



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

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 första etappen i planläggningen av det större område som i förslaget till översiktsplan för Södra Ås och i detaljplaneprogram kallas Sånghusvallen.

Planförslaget följer planeringsmålen i gällande översiktsplan och ansluter helt till remissbehandlat detaljplaneprogram och utställt förslag till fördjupad översiktsplan.

PLANDATA

Planområdet är beläget 3 km från centrala Ås och 5 km från centrala Östersund. Det omfattar ca 6ha. Marken ägs av Krokoms kommun. Den norra delen av programområdet har fått ge namn åt hela 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 mm. följer illustrationerna i den tidigare översiktsplaneskissen.

Parallellt med arbetet på detaljplanen behandlas ett förslag till fördjupad översiktsplan för de södra delarna av Ås. Den fördjupade översiktsplanen är utställd till mitten av maj 2006.

De övergripande planeringsfrågorna behandlas mera utförligt i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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, öster om Åsvägen, gäller sedan den 28 december 1990 en detaljplan för ett mindre arbetsområde.

Förslag till detaljplan för Byn 1:3 m.fl. (norr om Åsvägen intill gränsen mot Östersunds kommun) omfattande 140 lägenheter samt kvarter för centrumbebyggelse 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, översiktsplanemässiga 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 förslag till fördjupad översiktsplan för Södra Ås (utställt till och med 15 maj 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. barnstugor. Inte ens väsentligt flera bostäder skulle t.ex. ge underlag för en livsmedelsbutik. Däremot finns förutsättningar för säkra gång- och cykelvägar, god kollektivtrafik, acceptabel ekonomi för kommunaltekniska anläggningar, god energihushållning mm.

Förslaget innebär inga hot mot riksintressen



Planområdet består av skogsmark, som ingår i ett större sammanhängande skogsområde och gränsar till jordbruksmark. Förslaget bedöms inte innebära någon förändring av förutsättningarna för den traditionella jordbruksnäringen/matproduktionen. Konflikter med rid- och travintressenter kan dock inte uteslutas. Inga speciella naturvärden är kända enligt befintligt inventeringsunderlag. En kompletterande naturinventering planeras att utföras under oktober 2006.

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

Planen innebär att skogen 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 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 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

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.

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 förslaget till översiktsplan för Södra Ås, 2005.

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 utpekade "värdekärnorna" (de mest värdefulla delarna av riksintresset), ligger inom planområdet.

Planförslaget tar hänsyn till landskapsbilden genom att inte påverka utsikten från Åsvägen mot fjällen och Storsjön och genom att bevara ett skogsbryn mellan bebyggelse och jordbruksmark. Ett relativt brett bälte av jordbruksmark kommer att mildra intrycket av den nya bebyggelsen och förhoppningsvis bibehålla känslan av rymd och öppenhet. Idag utgör tät skog gräns för det öppna jordbrukslandskapet. Efter att den föreslagna exploateringen förverkligats kommer delar av befintliga skogsbryn att finnas kvar, medan den täta skogen ersatts av bebyggelse.

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



En tänkbar illustration

Bebyggelseområden

I planen föreslås marken i huvudsak använd för bostadsändamål. Tätheten föreslås lägre än vad som antogs i översiktsplaneskissen från 1992.

Ett övergripande mål är att skapa förutsättningar för en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Antalet lägenheter kan med denna blandning uppskattas till mellan 50 och 60.

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar mot söder 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 1990 i områdets södra del visar bland annat: Moränens ytuppmjukning är något bärighetsbegränsande. Den fasta moränen tål måttliga belastningar utan risk för sättningar i undergrunden. Geotekniskt sett går marken inom området att nyttja för all slags bebyggelse. Byggnader skall utföras radonskyddade, dvs. skärpta krav på täthet mot mark.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger inte.

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.

Stadsbild



Stor central park, gator med utsikt mot fjällen, kvarter med blandad bebyggelse...

Planområdet ligger naturskönt med utsikt mot fjällen och Storsjön och med närhet till både Ås, Krokoms och Östersund. Målet är ett område med en egen och tydlig karaktär där grönskan, utsikten och den välordnade bebyggelsen dominerar. Sekelskiftets trädgårdsstäder har varit en av inspirationskällorna för bebyggelsens gruppering, gatornas utformning och den rikliga vegetationen. De skissade illustrationerna antyder dessa kvalitéer.

I planen regleras kvartersutformning, bredd på förgårdsmark, krav på placering av byggnader i



förgårdslinjen med hänsyn till gaturummets utseende och sammanhållning mm mera uttalat än som är brukligt i kommunens tidigare planer. Huvudbyggnader skall enligt planen ligga i byggrättens begränsningslinje mot gatan, den "främre förgårdslinjen". Garage och andra ekonomibygnader kan ligga längre in på fastigheten.

Vid prövningen av bygglov för bebyggelse i närheten av den öppna jordbruksmarken bör beaktas att intrycket av bebyggelsens höjd, form och färg inte blir dominerande i landskapet eller kommer i konflikt med kulturhistoriska värden.

Gatunätet föreslås med gator riktade så att de i förlängningen mot väster ger intressanta och vackra utsikter mot fjällen, Storsjön, Frösön och Östersund.



Den planerade huvudgatan i bostadsområdet

Gator och trafik

Planområdet föreslås få sin utfart mot Åsvägen via en cirkulationsplats. Om en stadstrafiklinje till Byskogen skulle bli aktuell kan bussen vända i cirkulationsplatsen. Denna kan också bidra till att naturligt sänka hastigheten på Åsvägen. Ett alternativ är att utfarten utformas som en traditionell trevägskorsning med hastighetssäkrade övergångsställen – vilken korsningstyp som väljs skall utredas i samråd med Vägverket. (Korsningen ingår inte i planområdet).

Den anslutande gatan upp till Sånghusvallen har en relativt bred profil och förutsätts få grönytor och gångbanor på båda sidorna.

Hastigheten på Åsvägen föreslås sänkt till 50 km/h. I avvaktan på den illustrerade gångtunneln under Åsvägen kan övergångsställen anläggas i anslutning till cirkulationsplatsen.



Bostadsgata

Trafiken inom bostadsområdet fördelas via en central huvudgata med gångbanor 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 korta återvändsgator som planeras få en gångbana på ena sidan åtskild från körbanan via ett grönt och trädplanterat område.

En uttalad ambition är att gatorna i bostadsområdena skall vara både vackra och säkra. Flera gatussektioner har studerats med avseende på utseende och kostnad.

Huvudgatan i planområdets norra har en 6 m bred körbana och 2+2 m grönområde respektive gångbana på vardera sidan om körbanan, totalt 14 m bred. På båda sidor om den centralt belägna parken föreslås mindre cirkulationsplatser, för att dämpa hastigheten och ge en intressant stadsbild.

Anslutningsvägen från Åsvägen har en körbanabredd på 6m och grönområde respektive gångbana på vardera sidan om körbanan med en bredd på 3+3 m.

Plats anvisas för en gångtunnel under Åsvägen och med möjlighet till sammankoppling med gångvägarna i Byskogen och befintlig tunnel under järnvägen. En tunnel under Åsvägen skulle öppna en säker gång- och cykelväg från Sånghusvallen till kommunens strandmark vid Storsjön liksom en alternativ cykelväg till Östersund. Den skulle dessutom förbättra säkerheten, inte minst för skolbarnen på väg från de nya bostäderna till hållplatsen för bussar mot Östersund.

Åsvägen har en relativt tät busstrafik, som kan förväntas bibehållas mot bakgrund av det relativt stora underlaget.

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



En av de studerade gatuprofilerna för infartsvägen från Åsvägen

Bullerstörningar

Hastigheten 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 enligt Vägverket. Bostadsbebyggelsen i planen föreslås ca 150 m från Åsvägen.

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.

Utbyggnaden av ledningsnätet kommer att ske från söder.

Dagvattnet kommer att så långt möjligt 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, från Lugnvik till Ås. Det förutsättes att ny tätare bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (ca 3 km) och Östersund (ca 5 km). Vägverket planerar en cykelväg längs Åsvägen mellan Ås och Östersund. Kollektiv busstrafik med relativt god turtäthet finns längs Åsvägen.

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

El

Transformatorstation(er) kan anläggas på parkytorna i planen.

Avfall

Eventuellt behov av uppställningsplats för kärl för sopor och återvinningsbart material kan anordnas inom gällande detaljplan för kontorsändamål längs Åsvägen. Eventuell utfart mot Åsvägen måste föregås av speciell prövning med hänsyn till utfartsförbudet i gällande detaljplan.

Plansamråd

Planen har varit utsänd för samråd 21 juni – 16 augusti 2006. I samrådsredogörelse daterad 2006-09-11 redogörs för de synpunkter som framkom under samrådet.

Revidering

Plankartan har ändrats och kompletterats marginellt beträffande illustrationer och text. Planbeskrivningen har kompletterats något beträffande *Inverkan på miljön, Gator och trafik, Plansamråd* och *Revidering*.

Krokoms den 1 juni 2006, reviderad 11 september 2006.

Gunnar Bäckman
Stadsarkitekt

Rolf Carlsson
Planingenjör