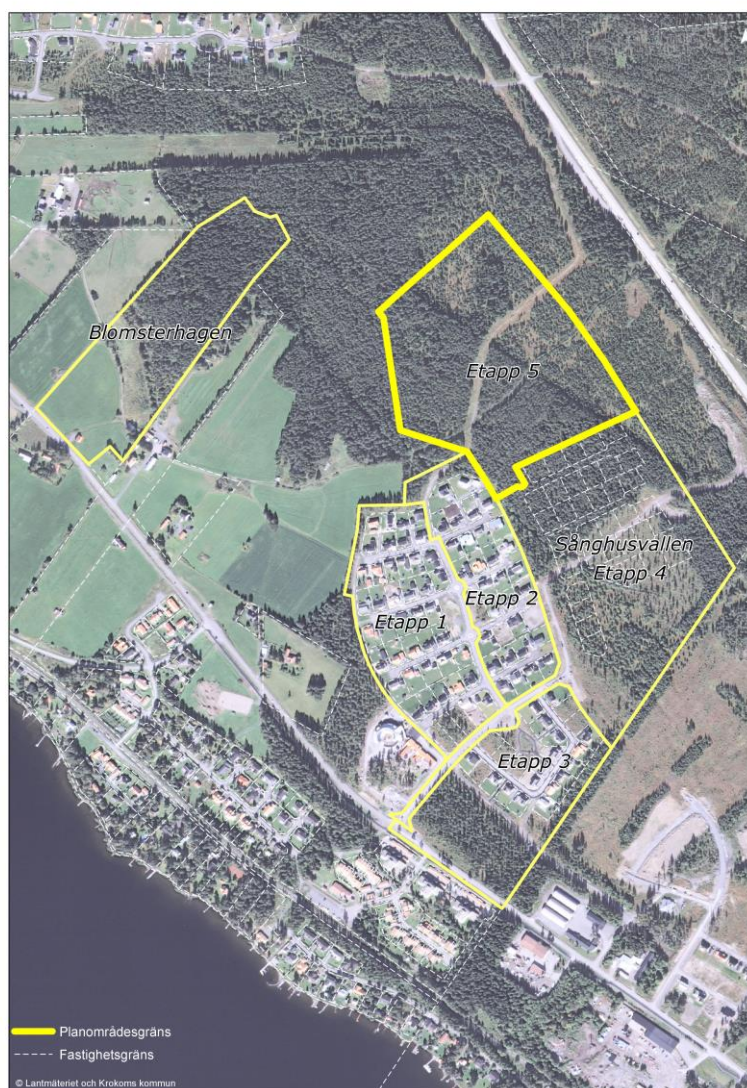


Detaljplan för del av Byn 1:4, ”Sånghusvallen etapp 5,” Ås, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
23 januari 2017
Laga kraft: 26 april 2017

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Fastighetsförteckning

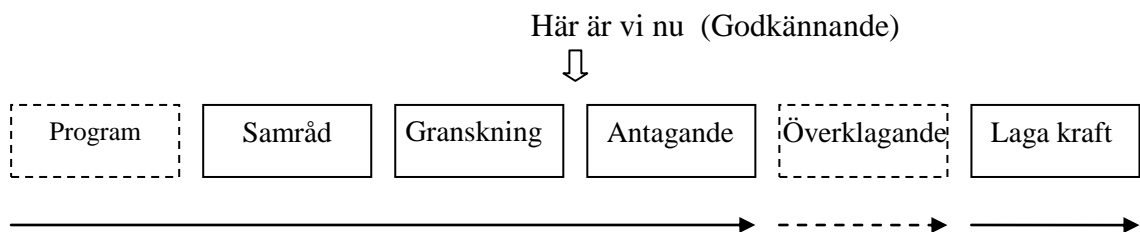
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande (SFS 2010:900). Samhällsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked meddelades den 2 september 2014, därför följer processen förfarandebestämmelserna i plan- och bygglagens 5 kap som gällde innan den nya plan- och bygglagen (SFS 2014:900) trädde i kraft den 1 januari 2015.

Planprocessen vid normalt planförfarande:



Program – Detaljplanens inriktning och omfattning bestäms. Ett program behövs inte om detaljplanen exempelvis har stöd i gällande översiktsplan.

Samråd – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Granskning – Planförslaget kungörs på kommunen samt i ortstidningar. 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

Planens syfte är att klargöra förutsättningarna för bostadsbebyggelse och nödvändiga bostadskomplement i form av t.ex. skola och förskola. Planen utgör den femte etappen i planläggningen av det större område som i översiktsplan för Södra Ås kallas Sånghusvallen.

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

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö och naturvård. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Riksintresse kulturmiljö 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.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget 3 – 4 km från centrala Ås och ca 5 km från centrala Östersund.

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.

Areal

Planområdet är ca 12,8 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Krokoms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan för hela kommunen, antagen av kommunfullmäktige 2015-02-25. I denna anges att tomter för bostäder i attraktiva områden ska skapas utan att det inkräktar på åkermarken eller mark som bedöms ha höga värden för framtida areella näringar.

Fördjupad översiktsplan för Södra Ås, antagen av kommunfullmäktige 2006-11-08. I denna finns en detaljerad karta över området som anger de olika etapperna. Nedan redovisas etapperna i den fördjupade översiktsplanen, bild 1

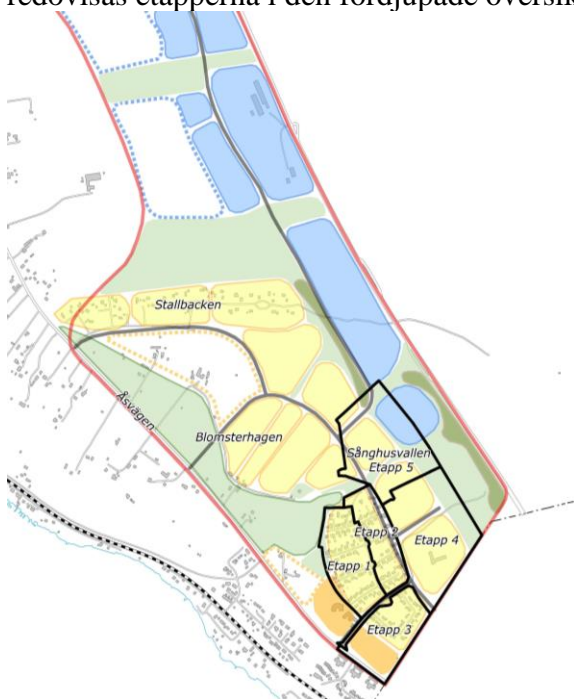


Bild 1

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.

Detaljplaner

Området gränsar till gällande detaljplaner för Sånghusvallen etapp 2 och etapp 4, som vann laga kraft 2008-06-03 respektive 2012-10-10.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

INVERKAN PÅ MILJÖN/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 ska göras enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför en betydande miljöpåverkan.

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. 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 12,8 ha tas i anspråk för bostäder, eventuell förskola, vägar och nödvändiga komplement. 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 en bra hushållning med mark och vatten och den fysiska miljön i övrigt. Från energi- och transportsynpunkt torde inga bättre exploateringsalternativ finnas i kommunen.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (3-4 km) och Östersunds centrum (ca 5 km), En cykelväg finns längs Åsvägen, mellan Ås och Lugnvik. Kollektiv busstrafik i form av elbussar planeras angöra centralt inom Sånghusvallsområdet mellan Brittsbo i Östersunds kommun och Sånghusvallen från 2018.

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.

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.

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. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Planområdet ligger i ett skogsområde på en sydvästslutting 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 för 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. Huvudbyggnadernas gavel eller långsida skall enligt planen ligga i byggrättens begränsningslinje mot gatan, den "främre förgårdslinjen". Garage och andra komplementbyggnader kan ligga längre in på fastigheten.

Bostadsgatan planeras utföras med trädplantering och gångbana på ena sidan (detaljutförningen inom gatuområdet fastställs inte i detaljplanen).

Vid byggnation ska ingreppet i landskapets naturliga variationer göras så litet som möjligt. Omfattande slänter och skarpa släntröner ska undvikas.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen visar att den huvudsakliga delen av området täcks av ett ca 0,2 m organiskt ytskikt. Ytliga block förekommer. I större delen av området underlagras den organiska jorden av morän som i huvudsak är sandig siltig lermorän. Även skiffer finns i moränen.

Grundläggning ska utföras frostskyddad då jordlagren utgörs av mycket tjällyftande jordarter.

Schaktslänter bör inte läggas brantare än 1:1 vid schakt. Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning och packning vilket måste beaktas i byggskedet.

I byggskedet bör geoteknisk kunnig person bistå med besiktning och rådgivning, bl.a. kan isolering av svällande lerskiffer ställvis erfordras.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorening i marken.

Radon

En översiktlig mätning av markradon har utförts. Generellt kan marken i området klassas som normalradonmark och radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas. En undersökningspunkt visade att radonhalten låg nära gränsvärdet till högradonmark vilket medför radonsäkert byggnadsutförande. För bedömning av byggnadsutförande i övriga delar av området krävs ytterligare undersökningar.

Störningar

Bostadsbebyggelsen i planen kommer som minst att ligga ca 210 m från E 14. Tillåten hastighet på E14 är 100 km/tim. Trafikbelastningen är 8900 (ÅDT), varav tung trafik 910). Området mellan tomterna och vägen utgörs huvudsakligen av skogsmark. En översiktlig bedömning av vägtrafikbuller (enligt Boverket och Sveriges kommuner och landstings metod för översiktlig beräkning av vägtrafikbuller, januari 2016) har gjorts där beräknat värde för tomterna närmast E 14 hamnade på en bullernivå på ca 50 dBA. Gällande riktvärden för buller bedöms kunna tillgodoses, även för uteplatser, men då beräkningen är översiktlig och därmed osäker kommer en bullervall att uppföras vilken kommer medföra ytterligare en sänkning av bullervärdet. Bullervallen kommer att ha en höjd på ca 4 meter och ligga ca 50 meter från vägmitt vid E 14. Se illustration enligt bild



Bild 2

Avståndet till Åsvägen är som minst ca 200 m. Den förhållandevis låga exploateringsgraden i de anslutande bostadskvarteren gör att trafiken på Huvudgatan och Lokalgatorna för etapp 5 förväntas bli relativt måttlig, med en mycket liten andel tung trafik. En bullerberäkning bedöms därmed obehövlig.

Risk och säkerhet

E 14 är huvudled för farlig gods. Med vägledning av ÖSA: Öresund Saftey Advisers, riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen så föreslås att inga begränsningar ska gälla om planområdet ligger längre bort än 140 meter från huvudled (E 14). Planområdet för Sånghusvallen Etapp 5 ligger på ett avstånd av 200 meter från huvudled (E14).

Utifrån ovanstående dokument och redogörelse ovan görs bedömningen att detaljplanen för Etapp 5 går att genomföra utan specifika skyddsåtgärder.

Separata gångbanor finns längs huvudgatan samt lokalgatorna. En bussförbindelse planeras att dras upp till områdets närhet. Detta kan då generera mindre biltrafik inom området.

Brandvatten försörjning

Brandposter kommer att utplaceras på lämpliga ställen i samråd med Jämtlandsläns räddningstjänstförbund. Insattiden för räddningstjänsten är ca 10-20 minuter.

Bebyggelseområden

Bostäder

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, som traditionell villabebyggelse samt flerfamiljshus. Ett område i planen tillåter både förskola/skola och bostäder. Tanken är att det i detta område ska kunna uppföras en förskola eller skola vilken sedan har möjlighet att övergå till bostäder om behovet av förskoleplatser minskar. Det ryms ca 37 friliggande enfamiljshus på relativt rymliga tomter och upp till 42 tomter om området som tillåter både skola/förskola och bostäder används för bostadsändamål.

Service

En skola och en förskola har tidigare byggts i områdets närhet. Ytterligare en förskola har nyligen byggts inom etapp 4.

Friytor

Lek och rekreation

Områdets boendemiljö har utformats så att barn och ungdomars behov tillgodoses och med avseende på lek- och friytor (områden för naturmark, park- och friluftsområde med möjlighet till lekplats i området).

Gator och trafik

Vägar och parkering

De två tillfarterna in till bostadsområdet Sånghusvallen 5 sker via en central huvudgata, med gång- och cykelbana på ena sidan. Mellan gångbana och körbana planeras ett grönt område planterat med träd. Vintertid kan området nyttjas som snöupplag.

Tillfarterna till de enskilda fastigheterna sker via en lokalgata där gångbana och trädplantering planeras på en sida och med en 6 meter bred körbana. Lokalgatan är totalt 12 m bred (förutom infarterna till etapp 5 som är totalt 15 meter breda). En uttalad ambition är att gatorna i bostadsområdena skall vara både vackra och säkra.

Vägområdet mellan etapp 2 och 5 planeras till ett 19 meter brett område, som kommer att anslutas mot Brittsbo i Östersunds kommun.

Vändplanerna har getts en bredd på 26 meter för att bland annat underlätta för sophämtningen. All parkering ska normalt lösas inom den fastighet som alstrar behoven.



Gatuprofil – idéskiss från översiktsplanen Södra Ås, antagen november 2006

Kollektivtrafik

Länstrafikens bussar trafikerar Åsvägen. En busslinje planeras att från 2018 trafikera Sånghusvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten kommer att tas om hand kommunalt. Ytliga magasin för dagvatten skapas i det

större området betecknat NATUR på plankartan, norr om lokalgatan som ligger närmast etapp 4. Tomterna som angränsar mot det större NATUR-området avser ha avrinning mot diken inom densamma. Ett underjordiskt fördröjningsmagasin föreslås för områdets södra del som är betecknat NATUR.

Energi

Mindre miljöbelastande uppvärmningssystem bör eftersträvas.

El

Jämtkraft är nätägare i området. Ett E-område (tekniska anläggningar) finns i detaljplanen för detta behov.

Tele

Telefoni går via fiber.

Avfall

Avfall tas omhand kommunalt.

Brandvattenförsörjning

Brandposter kommer att utplaceras på lämpliga ställen inom planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet och barnperspektivet

Busstrafik finns i områdets närhet samt kommer i framtiden att trafikera Sånghusvallen. Separata gångvägar finns dels längs huvudgatan samt på lokalgatorna. Friytor har avsatts i planen för möjlighet till lek och rekreation.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2016.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats avseende Huvudgata och Naturområde. Huvudman för Lokalgatan samt områden betecknat som N på plankartan föreslås vara enskilt och ingå i en gemensamhetsanläggning liksom övriga etapper i Sånghusvallen.

Inom planområdet har enskilt huvudmannaskap valts för delar av området då det enligt sed i tidigare etapper har hanterats på motsvarande sätt. Ovanstående

motivering ses som ett särskilt skäl enligt 4 kap 7§ plan-och bygglagen. Förtydligande av vad som omfattas av enskilt huvudmannaskap görs i genomförandebeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inom kvartersmarken föreslås det att kommande fastighetsägare inom etapp 5 bör ingå i befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för Sånghusvallen (Krokom ga:9) , vilken i nuläget är huvudman för gator, gång-cykelvägar samt park-, friluftsområde inom kvartersmarken på Sånghusvallen etapp 1 – 4. Etapp 5 införlivas förslagsvis i denna, alternativt att man bildar en ny gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för etapp 4 och etapp 5.

Skötsel och underhåll bekostas genom avgifter från fastighetsägarna. Kommunen kommer att ansvara för skötsel av Huvudgata och Naturområde.

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

Avstyckning av tomter föreslås ske efterhand som det står klart vilken typ av bebyggelse som blir aktuell inom området. Fastighetsgränser är i detaljplanen endast illustrerade.

Ekonomiska frågor

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

Kostnaden för planens framtagande ingår i exploateringskostnaden.

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning, Arctan 2016-06-10

Geoteknisk utredning, Arctan 2016-06-23

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från bygg- och miljöavdelningen, VA och renhållning, fastighetsavdelningen och trafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Mikael Edström
Planingenjör