



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

### Granskningsutlåtande

De synpunkter som har kommit in under granskning av ett förslag till detaljplan ska redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

### Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 2024-02-23– 2024-03-19, samt utsänd för granskning 2024-09-12– 2024-09-27

Granskningshandlingarna med underrättelse har skickats till statliga och kommunala myndigheter och övriga berörda enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida samt vid entrén i kommunhuset. Underrättelse om granskning har publicerats på kommunens digitala anslagstavla.

Totalt har 7 stycken yttranden inkommit till kommunen under granskningen.

### Innehållsförteckning:

1. Myndigheter och organisationer.....	2
2. Sakägare.....	7
3. Övriga inkomna synpunkter .....	9
4. Ställningstagande.....	10

## Yttranden under granskningen:

Myndigheter och organisationer

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Strandskydd, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan innan ett antagande av detaljplanen.

#### Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i enlighet med det kommunen redovisat. Däremot behöver kommunen fortsatt behöver se över inom vilka områden i plankartan strandskyddet föreslås att upphävas.

Länsstyrelsen kan exempelvis konstatera att strandskydd inte är upphävt i plankartan för all föreslagen kvartersmark (bland annat e-området och prickmarken). Möjligheterna att planlägga kvartersmark utan att upphäva strandskyddet är begränsade, även om bebyggelse inte föreslås. Kommunen behöver upphäva strandskyddet för all kvartersmark alternativt tydligare motivera hur den föreslagna kvartersmarken är förenlig med strandskyddets syften.

Länsstyrelsen rekommenderar även kommunen att se över utformningen i plankartan gällande upphävandet av strandskyddet för både gång och gata för att säkerställa att strandskyddet faktiskt upphävs i enlighet med kommunens ambitioner.

### **Kommentar:**

*Justeringar enligt Länsstyrelsen synpunkter beaktas och plankartan revideras enligt ovan inför antagande.*

### **Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättras

#### **AVSÖNDRADE GRÄNSER**

Fastigheten som planområdet omfattar är bildat genom avsöndring, akt 23-RÖD-1164, vilket innebär att gränserna inte är lagligen tillkomna. Som följd av detta kommer gränserna sannolikt behöva fastighetsbestämmas för att kunna genomföra detaljplanens tillhörande fastighetsbildning. För att undvika försening och fördyring av plangenomförandet kan en fastighetsbestämning av planrådets fastighetsgränser vara att föredra innan planens antagande. Detta för att de

användningsgränser som planen har ska följa de rättsligt gällande fastighetsgränserna.

### **KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

#### **Kommentar:**

*Kommunen beställer en gränsbestämning innan detaljplanen tas upp för godkännande och antagande för att säkerställa att planområdets gränser.*

#### **Trafikverket**

*Inga synpunkter*

#### **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående granskning av detaljplan för Hissmon 1:47 mfl, ert Dnr:2019-136.

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- Räddningstjänsten synpunkt angående hanteringen av risker utifrån farligt gods kvarstår. Riskbedömning har gjorts utifrån Länsstyrelsen Skånes riktlinjer. Räddningstjänsten anser att riskbedömningen bör utgå från de riktlinjer som tagits fram av Länsstyrelsen Jämtland och där det anges andra avstånd för riskbedömning än i Skånes riktlinjer. Om avståndet till närmsta farligt gods-led är 250 m, vilket även anges i planbeskrivningen, bedömer dock räddningstjänsten att Länsstyrelsen Jämtlands riktlinjer är uppfyllda och att ingen ytterligare riskhantering avseende farligt gods krävs.

- I planbeskrivningen står att en brandskyddsbeskrivning ska tas fram i samband med startbesked och att en alternativ utrymningsväg bör beskrivas enligt önskemål från räddningstjänsten. Om detta ska nämnas i planen (vilket räddningstjänsten inte ser som nödvändigt eftersom det hanteras i byggprocessen) föreslår räddningstjänsten att man istället skriver:

I samband med bygglovshantering samt startbesked ska en brandskyddsbeskrivning utföras. Observera att räddningstjänsten inte har möjlighet att utgöra alternativ utrymningsväg över 11 meter utan att detta behöver lösas på annat sätt om det är aktuellt

**Kommentar:**

*Avståndet till farligt gods led är max 250 meter och utifrån det så gör Krokoms kommun samma bedömning som räddningstjänsten att Jämtland riktlinjer är uppfyllda enligt ovan.*

*Justering i planbeskrivningen görs med texten enligt önskemål ovan.*

**Synpunkter gemensam skrivelse privatpersoner**

Nedanstående frågor och synpunkter avser det förslag som skickats ut till granskning

· Hur kan det komma sig att byggytan nu helt plötsligt har ökat, då det tidigare var bestämt att det nya huset inte fick ha större byggyta än den befintliga lokalen. Detta pga att det tidigare var en soptipp på marken och marken fick inte röras pga gifter, lakvatten etc.

**Kommentar:** *Det finns inget beslut på att den nya bygganden inte kan vara större än den befintliga. Byggnadsytan har under planprocessen ökat från 450 kvm till 560 kvm men däremot har bruttoytan för byggnadskroppen minskat från 2700 kvm till 2240kvm, dvs den total byggnadsvolymen har sedan samrådet minskats med 460 kvm.*

· Eftersom byggytan har ökat medför detta att nu all parkmark runt byggnaden försvinner för allmänheten.

**Kommentar:** *Parkmarken förvinner inte för allmänheten då parkmarken regleras i plankartan med allmänplatsmark*

· Vi vill se en behovsanalys, målbildsanalys och konsekvensanalys

*Kommentar: Området är utpekade för bebyggelse i planprogram för Krokoms tätort antagen av kommunfullmäktige 2023-06-22 § 48. I programmet har ett grundligt arbete utförts för att beakta eventuella målkonflikter och man har tagit hänsyn till riksintressen, regionala mål, mötesplatser, rekreation mm.*

· Placeringen av detta hus kommer att förstöra det grönområde som idag finns för boende i närområdet. Detta vattennära grönområde används ofta av kommunens förskolor/skolor. De används dagligen av kommunens innevånare. Anhöriga tar med sina äldre ner och fikar, familjer sitter och umgås, leker och äter, ungdomar

ligger och solar och badar och barn står och fiskar alla tider på dygnet. Den allmänna grönytan känns viktig att bevara. Varför prioriteras inte grönytor i Krokom?

**Kommentar:**

*I och med detta planområde så värnas vi om de grönytor som i dag finns och de kommer i framtiden att finnas kvar. Ytan söder om byggrätten mot vatten och västerut är reglerad som parkmark i plankartan med kommunalt huvudmannaskap där allmänheten får vistas. Vi skapar även en promenadstig med belysning och bänkar för vila som ger en bättre möjlighet till vinster i parkmiljö än i dag. Vi ser att genomförande av detaljplanen kommer att medföra att området kommer nyttjas mera, vi ser som ni beskriver att man i framtiden kan gå ner till parkområdet och fika, att familjer sitter och umgås, leker och äter, ungdomar ligger och solar och badar och barn står och fiskar alla tider på dygnet.*

· Detta bygge kommer att leda till en ökad trafik på Brovägen. Trafiken kommer att nu intensifieras under morgon och kväll då det tidigare var mer trafik till och från kommunens byggnad under dagtid då de boende var på jobbet. Detta innebär även att gatlysen och ljuskäglor från bilar ökar dygnet runt. Som tidigare påpekats behövs förutom en grön skärm ett högt plank som skyddar för intryck.

**Kommentar:**

*Att avgränsa med fysisk skärm skulle medföra att planområdet inte hänger samman med övrig befintlig bebyggelse. Den gröna ytan som är sparad i norr i bedömer vi som en god avgränsning mot intilliggande fastighet.*

-Frågan angående parkeringsplatser kvarstår. Hur ska parkering lösas för hyresgästerna? I Krokoms arbetspendlar merparten av invånarna vilket i en familj kan innebära både två och tre bilar per familj. Vart är det tänkt att övriga bilar ska parkera, blir det på brovägen? Gästparkeringar? Vem har beslutat att miljökonsekvensanalys ej behöver göras och varför? Vi oroar oss över ökad tung trafik och avfallshantering, hur ser det ut?

**Kommentar:**

*Detaljplanen medger 20–24 lägenheter i varierade storlekar. Parkeringstalet har bedömt utifrån Östersund kommuns parkerings policy enligt Zon 1. Området ligger med promenadavstånd till kollektivt resande med buss och tåg samt närhet till centrumfunktioner. Enligt Zon 1 skall 5,2 bilplatser skapas för varje 1000 BTA. Samt en besöksparkering enligt densamma. Sammantaget så betyder det 10–11 platser för boende samt 1 för besökare som illustrationen beskriver. Illustrationen är bara ett förslag och utformningen av ytan för bilparkering kan komma att se annorlunda. Ytan för bilparkering kan totalt inrymma 19 bilplatser med annan utformning. Med tanke på den närhet som finns till kollektivtrafik gällande buss och tåg med goda förbindelser så ser vi detta som en rimlig lösning.*

*Kommunen upprättar en undersökning av betydande miljöpåverkan under planprocessen, detta görs för att bedöma om en betydande miljöpåverkan kan*

*uppstår vid genomförande av detaljplanen och om miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen bedömer att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas och att betydande miljöpåverkan inte förlägger. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning*

*I planbeskrivningen är det beskrivet att avfall ska hanteras med underjordiska magasin. I plankartan så är platsen för detta utpekad. 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.*

· Hur många lägenheter ska huset innehålla? Och vilka ska bo där? Hyreslägenheter eller bostadsrätter? Vad kommer boendekostnaden på varje lägenhet att bli för den boende? Vem har råd med den kostnaden? Vart är marknadsundersökningen för hur stor inflyttningen beräknas bli de närmsta kommande åren till Krokoms? Ert mål gällande behov och inflyttning till 2030 visar siffror på totalt 500 nya lägenheter, är det rimligt? Ser man och jämför med närliggande ställen som tex Ås, Kaxås har man satsat på radhus och villor vilket verkar vara ett vinnande koncept. Varför väljer ni att göra annorlunda? Det finns mycket fakta att tillgå gällande vad barnfamiljer efterfrågar och i glesbygd är det att få bo i eget hus med egen gård. I Hus & Hems undersökning framkommer att 35–40% som idag bor i lägenhet vill bo i hus. Av de som bor i småhus redan vill 80% fortsätta göra det. Söder om Aspåsvägen bör det enbart byggas villor/radhus.

#### **Kommentar:**

*Kommunfullmäktige har fattat ett tillväxtmål för kommunen som säger kommunen skall öka inflyttningen för att nå minst 19 300 innevånare fram till 2040. Att skapa nya detaljplaner för boende är ofta en lång och omfattande process och därför behöver kommunen ha en planberedskap där områden med färdiga detaljplaner finns klara när marknaden efterfrågar byggrätter. I dag finns ingen färdig köpare av planområdet och det går därför heller inte att besvara frågan om vilken upplåtelseform, lägenhetsstorlek etc. som planen kommer att bebyggas med. Det är heller inget som regleras i detaljplanen. Planberedskapen när det gäller villatomter i centralorten är förhållandevis god.*

· Vi upplever att era visionsbilder är otydliga. Ni verkar ha flera olika alternativ gällande husets storlek och otydliga markgränser som det kommer att inkräkta på. Det gör att vi har svårt att förhålla oss till vad vi ska ha för förväntningar. Huset kommer att skymma sikt och medföra skugga stor del av dagen för vissa närliggande boende. Även påträngande insyn till närliggande grannar.

**Kommentar:** *Utifrån att en detaljplan skapar en byggrätt och inte visar exakt hur området ska utformas så kan området gestaltas på olika sätt. Detaljplanen ger förutsättningar för bebyggelse och sätter vissa begränsningar på tex höjd volym mm men ger utrymme för en eventuell exploatör att ge sin egen utformning på området med detaljplanens bestämmelse som grund. Krokoms kommun kan inte i dag exakt*

*visa hur området i framtiden kommer att se ut, men vi har en vision och de är de illustrationer över området som finns på vår hemsida.*

·Bygget kommer medföra en trolig värdeminskning på befintliga fastigheter. Ert svar var att värdet på våra fastigheter istället förmodas öka, vart kommer den analysen från? Ni nämner att inflytt till Krokoms kommer utöka servicen. Hur är tanken med påbörjade projekt inom kommunen? Idag står det flera tomma lokaler i centrala Krokoms, vad räknar ni med ska starta upp i dem? Hyrorna för dessa lokaler är inte gynnsamma för småföretagare.

**Kommentar:**

*I dag råder i princip inga vakanser i det lägenhetsbestånd som finns i kommunens centralort, Krokoms. Kommunens bedömning är att centralorten både kan och behöver växa för att den service som finns i dag i form av butiker, matställen och övriga serviceinrättningar skall över tid finnas kvar och även utvecklas.*

·Vi som bor här i dag och flyttat hit, vill inte ha en "stadskänsla" som en förtätning medför, då hade vi kunnat bo i Östersund. Vi tror att framtida inflyttande familjer har liknande föreställning

**Kommentar:**

*Kommunfullmäktige har fattat ett tillväxtmål för kommunen som säger kommunen skall öka inflyttningen för att nå minst 19 300 innevånare fram till 2040. Att skapa nya detaljplaner för boende är ofta en lång och omfattande process och därför behöver kommunen ha en planberedskap där områden med färdiga detaljplaner finns klara när marknaden efterfrågar byggrätter. I dag finns ingen färdig köpare av planområdet och det går därför heller inte att besvara frågan om vilken upplåtelseform, lägenhetsstorlek etc. som planen kommer att bebyggas med. Det är heller inget som regleras i detaljplanen. Planberedskapen när det gäller villatomter i centralorten är förhållandevis god.*

**Synpunkter privatperson 1**

Jag tycker att ni bör utveckla närmare hur parkering för de tillkommande bostäderna ska lösas. I planen redovisas 10-11 platser (inkl gästparkering och laddstolpar). Det lär knappast vara tillräckligt för de ca 25- 30 lgh som planen möjliggör.

**Kommentar:** *Detaljplanen medger 20-24 lägenheter i varierade storlekar. Parkeringstalet har bedömt utifrån Östersunds kommuns parkerings policy enligt Zon 1. Området ligger med promenadavstånd till kollektivt resande med buss och tåg samt närhet till centrumfunktioner. Enligt Zon 1 skall 5,2 bilplatser skapas för varje 1000 BTA. Samt en besöksparkering enligt densamma. Sammantaget så betyder det 10-11 platser för boende samt 1 för besökare som illustrationen beskriver. Illustrationen är bara ett förslag och utformningen av ytan för bilparkering kan komma att se annorlunda. Ytan för bilparkering kan totalt*

*inrymma 19 bilplatser med annan utformning. Med tanke på den närhet som finns till kollektivtrafik gällande buss och tåg med goda förbindelser så ser vi detta som en rimlig lösning.*

## **Jamtli**

Inga synpunkter

## **Ställningstagande**

### **Ändringar på plankartan efter granskningen**

Strandskyddet har setts över och upphävs för all kvartersmark samt för gata och gångväg i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

Planområdets gränser säkerställs genom beställd fastighetsbestämning enligt Lantmäteriets rekommendation.

Mindre redaktionella justeringar av beteckningar och markanvändning har gjorts för tydlighet.

### **Ändringar i planbeskrivningen efter granskningen**

Avsnittet om strandskydd har uppdaterats med tydligare redovisning av vilka delar som upphävs samt med hänvisning till 7 kap 18 c § 1 miljöbalken.

Avsnittet om brandskydd har justerats enligt Räddningstjänstens önskemål: ”I samband med bygglovshantering samt startbesked ska en brandskyddsbeskrivning utföras. Observera att räddningstjänsten inte har möjlighet att utgöra alternativ utrymningsväg över 11 meter utan att detta behöver lösas på annat sätt om det är aktuellt.”

Mindre språkliga och redaktionella justeringar har gjorts för att harmonisera med antagandehandlingarna.

### **Kvarstående synpunkter**

Flera privatpersoner har framfört synpunkter avseende bevarandet av grönområden, byggnadens höjd, parkering och upplevd förtätning.

Kommunen bedömer att dessa synpunkter är tillgodosedda i tillräcklig utsträckning genom att parkområdet längs vattnet säkerställs som allmän platsmark och att byggnadsvolymen minskats jämfört med tidigare förslag.

Synpunkter avseende upplåtelseform, lägenhetsstorlek och framtida boendekostnader bedöms inte vara frågor som regleras i detaljplanen.

Övriga synpunkter har bemötts i granskningsutlåtandet och bedöms inte föranleda ytterligare ändringar av planförslaget.

Motiven till varför synpunkterna inte blivit tillgodosedda framgår av kommentarerna till respektive yttrande.

Plan- och trafikavdelningen

Simon Östberg  
Stadsarkitekt

Mikael Edström Delin  
Planarkitekt