



DETALJPLAN för del av BYN 1:4
"SÅNGHUSVALLEN 3"
Ås, Krokoms kommun

BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING AV PLANEN OCH DESS
MILJÖKONSEKVENSER

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna beskrivning med bl.a. redovisning av planens konsekvenser för miljön, illustration, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att klargöra förutsättningarna för bostadsbebyggelse med erforderliga komplement. Planen utgör den tredje etappen i planläggningen av det större område som i översiktsplan för Södra Ås och i detaljplaneprogram kallas Sånghusvallen. Planförslaget följer planeringsmålen i gällande översiktsplan (fördjupad översiktsplan för Södra Ås antagen av KF 2006-11-08) och till remissbehandlat detaljplaneprogram.

PLANDATA

Planområdet är beläget 3 km från centrala Ås och 5 km från centrala Östersund. Det omfattar ca 8 ha. Marken ägs av Krokoms kommun. Ca 500 m norr om det nu aktuella planområdet ligger den plats som kallas Sånghusvallen och som har fått ge namn åt området. Namnet Sånghusvallen kan enligt vissa uppgifter tyda på att Ås första kyrkolokal har legat i området.

FORNLÄMNINGAR, BYGGNADSMINNEN, KULTURHISTORISKT INTRESSANT BEBYGGELSE

Inga kända fornlämningar finns i området. Vare sig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller byggnadsminnen finns inom området

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för hela kommunen (antagen av kommunfullmäktige 91-11-20) anges en större utbyggnad av bostäder, handel och industri som det främsta planeringsmålet för området Byn – Östersem.

Förslag till fördjupad översiktsplan för aktuellt område "Ås- Lugnvik" ställdes ut i både Krokoms och Östersund under 1992, men antogs inte av vare sig Krokoms eller Östersunds kommuner bland annat på grund av osäkerheter om framtida flygbuller. Det nu aktuella området illustrerades i förslaget till översiktsplan som lämpligt för bostadsbebyggelse i form av enbostadshus och flerbostadshus, dvs. samma användning som nu föreslås. Även principerna för kvartersutformning, trafikmatning m m följer i huvuddragen illustrationerna i den tidigare översiktsplaneskissen.

Planen följer helt intentionerna i den av kommunfullmäktige 2006-11-08 antagna fördjupade översiktsplanen för Södra Ås. De övergripande planeringsfrågorna behandlas mera utförligt i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplanen för Sånghusvallen 1 vann laga kraft 2007-03-01, och planen för Förskola Sånghusvallen 2007-11-15. Planen för Sånghusvallen 2 tas upp i kommunfullmäktige i april 2008 för beslut om antagande.

Detaljplanen för Byskogen, området söder om Sånghusvallen, antogs av Krokoms kommunfullmäktige den 22 juni 1988 och vann laga kraft efter regeringsbeslut den 24 augusti 1989.

Mitt emot planen för Byskogen, NO om Åsvägen, gäller sedan den 28 december 1990 en detaljplan för ett arbetsområde, kontorsändamål. Området har inte tagits i anspråk för ändamålet. Det ingår i den nu aktuella planen för Sånghusvallen 3 som natur- och friluftsområde. Området är en relativt flack skogsbacke med bl a möjlighet att anlägga en bollplan, enligt illustrationen på plankartan.

(Ett tidigare förslag till detaljplan för Byn 1:3 m.fl. norr om Åsvägen intill gränsen mot Östersunds kommun, omfattande 140 lägenheter samt kvarter för centrumbebyggelse. Det sändes ut för samråd våren 1992. På grund av att koncessionsnämnden för miljöskydd inte prövat frågan om bullermatta över området beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott sommaren 1992 att låta förslaget vila tills vidare.)

Program för planområdet, översiktsplansmässiga överväganden

Översiktsplanen för Krokoms kommun antogs den 20 november 1991.

För det aktuella området i Ås sägs bland annat: "Det främsta planeringsmålet för delen Byn - Östersem, är att en större utbyggnad av bostäder, handel, och industri bör ske. Östersunds närhet bör utnyttjas vad gäller service, kultur etc. Den i översiktsplanen för Ås - Lugnvik föreslagna bebyggelseformen, bör kunna uppfylla en god boendemiljö." Program för Sånghusvallen var utsänt för samråd under hösten 2004.

Det nu föreliggande planförslaget följer den huvudsakliga planeringsinriktning som anges i gällande översiktsplan, i översiktsplaneförslaget från 1992 liksom i detaljplaneprogrammet från 2004 och i den fördjupade översiktsplan för Södra Ås, antagen av kommunfullmäktige i november 2006.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Efterfrågan på bostäder i Krokoms kommun har under flera decennier varit koncentrerad till området mellan Östersund och Krokoms, i första hand Ås, dvs. nära arbetsplatser och service. Efterfrågan bedöms öka i framtiden, i och runt regionens centralorter. Ås har i mellankommunala utredningar befunnits lämpligt för exploatering i ett regionalt perspektiv - attraktivt för boende och ekonomiskt rimligt för exploatering. Det nu valda läget och den föreslagna koncentrationen av bebyggelse ger förutsättningarna för en god bostadsmiljö och en god hushållning med naturresurser.

Förutsättningarna för kommersiell och samhällelig service har under senare år förändrats radikalt och den föreslagna utbyggnaden ger inte idag förutsättningar för annat än bostadskomplement i form av t.ex. förskolor. Inte ens väsentligt flera bostäder skulle sannolikt ge underlag för en livsmedelsbutik. Däremot finns förutsättningar för säkra gång- och cykelvägar, god kollektivtrafik, friluftsområden, acceptabel ekonomi för kommunaltekniska anläggningar, god energihushållning mm.

Förslaget innebär inga hot mot riksintressen.

En naturvärdesinventering som Naisvefa utfört på kommunens uppdrag under våren 2007 visar att området inte rymmer några ekologiskt känsliga eller värdefulla naturmiljöer som kan tänkas hysa hotade, sällsynta eller hänsynskrävande arter.

Planområdet består av skogsmark. Förslaget bedöms inte innebära någon förändring av förutsättningarna för den traditionella jordbruksnäringen/matproduktionen.

Inga kända fornlämningar finns i området, inte heller någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Planen innebär att ett skogsområde på ca 4 ha kommer att bebyggas. 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 för närvarande enda alternativa användningen av den aktuella marken torde vara fortsatt skogsbruk. Mot bakgrund av - att området har många av de kvalitéer som är uppskattade av boende i Storsjöbygden, med utblickar mot Storsjön och fjällen - att avståndet är kort till både Ås och Östersund och att resorna till och från området har förutsättningar för att bli miljövänliga - 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 planområdet för den fördjupade översiktsplanen för Södra Ås och har samma för- och nackdelar som aktuellt planområde.

Detaljplanen 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 nackdelar för allmänna och enskilda intressen 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

Fjärrvärmeledning finns längs Åsvägen - från Lugnvik till Ås. Anslutning till fjärrvärme förutsätts för eventuell tätare bebyggelse. Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (3-4 km) och Östersunds centrum (ca 5 km), Vägverket bygger en cykelväg längs Åsvägen, mellan Ås och Östersund. Den kommer att färdigställas på sträckan Ås tätort - Sjöhemsvägen under 2008 och finansieras med medel som förskottats av Krokoms kommun. Kollektiv busstrafik kommer preliminärt att angöra centralt inom planområdet. 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.

Miljöchecklista

Relevanta frågor i den av kommunfullmäktige beslutade "Miljöchecklista för hållbar utveckling i Krokoms kommun" har penetrerats och de frågor som kan överblickas i detta planeringsskede har besvarats med ja. En mera ingående diskussion av planens miljökonsekvenser förs i översiktsplan för Södra Ås, 2006.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintressen för *kulturminnesvården* och det *rörliga friluftslivet*.

Kulturminnesvårdens intressen berör främst det öppna landskapet väster om Åsvägen och området kring Ås kyrkby. Ingen av de av länsstyrelsen i översiktsplanen för Åsbygden (KF 1998-06-10) utpekade "värdekärnorna" (de mest värdefulla delarna av riksintresset), ligger inom planområdet.

Planförslaget ligger i skogsområdet mellan Sånghusvägen och gränsen mot Östersund och påverkar inte landskapsbilden eller utsikten från Åsvägen.

Friluftslivets riksintressen gäller främst Storsjön, som inte till någon del ingår i aktuellt planområde. De områden som föreslås för exploatering utgör i huvudsak skogsmark som saknar speciella attraktioner och naturvärden. En utbyggnad enligt planen påverkar inte riksintresset mer än exploateringar i andra motsvarande lägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Illustration – alternativ med bara enfamiljshus

Planområdet ligger naturskönt i ett skogsområde, en sydvästsluttning med utblickar mot Storsjön och Frösön och med närhet till både Ås, Krokoms och Östersund. Målet för hela Sånghusvallen är ett område med en egen och tydlig karaktär, där grönskan, utblickarna och den välordnade bebyggelsen dominerar. Sekelskiftets trädgårdsstäder har varit en av inspirationskällorna för bebyggelsens gruppering, gatornas utformning och den rikliga vegetationen. De skissade illustrationerna i översiktsplanen Södra Ås, antyder dessa kvalitéer.

I planen regleras kvartersutformning, bredd på förgårdsmark, krav på placering av byggnader längs förgårdslinjen med hänsyn till gaturummets utseende och sammanhållning mm. Kraven är mera uttalade än som är brukligt i andra bostadsområden i kommunen. Huvudbyggnader skall enligt planen ligga med långsidan i byggrättens begränsningslinje mot gatan, den "främre förgårdslinjen". Garage och andra ekonomibyggnader kan ligga längre in på fastigheten.

Bostadsgatorna ska utföras med trädalléer och gångbanor på båda sidorna
Bebyggelseområden

I planen föreslås marken i huvudsak för bostadsändamål och bostadskomplement.

Planen har utformats så att det finns förutsättningar för en blandning av bebyggelsetyper och upplåtelseformer. Antalet lägenheter kan med en blandad bebyggelse blir ca 30 – 40 lägenheter. Om det blir enbart friliggande enfamiljshus, enligt illustrationen ovan, rymts 23 tomter.

På området ner mot Åsvägen finns möjlighet att anlägga en fullstor fotbollsplan. Det finns dock inget beslut taget om att anlägga en bollplan i området. Alternativt kan skogsområdet behållas som det är, som strövområde.

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar mot SV och är obebyggt och skogklätt. Vegetationen domineras av barrträd. Förutsättningarna för en vacker markbehandling bedöms som goda. Inga speciella naturvärden är kända.

Den geotekniska undersökning som utfördes av SWECO VBB 2006-01-31 visar bland annat: grunden domineras av finkornig morän - främst siltmorän. På djup under 05 -1,0 meter innehåller den finkorniga moränen även en del skiffer. Ytblockförekomsten bedöms som låg. Förmodat berg har påträffats på djup mellan 1,5 - 3,5 meter under markytan inom del av området. Grundvattenytan bedöms normalt ligga djupare än 2,5 m under markytan. Förekommande finkorniga morän tillhör tjälfarlighetsklass 4, "Mycket tjällyftande jordarter". Marken klassas som normalriskområde för radon. Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.



*Stadsbild – idéskiss från översiktsplanen Södra Ås, antagen november 2006.
Det färglagda området är Sånghusvallen 1 och 2. Etapp 3 ligger längst till höger på bilden.
På övre delen av bilden visas tänkt framtida bostadsutbyggnad.*

Gator och trafik

Trafiken in till bostadsområdena Sånghusvallen, etapp 1-3, fördelas via en central huvudgata, Sånghusvägen, med gång- och cykelbanor på båda sidor. Mellan gångbanor och körbanor planeras ett grönt område planerat med träd. Vintertid kan området nyttjas som snöupplag.

Tillfarterna till de enskilda fastigheterna sker via en gatuslinga (entrégata) som planeras få gångbanor och trädplantering på båda sidorna.

En uttalad ambition är att gatorna i bostadsområdena skall vara både vackra och säkra. Huvudgatan in till planområdet har en 6 m bred körbana och 2,5 + 2,5 m grönområde respektive GC-bana på vardera sidan om körbanan, totalt 16 m bred.

Entrégatan får en 5 m bred körbana och 1,75 + 1,75 m grönområde respektive gångbana på vardera sidan, totalt 12 m bred.

All parkering skall normalt lösas inom den fastighet som alstrar behoven.



Gatuprofil – idéskiss från översiktsplanen Södra Ås, antagen november 2006

Barnaspekter / barncheck

Frågorna i den av kommunfullmäktige beslutade barnchecken har besvarats. Planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på barns sociala, ekonomiska eller kulturella rättigheter. Inte heller torde planen försämra barns rätt till en god hälsa och utveckling och inte heller fysiskt eller psykiskt handikappade barns behov.

Områdets boendemiljö har utformats så att barn och ungdomars behov tillgodoses beträffande trafiksäkerhet (separata gångbanor längs alla gator, förslag att bussförbindelse dras upp i området, gatuutformning som dämpar hastigheterna etc) och med avseende på lek- och friytor (områden för lekplats, bollplan och naturmark i och i anslutning till området). Dessutom byggs en förskola intill området.

Bullerstörningar

Hastigheten på Åsvägen föreslås sänkt till 50 km/h under hela dygnet, mot begränsad tid idag. Ett acceptabelt avstånd till bostadsbebyggelse med hänsyn till buller skulle då bli ca 30 m. Bostadsbebyggelsen i planen kommer att ligga 150 m eller mer från Åsvägen.

Skyddsrum

Skyddsrumspikt föreligger inte.

Radon

Radonsäkert byggande skall tillämpas såvida inte mätning visar att lägre säkerhetsnivå är acceptabel.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen skall anslutas till kommunala vatten- och avloppsnät.

Dagvattnet kommer att så långt möjligt att tas om hand lokalt. Möjligheterna att samla stora momentana flöden i en damm i områdets södra del kommer att utredas.

Värme, energi

Fjärrvärmeledningar finns längs Åsvägen och kommer att dras fram till den planerade förskolan i anslutning till planområdet. Förhoppningen är att fjärrvärmeleverantören (Jämtkraft) drar fram ledningar så att även bostadsbebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (ca 3-4 km) och Östersund (ca 5 km). Vägverket planerar en cykelväg längs Åsvägen mellan Ås och Östersund. Den är till största delen färdigställd. Kollektiv busstrafik med relativt god turtäthet finns längs Åsvägen och föreslås dras upp i planområdet.

Förutsättningarna är goda för att avgasutsläpp från motortrafik skall bli låga tack vare tillgången till ekonomiskt rimliga alternativa trafikslag.

El

Jämtkraft är elleverantör i området. Transformatorstation(er) kan medges på parkytorna och N-området i planen. Placeringarna kan bestämmas när det är klart vilken typ av bebyggelse som blir aktuell.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Detaljplanen

Planen beräknas kunna antas av kommunen under hösten 2008 och vinna laga kraft tidigast ca en månad därefter. Om beslutet att anta planen överklagas kan ett avgörande dra ut på tiden ytterligare ett antal månader.

Projektering och upphandling

Projektering av vägar och vatten- o avloppsanläggningar mm påbörjas preliminärt under 2009 eller 2010. Påbörjande av anläggningsarbetena och försäljning av tomter är

beroende av efterfrågan och utbyggnadstakt i de angränsande områdena, Sånghusvallen 1 och 2. Bygglara tomter i Sånghusvallen 3 kan finnas tidigast till sommaren 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för projektering, upphandling och genomförande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning av tomter föreslås ske efterhand som det står klart vilken typ av bebyggelse som blir aktuell inom respektive kvarter.

Kommunen kommer att ta initiativ till ansökan om avstyckningar och till inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän platsmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats - det föreslås att en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildas som blir huvudman ("väghållare") för gator, GC-vägar, natur- och parkmark inom Sånghusvallen 1 2 och 3. Skötsel och underhåll bekostas genom avgifter från fastighetsägarna. Kommunen föreslås även fortsättningsvis äga marken inom allmän plats.

Huvudmannaskapet för väg 610, Åsvägen, ligger kvar på Vägverket.

EKONOMISKA FRÅGOR

Översiktlig exploateringskalkyl visar att utbyggnaden är ekonomiskt genomförbar.

Tomtpriser för Sånghusvallen 1, där tomter säljs för närvarande, är 200 000, 250 000 resp 300 000 SEK, beroende på läge och storlek (anslutningsavgifter för vatten och avlopp och el tillkommer). Eventuellt kommer priserna att justeras / indexregleras när det blir aktuellt med tomtförsäljning i etapp 3.

Plankostnader kommer att tas ut som planavgift enl gällande taxa, i samband med bygglov för respektive tomt.

Kommunen kommer att bekosta avstyckningar av tomter och inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän platsmark.

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Rolf Carlsson
Planingenjör