



DETALJPLAN för del av BYN 1:4 "SÅNGHUSVALLEN 4" 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 fjärde etappen i planläggningen av det större område som i översiktsplan för Södra Ås och i detaljplaneprogrammet från 2004 - 2005 kallas Sånghusvallen.

Planförslaget följer planeringsmålen i gällande översiktsplan (fördjupad översiktsplan för Södra Ås antagen av KF 2006-11-08) och detaljplaneprogram.

PLANDATA

Planområdet är beläget 3 – 4 km från centrala Ås och ca 5 km från centrala Östersund. Det omfattar ca 8 ha. Marken ägs av Krokoms kommun.

Några hundra meter väster om 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

Det finns inga kända fornlämningar i området och ingen bebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för hela kommunen (antagen av kommunfullmäktige 1991-11-20) 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.

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

Området gränsar till gällande detaljplaner för Sånghusvallen etapp 2 och etapp 3, som vann

laga kraft 2008-06-03, respektive 2009-03-18.

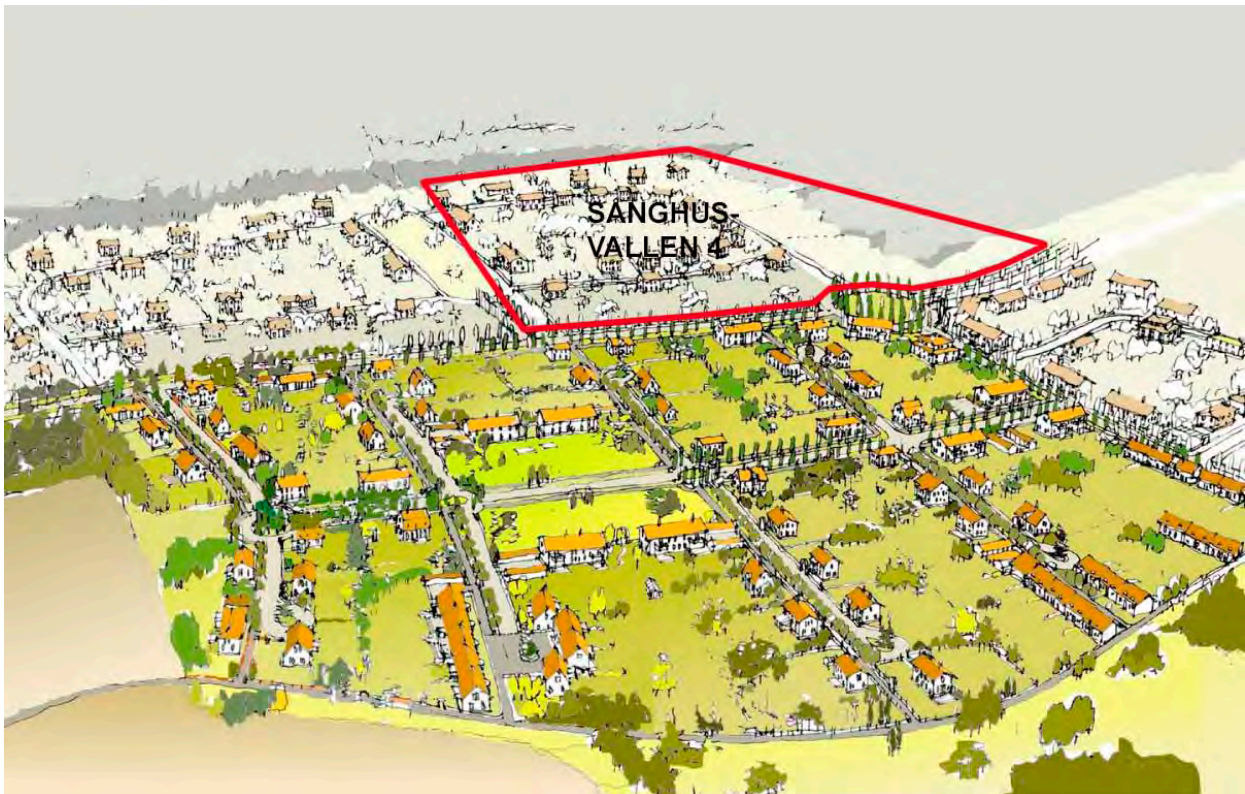
Program för planområdet, översiktsplansmässiga överväganden

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.



Stadsbild – idéskiss från översiktsplanen Södra Ås, antagen november 2006. Sånghusvallen 4 är inringad med rött. Det färglagda området är Sånghusvallen 1 och 2. Sånghusvallen 3 ligger längst till höger på bilden.

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. skola och förskola. 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.

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 8 ha tas i anspråk för bostäder och vägar mm. 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

Fjärrvärmeledningarna finns i Sånghusvägen, i närhet av planområdet.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (3-4 km) och Östersunds centrum (ca 5 km), Vägverket har byggt en cykelväg längs Åsvägen, mellan Ås och Östersund. Den är färdigställd på sträckan Ås tätort - Sjöhemsvägen och ska förlängas mot Östersund. Kollektiv busstrafik kommer preliminärt att angöra centralt inom Sånghusvallsområdet, ca 150 meter SV om 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 planeringskede har besvarats med ja. En mera ingående diskussion av planens miljökonsekvenser förs i översiktsplan för Södra Ås, 2006.

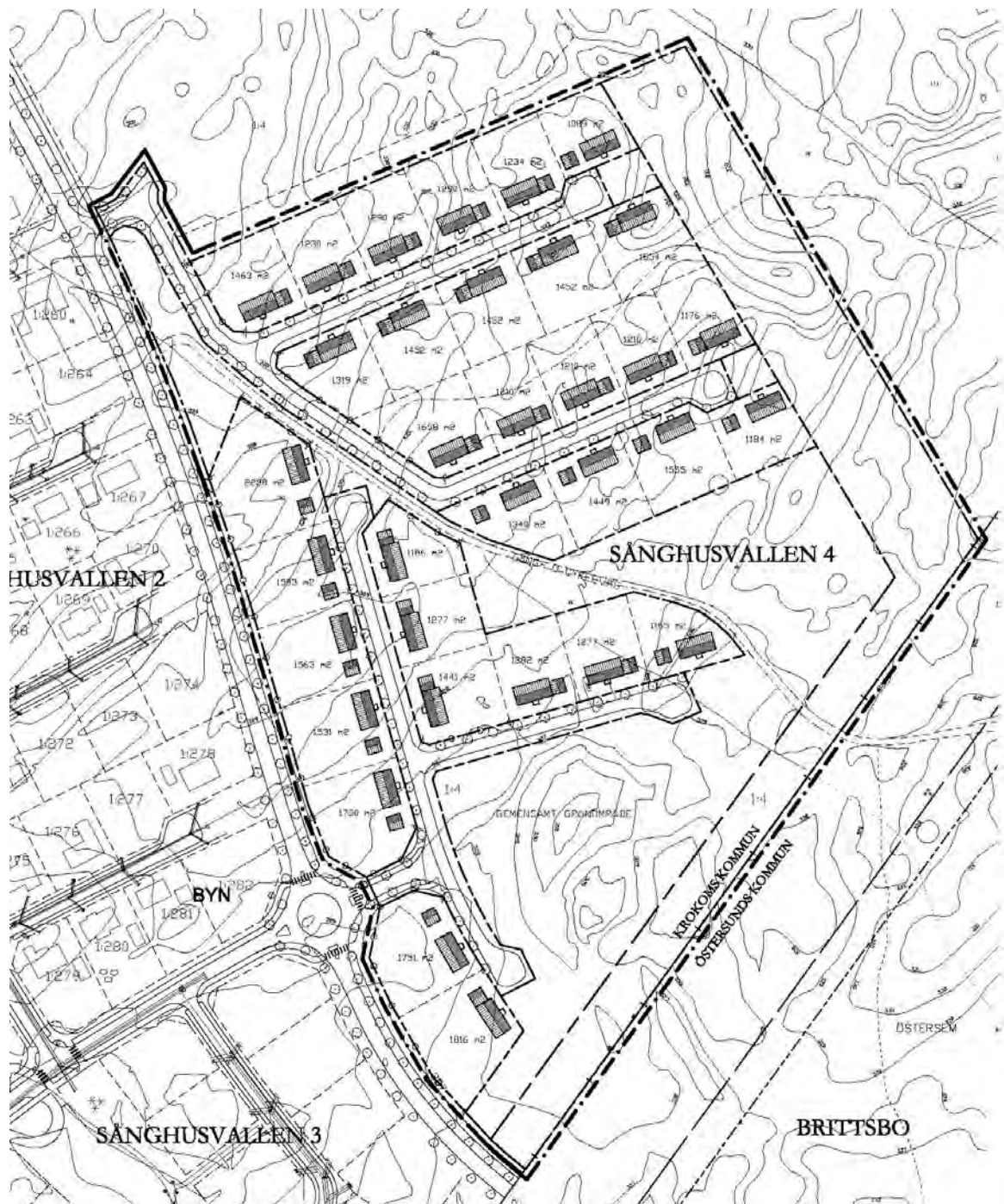
RIKSINTRESSEN

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 vid 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



Illustrationsskiss – alternativ med enbart enfamiljshus (tomter för byggande i egen regi).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger i ett skogsområde, en sydvästsluttning med en del 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 i byggrättens begränsningslinje mot gatan, den "främre förgårdslinjen". Garage och andra ekonomibygnader kan ligga längre in på fastigheten.

Bostadsgatan ska utföras antingen med trädallé på ena sidan, eller så kan den utföras i samma standard som i tidigare etapper, med trädalléer och gångbanor på båda sidorna. (Detaljutformningen inom gatuområdet fastställs inte i detaljplanen.

Bebyggelseområden

I planen föreslås marken i huvudsak för bostadsändamål och bostadskomplement. Planen har utformats så att det finns förutsättningar för en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Det ryms ca 33 friliggande enfamiljshus på relativt rymliga tomter.

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

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

En kompletterande geoteknisk utredning ska utföras för området.

(En tidigare geoteknisk undersökning för angränsande område 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.

Barnspekter / 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 större gator, förslag att bussförbindelse dras upp till områdets närhet, gatuutformning som dämpar hastigheterna etc) och med avseende på lek- och friytor (områden för lekplats och naturmark i och i anslutning till området). Skola och förskola byggs i områdets närhet. Dessutom finns plats reserverad för bollplan

Gator och trafik

De två tillfarterna in till bostadsområdet Sånghusvallen 4, sker via en central huvudgata, Sånghusvägen, med gång- och cykelbanor på båda sidor. Mellan gångbanor och körbana planeras ett grönt område planerat med träd. Vintertid kan området nyttjas som snöupplag.

Tillfarterna till de enskilda fastigheterna sker via en entrégata som kan få gångbanor och trädplantering på båda sidorna alternativt en enklare utformning utan gångbanor. 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 antingen en 5 m bred körbana med 1,75 + 1,75 m grönområde respektive gångbana på vardera sidan, eller en 6 m bred körbana med 3 m grönområde på vardera sidan. Totalt är gatuområdet 12 m brett.

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



Gatuprofil – idéskiss från översiktsplanen Södra Ås, antagen november 2006

Kollektivtrafik

Busstrafik kommer preliminärt, under ett övergångsskede, att angöra centralt inom Sånghusvallsområdet, ca 150 meter SV om planområdet. När sedan den illustrerade vägen SV om planområdet byggs ut till Brittsboområdet finns förutsättningar att angöra med bussar direkt intill området, SO om den illustrerade cirkulationsplatsen. Vägområdet får där en utökad bredd på 21 meter för medge utrymme för bussfickor.

Bullerstörningar

Bostadsbebyggelsen i planen kommer som minst att ligga ca 230 m från E 14. Området mellan tomterna och vägen utgörs huvudsakligen av skogsmark. Gällande riktvärden för buller kan tillgodoses, även för uteplatser. (Tillåten hastighet på E14 är 100 km/tim. Trafikbelastningen är 7930 (ÅDT), varav tung trafik 710.) Avståndet till Åsvägen är som minst ca 400 m.

Vägen som gränsar till planområdet i SV förutsätts få en högsta tillåtna hastighet på 50 km/tim. Den förhållandevis låga exploateringsgraden i de anslutande bostadskvarteren gör att trafiken förväntas bli relativt måttlig, med en mycket liten andel tung trafik. Ett

acceptabelt avstånd till bostadsbebyggelse med hänsyn till buller beräknas vara ca 25 meter. Den närmaste raden bostadshus längs vägen kommer att ligga minst 25 meter från körbanan.

Skyddsrum

Skyddsrumsplikt 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 (utanför planområdet) kommer att utredas.

Värme, energi

Fjärrvärmeledningar finns framdragna i Sånghusvägen ca 100 m SV om planområdet. Det kan förutsättas att fjärrvärmeledningar dras fram så att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (ca 3-4 km) och Östersund (ca 5 km).

Vägverket har byggt en cykelväg längs Åsvägen mellan Ås och Östersund. Den kommer att färdigställas inom kort. Kollektiv busstrafik med relativt god turtäthet finns längs Åsvägen och föreslås dras upp till närheten av 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 och vinna laga kraft under hösten 2010.

Projektering och upphandling

Projektering av vägar och vatten- o avloppsanläggningar mm påbörjas preliminärt under 2010 eller eventuellt senare, beroende av efterfrågan på tomter.

Påbörjande av anläggningsarbetena väntas ske tidigast 2011.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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 etapp 1 - 4. Skötsel och underhåll bekostas genom avgifter från fastighetsägarna. Kommunen föreslås även fortsättningsvis äga marken inom allmän plats.

(Kommunen kommer att vara huvudman för den angränsande huvudgatan i SV. Denna ingår i en separat plan, eftersom kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmän plats inte ska förekomma inom en och samma detaljplan, enligt PBL.)

EKONOMISKA FRÅGOR

En exploateringskalkyl kommer att ligga till grund för prissättningen vilken påverkas av läge och tomtstorlek.

Plankostnader kommer att tas ut som planavgift enligt 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

Elin Novén
Planingenjör