



Förslag till detaljplan för del av
BYN 1:4 ÅS, "Blomsterhagen"
Ås, Krokoms kommun.





En möjlig illustration - planen medger även annan vägdragning och husgruppering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ange förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Mot bakgrund av den osäkerhet som råder både om varaktigheten i dagens starka efterfrågan på bostäder och om konsumenternas önskemål om hustyper, har planen utformats så att den medger frihet vid valet av hustyper och vägdragningar. I illustrationen visas både villor och små flerbostadshus, men en ändring av detaljplanen via ett enkelt planförfarande när marknadsläget har klarnat kan inte uteslutas..

Ett detaljplaneprogram för området var under vintern 2004-2005 utsänt på samråd. De synpunkter som framkom har så långt som möjligt beaktats.

Planområdet är beläget ca 3 km från centrala Ås och omfattar ca 8 ha. Marken ägs av Krokoms kommun. Plangränsen går fram till vägområdet för väg 610.

Planområdet består dels av jordbruksmark och dels skogsmark den senare med huvudsakligen barrskog. Ingen bebyggelse föreslås på den öppna jordbruksmarken. Marken sluttar svagt mot söder. Närmast den öppna jordbruksmarken är marken något sank och bevuxen med ett antal unga björkar.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Planområdet består huvudsakligen av skogsmark men också av en mindre del jordbruksmark. Båda marktyperna ingår i större sammanhängande skogs- respektive jordbruksområden. Inga speciella naturvärden är kända. Inga kända fornlämningar finns i området, inte heller någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Ingen bostadsbebyggelse finns inom planområdet.

Planen innebär att skogen kommer att bebyggas medan jordbruksmarken förblir obebyggd. Planens genomförande kommer inte att innebära annat än lokal påverkan på vare sig växtliv, djurliv, vatten, luft eller klimat. Landskapet och kulturmiljön påverkas i begränsad omfattning, dock utan att mer än marginellt förändra någon av de kvalitéer som i andra sammanhang utpekats som skyddsvärda (utsikt från Åsvägen, öppenhet i landskapet, upplevelsen av Storsjöbygden och samspelet mellan sjön, fjällen och det rika jordbrukslandskapet...) Syftet med berörda riksintressen skadas inte.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga väl skyddad mot de förhärskande nordvästliga vindarna men väl exponerad mot söder.

Den för närvarande enda alternativa användningen av den aktuella marken torde vara fortsatt skogsbruk och jordbruk. Mot bakgrund av att området dels har många av de kvalitéer som är uppskattade av boende i Storsjöbygden, med utsikt mot både Storsjön och fjällen, dels att avståndet är kort till både Ås och Östersund och att tillgången till alternativa skogsmarker är god, framstår den förändrade användningen av skogen som en "från allmän synpunkt god hushållning" med marken. De områden som bedöms ha motsvarande kvalitéer och som är tillgängliga för bebyggelse ligger inom samma område i Ås och har samma för- och nackdelar som aktuellt planområde. Planen innebär i förhållande till motsvarande alternativa exploateringar utanför Ås, en bättre hushållning med mark och vatten och den fysiska miljön i övrigt. Från energi- och transportsynpunkt torde inga bättre exploateringsalternativ finnas i kommunen.

De fördelar för Krokoms kommun och länet som exploateringen av området kan ge, bedöms mer än väl uppväga de begränsade allmänna nackdelar för t.ex. naturen som planläggningen eventuellt kan medföra.

Den föreslagna markanvändningen innebär ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser och exploateringen bedöms som väl förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

En behovsbedömning har gjorts enligt kriterierna i bilaga 4 till MBK-förordningen. Sammanfattningsvis kan konstateras att planen anger förutsättningar för bebyggelse av liten omfattning, att den ianspråktaga arealen är liten, att planen inte påverkar andra planers miljöpåverkan, att den främjar en hållbar utveckling, att den inte innebär några miljöproblem och att den inte negativt påverkar genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.

Slutsatsen blir att någon miljöbedömning inte erfordras.

Planen innebär inte någon betydande påverkan på miljön mm och någon miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i PBL 5 kapitlet 18 § erfordras inte.

MILJÖASPEKTER

Energi, avgaser

Fjärrvärmeledningar finns längs Åsvägen - från Lugnvik till Ås. Anslutning till fjärrvärme förutsätts för eventuellt tätare bebyggelse.

Programområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (3 km) och Östersunds centrum (ca 8 km), Vägverket planerar en cykelväg längs Åsvägen, mellan Ås och Östersund. Den kommer sannolikt att byggas under 2006-2007 och finansieras med medel som förskottas av Krokoms kommun. Kollektiv busstrafik finns längs Åsvägen. Förutsättningarna är goda för att avgasutsläpp från bilar skall bli låga till följd av transporter till och från den föreslagna bebyggelsen. Inga argument talar för att etableringen skulle medföra större utsläpp än vid andra tänkbara alternativ, sannolikt blir utsläppen mindre.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsnät

Dagvatten

Hanteringen av områdets dagvatten kommer att studeras under den fortsatta planeringen, med målet att inget förorenat vatten skall hamna i vattendrag utanför området. Preliminärt bedöms de stora friytorna i och omkring området som lämpliga för anläggningar både för uppsamling av stora momentana vattenflöden och för infiltration.

Radon

Viss risk för förhöjda nivåer av markradon kan befaras med ledning av prover från andra platser i Ås. Riskerna kan elimineras med byggnadstekniska åtgärder.

Flygbuller

Området ligger utanför gränsen för störande militärt flygbuller, så som riksintresset är avgränsat, FBN 55 dB (A). Mot bakgrund av riksdagens beslut 2005 om nedläggning av det militära flyget på Frösön torde tidigare utredningar och beslut om restriktioner med hänsyn till militärt flygbuller vara inaktuella.

Allergier

På närliggande fastigheter finns beteshagar och stall för hästar. Risken för allergiska problem på grund av närvaron av hästar bedöms som relativt liten mot bakgrund av att avståndet till ett större stall nordväst om planområdet - i den förhärskande vindriktningen - är ca 200m. Närmaste stall söder om planområdet ligger på ett avstånd av 50-100m. Avståndet mellan planområdet och ridhuset i Ås är ca 1 km.

Boverket anger 500 m som riktvärde för skyddsavstånd mellan bostäder och lantbruk med djurhållning. Riktvärdet sägs erfarenhetsmässigt ge problemfria förhållanden men bör anpassas till lokala förhållanden.

Socialstyrelsen rekommenderar 200 m som skyddsavstånd mellan bostäder och hästgård.

Göteborgs kommun har en egen policy för handläggning av allergifrågor i den fysiska planeringen som nyligen tagits fram i samarbete med Göteborgs Allergikommitté. Enligt denna bör det eftersträvas att avståndet till hästanläggning inte underskrider 200 m. Där sägs även att "i vissa fall kan säkert kompromisser nås genom aktiv information, där ev. husköpare mycket tydligt upplyses om allergirisken (miljödeklaration)".

Miljömedicinska enheten på Karolinska sjukhuset har i samband med ett planärende i Hjorthagen i Stockholm under 1999 utfört mätningar av allergenhalter för stall- och ridanläggning för ca 100 hästar. I stadsbyggnadskontorets utlåtande sägs bl.a.: "Resultatet pekar på snabbt fallande halter redan på korta avstånd och uppåt 100 m är halterna i damm inte längre mätbara." ... det av Boverket m fl rekommenderade avståndet 500 m saknar verklighetsgrund, vilket även tycks gälla det av miljöförvaltningen rekommenderade avståndet på 200 m. Den bedömning som gjordes i ett tidigare planarbete för Swartlings ridskola vid Vallhallavägen, där lägsta avstånd är 100 m, visar sig vara helt rimlig. ... Avståndet till angränsande verksamheter är som lägst 70 m från närmaste stallplats i huset. De nya erfarenheterna talar för att allergener knappast är mätbara vare sig i luft eller damm på detta avstånd."

Rekommendationerna om skyddsavstånd varierar således inom vida gränser. Eventuellt ytterligare medicinskt/vetenskapligt underlag har inte gått att finna.

Det torde vara omöjligt att helt gardera sig mot närvaro av hästar i närheten av bostäder i Åsområdet - all åkermark kan betraktas som potentiella hästhagar och i skogsmark förekommer ridning på stigar och skogsbilvägar.

Intresserade tomtköpare/hyresgäster kommer att upplysas om förekomsten av hästar i omgivningarna och den därav förhöjda risken för allergier.

PLANER, RIKSINTRESSEN MM

Under våren 2006 är en fördjupad översiktsplan för "Södra Ås" utställd. Översiktsplanen förtydligar de principer som fastlagts under de tidigare årtiondenas översiktliga planering. Aktuell detaljplan följer helt intentionerna i översiktsplanen för "Södra Ås".

I den kommuntäckande översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige 1991-11-20) anges att det främsta planeringsmålet för delen Byn – Östersem, är en större utbyggnad av bostäder, handel och industri.

Förslag till fördjupad översiktsplan för aktuellt område "Ås- Lugnvik" ställdes ut under 1992, men antogs inte bland annat på grund av osäkerheter om framtida flygbuller. Det nu aktuella planområdet illustrerades i förslaget till översiktsplan som lämpligt för flerbostadshus, dvs. en användning som även i detta planförslag är möjlig. Även principerna för trafikmatning följer både de tidigare och de nu aktuella översiktliga planskisserna.

Den ändamålsenliga struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar, som förutsätts i Plan och bygglagen får anses utredd i översiktsplaneskisserna och tillgodosedd i detta ärende genom den nära kopplingen till de översiktliga planerna.

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövård och rekreation, men ligger utanför de av Länsstyrelsen avgränsade "värdekärnorna", vars avsikt var att skydda upplevelsen av Storsjöbygden och samspelet mellan sjön, fjällen och det rika jordbrukslandskapet.

Det föreslagna planområdet ligger norr om Åsvägen och således i motsatt riktning mot den uppskattade utsikten mot fjällen och sjön. Den relativt låga bebyggelsen kommer att bli synlig från Åsvägen, men avskild av ett 50-100 m brett jordbruksområde. Gränsen mellan bebyggelse och jordbruksmark kommer att studeras för att ge en naturlig och vacker övergång mellan bebyggelse



och jordbruksmark via den befintliga gamla byvägen och det glesa skogsbrynet. Marken stiger svagt mot norr och även efter den föreslagna bebyggelsen kommer skogen att utgöra fond för utsikten mot öster och norr. Den planerade bebyggelsen kommer inte att förta vare sig känslan av storslagenhet och rymd eller intrycket av ett rikt jordbrukslandskap. Natur- och kulturvärden har beaktats under hela den långa planeringsprocessen för Ås och i stor utsträckning styrt förslagen till lokalisering av bebyggelse. Planen innebär inte att skyddsvärda intressen kommer till skada.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

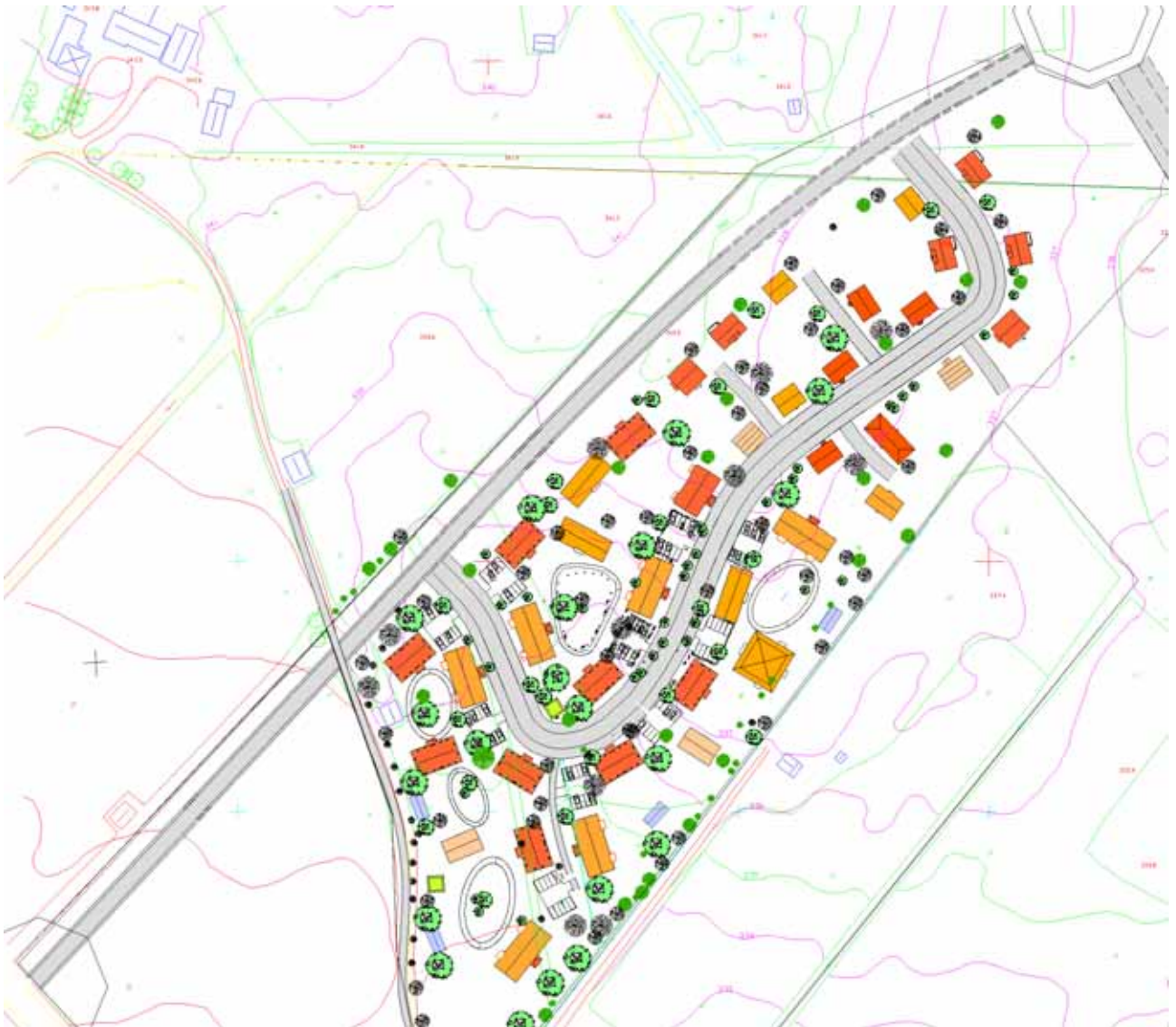


Illustration av en tänkbar utbyggnad



Bebyggelse

Avveckling av militära anläggningar i Östersund och etablering av statlig civil ersättningsverksamhet i Östersund gör osäkerheten stor i Krokoms om bostadsmarknadens framtida utveckling. Planen för Blomsterhagen föreslås därför utformad så att den medger olika byggnadstyper och bebyggelsemönster med relativt låg täthet och med maximalt tre våningar. Möjligen kan krävas en detaljering och komplettering av planen genom ett enkelt planförfarande när efterfrågan klarnat.

En av de idéer som styr utformningen av översiktsplanen för Södra Ås är att även flerbostadshus skall beredas plats i öppna lägen med utsikt. Denna tanke fullföljs nu i planskissen genom den tillåtna exploateringsgraden och hushöjden.

Planens illustration visar ett område med hus i två våningar som är relativt glest grupperade för att ge rymliga och ljusa friytor för lek och rekreation.

Hela området ligger nära brukad jordbruksmark vilket är en förutsättning bland annat för den uppskattade utsikten och känslan av storslagenhet i landskapet. Närheten innebär dock att vissa störningar inte kan uteslutas. Detta bör framgå vid försäljning och uthyrning av tomter och lägenheter.

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom området

Vatten och avlopp

Bebyggelsen skall anslutas till kommunala vatten- och avloppsnät.

Området ligger idag långt från kommunala va-ledningar. Vatten- och avloppsledning kommer sannolikt att sammanbindas inom hela det exploateringsområde som skissas i översiktsplanen för Södra Ås, t.ex. enligt skiss nedan.

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt



Blomsterhagen

Tänkbart läge för framtida va- ledning



Trafik



Ett möjligt gatuperspektiv, om små flerbostadshus skulle bli aktuella

Standarden på delar av det planerade gatunätet för bilar både på kvartersmark och på gatumark kan vid en första utbyggnad bli lägre än vad som illustreras i planen.

Infarten till området kan på sikt komma att byggas om till den större genomfartsgata som illustreras i översiktsplanen för Södra Ås. Cykelbana bör dock anläggas/förberedas redan i den första utbyggnadsetappen.

Korsningen mellan den planerade infarten till Blomsterhagen och Åsvägen har föreslagits som en trevägskorsning utan avfartsfiler, dvs. samma standard som i bostadsområdet "Stallbacken", några hundra meter norr om aktuell korsning. Denna standard bedöms som tillräcklig under överskådlig tid, mot bakgrund av den osäkra bebyggelseutvecklingen.

Planområdets norra gräns har utformats för att ge plats för en eventuell cirkulationsplats. Mot bakgrund av bebyggelseutvecklingen i Stallbacken förefaller idag en trevägskorsning mera trolig. Planens gränser i denna del kan således komma att ändras genom ett enkelt planförfarande när efterfrågan på bostäder har klarnat.

Den föreslagna bebyggelsens gräns mot söder utgörs av en månghundraårig väg, sannolikt den första Åsvägen. Den spårades på Storskifteshandlingar från 1809 under arbetet med idéskriften "Tankar om Storsjöbygdens framtid, 1996". Den framträder som ett inte helt sammanhängande mönster från kommungränsen upp genom centrala Ås och vidare västerut. Vägen föreslås enkelt upprustad i sitt nuvarande läge som en lokal gång- och cykelbana.

Trafikbullret från väg 610 Åsvägen, beräknades 1996 av Vägverket uppgå till 55 dB (A) ekvivalentnivå ca 40 m från vägbanan. Under det nu pågående arbetet med detaljplan för Sånghusvallen har Vägverket angivit ca 40 m som minsta avstånd mellan vägbanan och bostäder vid en högsta tillåtna hastighet på Åsvägen av 70 km/h.

Avståndet från körbana till närmaste bebyggelse är ca 150m i "Blomsterhagen och ljudnivån torde således även utan åtgärder vara acceptabel vid bostäderna. Ljudnivån inomhus kan dämpas

ytterligare med byggnadstekniska åtgärder. Uteplatser närmast vägen kan om så anses nödvändigt skärmas med plank.

Åsvägen är smal och saknar vägrenar och är idag mindre lämplig för cykeltrafik. En gång/cykelbana har tidigare projekterats längs Åsvägens södra sida, från centrala Ås till gränsen mot Östersunds kommun. Efter beslut om kommunal förskotts betalning av anläggningen kan utbyggnad sannolikt ske under 2006-2007.

Flera busslinjer trafikerar Åsvägen och det teoretiska passagerarunderlaget kan bedömas som stabilt eller ökande. Förutsättningarna för en rimlig kollektivtrafik bör därför finnas även i framtiden.

Parkering skall normalt ske inom de fastigheter som förorsakar behoven.



Ett möjligt gatuperspektiv

Vegetation

Befintlig vegetation med en blandning av barrträd och unga björkar ger goda förutsättningar för en vacker markbehandling inom området. Möjligheterna för kompletteringar med andra arter kommer att studeras. Strävan är att bevara det glesa skogsbrynet mot jordbruksmarken och den gamla byvägen för att mildra övergången mellan jordbruksmark och bebyggelse. Eventuella kompletterande planteringar i skogsbrynet bör påbörjas snarast för att medge en viss etablering innan bebyggelse blir aktuell.

Geoteknik, Radon

Geotekniska förhållanden har redovisats i utredning daterad 2005-12-20. Den visar bland annat att högförmultnad torv eller svartjord förekommer på flera ställen inom planområdet, med en tjocklek som mest av 0.6 m.



2006-09-11
UTSTÄLLNINGSSUPPLAGA

Under myllan och/eller torven består jorden av morän, vanligen lermorän. Moränen har som mest en mäktighet av cirka 3.0-4.0 m och som underlagras av skifferberg.

Moränen är halvfast i ytan för att mot djupet bli fast eller mycket fast lagrad.

Problemet där torven eller svartjorden förekommer är vattnet.

Men eftersom hela området lutar finns stora möjligheter till avrinnig genom dikning.

Byggnaderna kan grundläggas preliminärt på längsgående sulor eller plattor på naturligt lagrad jord och/eller på packad fyllning sedan befintligt myllalager och/eller torv (svartjord) och den i ytan löst lagrade moränen schaktas bort.

Eventuellt förekommande vatten ledes bort i uppschaktade diken.

Radonsäkert byggande bör tillämpas såvida inte mätningar visar att detta är obehövligt.

El, Värme

Plats för en transformatorstation föreslås i områdets sydöstra del.

Fjärrvärmeledningar finns längs Åsvägen och tätare bebyggelse förutsätts ansluten till dessa.

Brandvattenförsörjning

Sannolikt anläggs ett konventionellt brandpostsystem med lägsta kapacitet 600 liter per minut och högst 150 meter till brinnande objekt.

Eventuellt kan ett alternativ bli aktuellt med pendlare tankbilar som hämtar vatten i brandpost på högst 1000 m avstånd från brinnande byggnad.

(Enligt Svenskt Vattens publikation VAV P 83, åligger det inte huvudmannen för den allmänna va- anläggningen att dimensionera och utrusta vattenanläggningen för att även tillgodose brandförsvarets behov.)

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger inte.

Jordtipp

Jordtipp finns norr om Stallbacken. Ytterligare en planeras i Sånghusvallen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Krokoms kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen den 11 september 2006

Gunnar Bäckman
Stadsarkitekt

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Flera av de detaljplaner som upprättats under senare år har i olika planeringsskeden stött på oförutsedda och tidsödande problem. Mot bakgrund härav görs inte nu någon bedömning av tiden för planens genomförande. Tidigast när planen vunnit laga kraft torde en skiss till tidplan vara meningsfull.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen. Ansvaret för utbyggnader enligt planen kan avgöras först i ett senare skede, när planen vunnit laga kraft och bostadsmarknaden blivit mera överblickbar.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att gemensamhetsanläggningar bildas som blir huvudmän för vägarna och markområdena i anslutning till husgrupperna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomin har ännu inte studerats i detalj, men kommer att klarläggas innan exploateringsåtgärder vidtas.

Plankostnaderna kommer att tas ut som planavgifter enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Krokoms den 11 september 2006

Gunnar Bäckman
Stadsarkitekt