markytan med avseende på jordart och recipient Indalsälvens vattennivå (+275). För skyfallshantering inom området rekommenderas att ytor och byggnader höjdsätts så att lokalgator tjänar som avledningsytor/rinnvägar för skyfallsvatten,

inga instängda lågpunkter skapas, höjdskillnad (0,3-0,5 m) mellan lokalgata och golvplatta uppnås. En planbestämmelse säkerställer detta.

Det är svårt att rena dagvattnet till befintliga nivåer då området ändras från en oexploaterad äng (före 2018 då exploateringen påbörjades med vägar) till ett område med mer hårdgjord yta samt biltrafik. Sju av tolv föroreningshalter och elva av tolv föroreningsmängder överstiger befintlig situation trots rening men värdena ligger under riktvärdena (1M). Dagvatten från gatan är en stor källa till föroreningarna i vattnet. För att minska föroreningsbelastningen inom området kan filterbrunnar anläggas i varje gatubrunn, dessa renar gatuvattnet innan det leds vidare till ledningsnätet och filtermagasinet.

En skötselplan ska upprättas för föreslagen dagvattenåtgärd. Detta för att öka anläggningens livslängd samt öka chansen till bibehållen funktion.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats gällande lokalgata, gång- och cykelväg samt naturområde. Utbyggnad av dessa är genomfört och kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kommunen har under 2018 bekostat och utfört utbyggnad av området i form av infrastruktur samt bekostat avstyckningar till tomtmark.

Tomterna fördelas genom kommunens tomtkö för byggande i egen regi.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Andelstalen för Ga:6 ska omprövas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av plan- och trafikavdelningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

Plan- och trafikavdelningen

Simon Östberg
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planarkitekt