

Datum  
2017-09-18

## Detaljplan för Hissmoböle 2:335 m.fl., Krokoms kommun



### PLANBESKRIVNING

Samrådshandling  
2017-09-18

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Dagvatten utredning

## 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 begränsat standardförfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

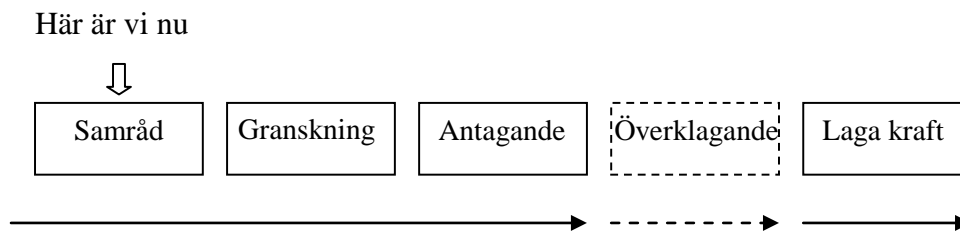
Standardförfarandet kan tillämpas om:

- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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

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

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

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utveckla området kring Krokomsporten mot en ökad blandning av verksamheter genom att medge ändringen av detaljplanen för att möjliggöra handel med livsmedel från tidigare handel med lokalproducerade varor, i begreppet handel inryms även café- och restaurangverksamhet. Vidare utökas byggrätten avseende kvadratmeter byggnadsyta från tidigare 3000 m<sup>2</sup> till 4500 m<sup>2</sup> inom befintligt planområde samt höjden utökas från 6 meter byggnadshöjd till att tillåta en totalhöjd på 12 meter för att möjliggöra att uppföra ytterligare en våning. Planen avser även att utöka antalet parkeringsytor. Livsmedelshandel avses utgöra ett komplement till de verksamheter som sker inom fastigheten idag. En variation av handel och verksamheter ökar servicen i planensområdes närområde. Från planområdet nås bostadsområden inom gång- och cykelavstånd.

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov, är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed följa miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

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

### Miljö kvalitetsnormer

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger inom handelsområdet ”Krokomsporten” vid rondellen E14. I Krokoms kommun. Anslutning sker från länsväg 340 (Föllingevägen).

### Areal

Planområdet omfattar ca 18500 m<sup>2</sup>. Inom planområdet bedrivs i dag detaljhandel och befintlig detaljplan som har en byggrätt på 3000 m<sup>2</sup> är i dag i storsätt fullt exploaterad. Parkeringsytor är samlade på den östra och södra sidan av lokalerna.

### Markägoförhållanden

**Hissmoböle 2:335 KROKOMS FASTIGHETS AB** (övertagande av fastigheten sker enl upprättat köpekontrakt förvärv EnerPro AB)

**Hissmoböle 2: 336 EnerPro AB**

**Hissmoböle 2: 346 Textilen i Krokoms AB** (övertagande av fastigheten sker 2017 enl upprättat köpekontrakt förvärv EnerPro AB)

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Översiktsplan för Krokoms kommun antagen 2015-01-28, Där kommunen förordar livsmedelshandel på Krokomsporten vidare bör även detaljhandel etableras i området. Ett välvärdat och välkomnande intryck ska möta besökare och ortsbor, detta är särskilt viktigt vid strategiska infarter.

### Detaljplaner

För fastigheterna gäller ”detaljplan för Krokoms samhälle, Hissmoböle 2:334, Rödön, Krokoms kommun” laga kraft 1989-06-16 där endast handel av ” lokal producerad livsmedelshandel av turistiskt intresse” samt detaljhandel är tillåtet. Byggrätten är reglerad till 3000 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden är reglerad till sex meter och max våningsantal är 1 våning.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljö Storsjöbyggden (Z 25) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Angränsande Europaväg 14 och länsväg 340 utgör riksintresse för kommunikation.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

### Behov av miljöbedömning

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

En behovsbedömning har gjorts enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

### *Ställningstagande*

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte utifrån ovan resonemang innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser och exploateringen bedöms som väl förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra miljöpåverkan (2017-06-05.)

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet är i sin helhet hårdgjort. Ej bebyggda delar utgörs av asfalterade parkeringsytor, vägar eller angöring. Angränsande till planområdet finns ett mindre område med grönska längs E14. Vadbäcken som rinner igenom planområdet är till stor del kuverterad och öppet vatten förekommer främst vid dammen. Marken som är i direkt anslutning till dammen är anlagd med gräs och sköts gemensamt genom gemensamhetsanläggning GA:8 i området. Platsen fungerar i dag som en mindre fikaplats med bord mm. Bäckens som rinner ut ifrån dammen är en relativt betydande lek- och uppväxtbäck för vandrande harr från Storsjön. Det är därför viktigt att bäcken inte förorenas eller grumlas samt att inga störande åtgärder som skapar vandringshinder för fisken får uppstå. I planområdets nordvästra del löper ett öppet dike som i dag fungerar som avledenad av dagvatten från ovanliggande markområde

I detaljplanen läggs Naturmark runt dammen och vid bäckar/ diken som inkommer planområdet för att skydda naturvärden och för att ha en övergripande strategi för omhändertagande gällande dagvatten inom området och ovanliggande ej idag ännu exploaterad mark. Hantering av dagvatten är önskvärt att i första hand avleda i öppna diken.

## Miljöförhållanden

### ***Förorenad mark***

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Kisaska kan finnas i området. Om det vid grävningsarbeten syns något avvikande som kan indikera kisaska på marken så ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas.

### ***Radon***

Området klassificeras som normalriskområde när det gäller markradon. Vid nyexploatering om radonvärdet överskrider  $200 \text{ Bq/m}^3$  bör åtgärder enligt strålskyddsmyndigheten vidtas. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel. Riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål får ej överskrida  $200 \text{ Bq/m}^3$ .

### ***Störningar***

Planområdet ligger i nära anslutning till E14. Ändring av detaljplanen medför ej att bebyggelse eller ny byggrätt placeras närmare Europavägen än i dag gällande detaljplan. Den nya detaljplanen medför att våningsantalet kan ökas till två och att handel med livsmedel kan tillåtas. Bedömningen görs att åtgärder avseende trafikbuller inte behöver beaktas i planskedet. I samband med bygglovsprövning skal bullerkraven enligt gällande lagstiftning följas.

### ***Risk och säkerhet***

En översiktlig riskanalys har utförts.

Planområdet ligger intill en primär transportled för farligt gods, väg E14 söder om planområdet passerar cirka 5960 fordon/årsmedeldygn (2014). Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under exempelvis transport.

Krokoms kommun bedömer att riskkällan inte bedöms påverka planerad åtgärd eller ökad risk för densamma då detaljplanens byggrätt inte utökas mot transportleden. Hastigheten på E14 har tidigare sänkts mot rondellen och åtgärder har redan implementeras för säkrare trafik vid trafikplats.

### **Bebyggelseområden**

Planområdet ligger i direkt anslutning till E 14 och det är av yttersta vikt att bebyggelsen ges en utformning som fyller högt ställda estetiskt och arkitektoniska krav.

I samband med beviljande av bygglov ska estetik och god arkitektur beaktas.

### ***Skyltning och belysning***

- Skyltar ska vara tydliga och sammanhållna och samspela med arkitekturen. Antalet skyltar, master, flaggspel och liknande ska minimeras.
- Skyltar bör inte vara blinkande
- Skyltar ska samordnas, placeras och anpassas efter byggnaden. Balansen mellan byggnad och skylt är viktig för helhetsintrycket. Ljusmiljön ska ge trygghet i området, men får inte upplevas som störande i det stora landskapsrummet. Ljusinslag kan med fördel tillföras vid entréer, eller förstärka landskapet och de gröna ytornas utformning.

### **Friytor**

#### ***Park och naturmiljö***

Ett befintligt grönstråk och damm som avgränsar parkeringarna och E14 fyller en viktigt allmän funktion för resenärer och besökare på Krokomsporten. Grönytan skall kunna användas oavsett om du har något funktionshinder eller inte. Sittplatser med bord och soptunnor bör upprättas för att öka områdets trevnad.

### **Strandskydd**

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag och planen ligger inom strandskyddsområde för Vadbäcken. Bäckens som är kulverterad och en damm är anlagd i planområdets sydöstra del. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan upphävande eller dispens från strandskyddet ges om upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte.

Strandskyddet föreslås bli upphävt för utökandet av byggrätt och anläggande av nya parkeringsytor. I planen benämns upphävande av strandskyddet med a + index lagstöd PBL 4 kap. 17§. Av de i lagen sex preciserade särskilda skäl som är tillämpliga för upphävande, åberopas för denna plan det först uppräknade, det vill säga det skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet är upphävt så länge som detaljplanen gäller. Ändras eller upphävs planen återgår strandskyddet till sin ursprungliga gräns.

### **Biotopskydd och vattenverksamhet**

I planområdets västradel löper ett dike. Diket tar stora mängder dag- och ytvatten från avrinningsområdena i norr och tillsammans med vägdiket från infart Krokomsporten förs vattnet via kulvert in mot dammen.

Öppna diken som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta utgör biotopskyddsområden enligt bilaga 1 till förordningen

(1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken och är anmälningspliktiga. Området skyddas av naturmark i plankartan.

### Gator och trafik

#### ***Vägar och parkering***

Planområdet nås via tillfart från Föllingevägen. Befintliga parkeringsytor är placerade i södra delarna av planområdet. Utökande av parkeringsytor föreslås placeras ansluta till befintliga parkeringsytor i södergående riktning mot E14. Den utökade parkeringsytan skall hålla de skyddsavstånd som avser större europavägar enligt trafikverkets föreskrifter i dag gällande 12 meter från väggkant på E 14. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga ska beaktas. Anslutande väg till parkeringar föreslås vara enkelriktad i västgående riktning. Varutransporter sker via huskroppens norra del.

Uppställningsplats för cykeltrafikanter skall beaktas. Platserna ska vara lokaliserade nära entréerna. För att cykeln ska vara ett attraktivt alternativ till bil bör parkeringsplatserna vara av god kvalitet, ha väderskydd och det ska finnas möjligheter att låsa in eller fast cykeln.

Parkeringsgatal för anställda är 3,5 platser per 1000m<sup>2</sup> bruttoarea.

Parkeringsstal för besökande är 10-11 platser per 1000m<sup>2</sup> bruttoarea.

#### ***Kollektivtrafik***

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på länsväg 340 (Föllingevägen) mindre än 100 m från planområdet.

### Teknisk försörjning

#### ***Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Avseende verksamheter som hanterar fett i matlagning eller produktion som släpper ut fetthaltigt spillvatten i det kommunala ledningsnätet. Fettavskiljare behöver installeras för verksamheter som hanterar fett. Avskiljare till spillvatten ska utföras enligt gällande lagstiftning och redovisas till Krokoms Vatten.

#### ***Dagvatten hantering***

Dagvattenet ska tas omhand lokalt på respektive fastighet. En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Takavrinning och avvattning av övriga hårdgjorda ytor inom enskild fastighet avvattnas till befintliga dagvattenledning vidare ner mot befintlig damm. Krokoms kommun anser att nya installationer och dimensioneringar ska följa gällande riktlinjer. Avseende utökandet av parkeringsplatser där Olje/bensin- haltigt dagvatten skall ledas genom yt- avrinning till infiltrationsdiken inom fastigheten. Sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattenet för att sedan avledas till Vadbäcken.

Anslutningspunkt för vatten och spill finns sedan tidigare för fastigheterna inom planområdet. Dagvatten förs bort till dammen intill rondellen. Fastigheterna Hissmoböle 2:335 2:336 inom planområdet ansluter till dagvatten vid den östra gaveln, där kommunal ledning är förlagd ner till dammen. Ledningen förses med ett 10 meter brett U-område för framtida underhåll.



Från diket väster inom planområdet förläggs ett 10 meter brett U-område ut mot E14 och vidare längs vägen ner mot dammen för framtida ledningsdragning för att kunna tillgodose behovet av dagvattenanslutning för eventuellt tillkommande fastigheter norr om planområdet.

### ***Energi***

Transformatorstation finns i anslutning till fastigheten. Laddstationer för elfordon finns inom planområdet. Aktörer är Tesla och Jämtkraft.

Arrendeavtalet med Tesla sträcker sig 15 år från och med avtalets tecknande den 25 september 2014 med möjlighet av förlängning 5 år.

Avtalet med Jämtkraft är upprättat som ett nyttjanderättavtal och stäcker sig 50 år från avtalsdatum och förlängs automatiskt 5 år i taget om ingen av parterna skriftligt sagt upp avtalet sex månader före respektive avtalsperiods utgång.

### ***Avfall***

Fastighetsägaren ansvarar för eget avfall. Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Sophus bör beaktas vid livsmedelshandel.

### ***Brandvattenförsörjning***

Planområdet ligger 1,7 km från räddningstjänst Krokoms. Brandpost finns ansluten inom planområdet. Insattiden beräknas till under 10 minuter

### ***Handelsutredning***

En handelsutredning är framtagen av Newsec den 13 juni 2011. Utredningen rekommenderar att släppa fram en dagligvaruhandel med tex "Coop Extra" eller "Ica Kvantums" storlek. Utifrån rekommendationer i handelsutredningen görs bedömningen att handel med livsmedel bör begränsas till 3000m<sup>2</sup> bruttoarea inom planområdet.

### **Sociala frågor**

#### ***Tillgänglighet***

Genom att möjliggöra för flera olika verksamheter inom området skapas möjligheter för en blandad bebyggelse och goda förutsättningar för ett vardagsliv med tidsoptimering och goda livskvaliteter. Parkering för handel skall även erbjuda handikapparkering, eventuella trappor i ute- och innemiljö skall kompliteras med ramp. Vid gångstråk bör taktillamönster och kontrastmarkeringar. Upphöjd gångpassage som ansluter byggnadens verksamheter och parkeringarna så att hastigheten på den enkelriktade vägen sänks.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### ***Tidplan***

Detaljplanen förväntas kunna antas av bygg-och miljönämnden under första kvartalet 2018

#### ***Genomförandetid***

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

#### ***Ansvarsfördelning***

Kommunen upprättar detaljplan på uppdrag av EnerPro AB

#### ***Huvudmannaskap***

Enskilt huvudmannaskap. Ytor som avses som naturmark i plankartan genomförs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Gemensamma ytor läggs förslagsvis in i den nu befintliga gemensamhetsanläggningen för området GA:8.

#### ***Avtal***

Om exploateringsavtal skall tecknas skall detaljplan tas upp för antagande under förutsättning att exploatören undertecknat exploateringsavtalet.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Gemensamhetsanläggning GA:8 är befintlig och gällande inom området. Naturmark och övrig mark som ska skötas gemensamt bör inrättas i densamma. Andelstalen som i dag är gällande bör kvarstå.

### Ekonomiska frågor

EnerPro AB bekostar planen och dess genomförande. Plankostandsavtal undertecknat dat 2017-05-16

### Tekniska frågor

Dagvatten utredning dat 2017-08-10

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar, Bygg- och miljö, Krokoms Vatten, trafiksamordnare samt plan-och fastighetsenheten

## REVIDERING

Efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datering av revideringen

## BILAGOR

Utredning dagvatten dat 2017-08-10

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Simon Östberg  
Planingenjör

Mikael Edström  
Planingenjör