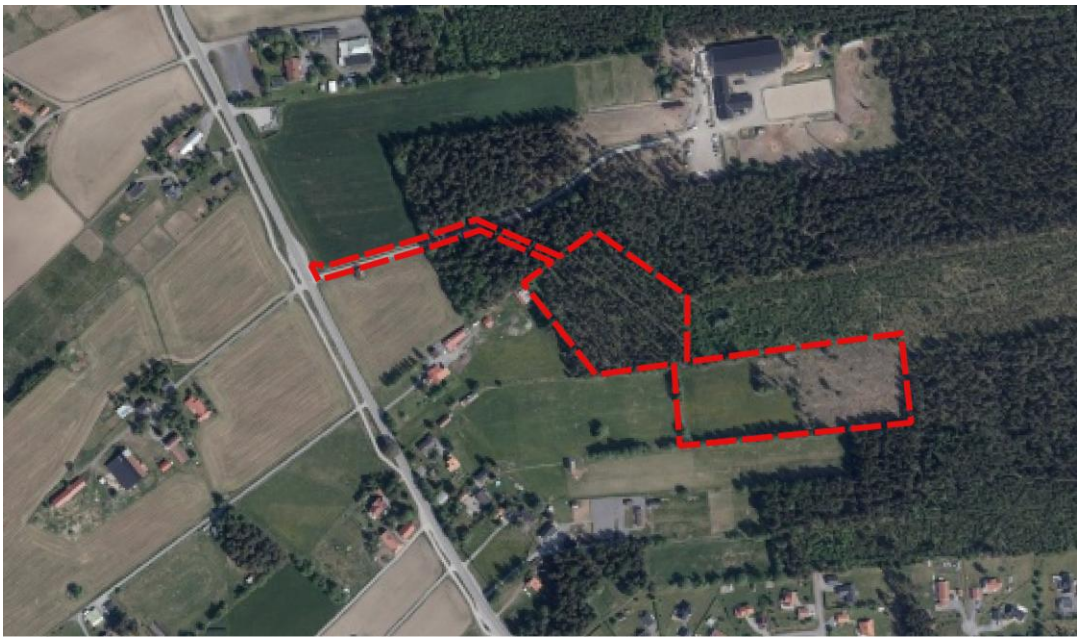
Krokoms kommun
KROKOMEN TJÏELTE

2025-08-20 Diarienr. 2020-000130

Detaljplan för Västersem 2:15, del av Västersem 2:7, del Hållskaven 1:24, samt del av Hållskaven S:1, Ås, Krokoms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Krokoms kommun | Postadress 835 80 Krokom | Besöksadress Offerdalsvägen 8
Tel. 0640-161 00 | Fax 0640-161 055 55 | krokoms.kommun@krokom.se | www.krokom.se

Innehåll

1. Detaljplanens syfte 3

Inledning 3
Ärendeinformation ... 6

Beskrivning av detaljplanen 6
Detaljplanens huvuddrag ... 6
Genomförandetid ... 8
Befintligt ... 8
Allmän plats ... 8
Kvartersmark ... 10
Räddningstjänst ... 13

Motiv till detaljplanens regleringar 14

Genomförandefrågor 17
Mark- och utrymmesförvärv ... 17
Fastighetsrättsliga frågor ... 18
Tekniska frågor ... 18
Ekonomiska frågor ... 21
Organisatoriska frågor ... 23
Kulturvärden ... 26

Planeringsförutsättningar 27
Kommunala planeringsförutsättningar ... 27
Regionala planeringsförutsättningar ... 29
Riksintressen ... 29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 30
Miljökvalitetsnormer ... 32
Natur ... 34
Miljö ... 36
Hälsa och säkerhet ... 37
Geotekniska förhållanden ... 40
Kulturmiljö ... 41
Fysisk miljö ... 41
Sociala ... 43
Teknik ... 44
Service ... 45
Trafik ... 45

Planeringsunderlag 47
Kommunala planeringsunderlag ... 47
Regionala planeringsunderlag ... 49
Medverkande tjänstemän ... 49

1. Detaljplanens syfte

Syfte
Syftet med detaljplanen är att skapa ett bostadsområde med enbostadshus som ger en känsla av ladhusbebyggelse. Området ska präglas och utformas med lantlig gårdsmiljö som knyter an mot Åsbygden.
Åsbygdens höga kulturmiljövärden ställer krav på områdets gestaltning och anpassning till omgivningen.

Inledning

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Vad är en detaljplan?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen. För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat detaljplanens syfte, motiv till reglering, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Planprocessen

En detaljplan kan upprättas med standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarandet eller begränsat förfarande kan tillämpas om:
– förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
– inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
– inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna

tillämpa standardförfarande eller begränsat förfarande ska ett utökat förfarande tillämpas.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse enligt Svensk författningssamling 2021:785. Eftersom planförslaget uppfyller kriterierna för standardförfarande, tillämpas denna handläggningsform.
Planbesked lämnades den 8 december 2021 av Samhällsbyggnadsnämnden, § 146

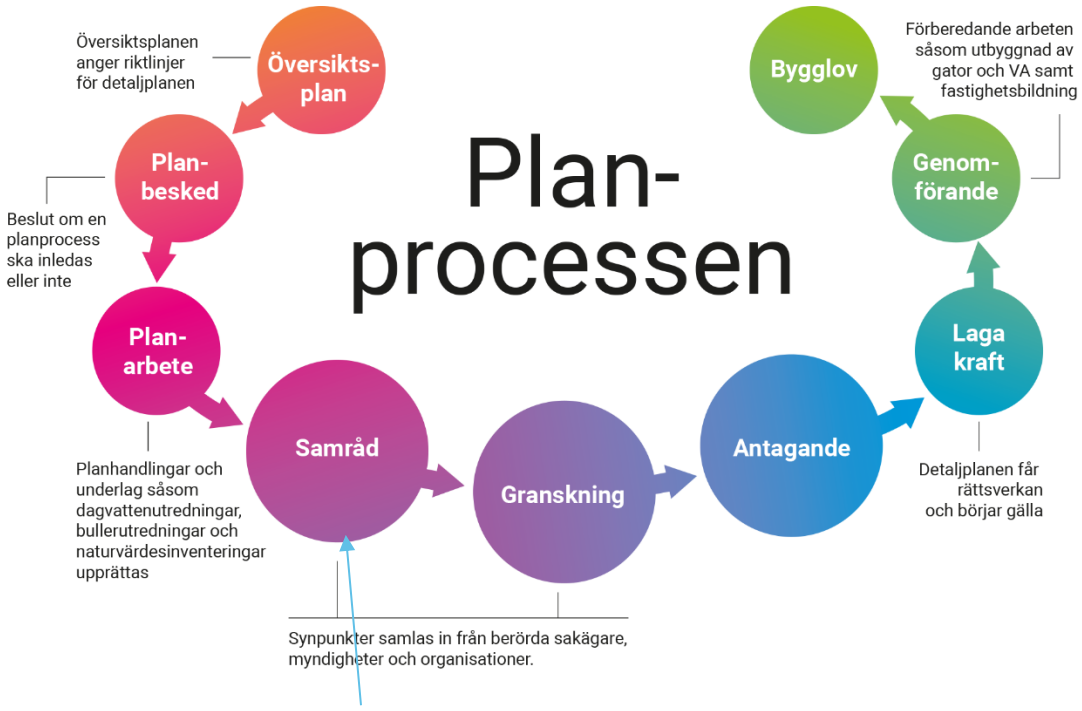
Planprocessen vid standardförfarande:

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

Granskning – Planförslaget skickas ut för granskning. Det är sista chansen att lämna synpunkter på förslaget.

Antagande – Bygg- och miljönämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – Detaljplanen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om ingen överklagar beslutet.



Bilden visar de olika stegen i planprocessen. Från översiktsplan till bygglov. Detaljplanen är just nu i ***Samrådsskede***

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Planbestämmelser på plankartan består av bokstäver, symboler och ord. Ord med versaler beskriver användningen av allmänna platser (exempelvis GATA, PARK). Bokstäver med en versal beskriver användningen av ett område inom kvartersmark (exempelvis Bostäder eller Kontor). Gemena bokstäver beskriver egenskapsbestämmelserna inom ett avgränsat område (exempelvis nockhöjd, exploateringsgrad)

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Planbeskrivningen består av sju avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

Detaljplanens syfte. Här beskrivs syftet med detaljplanen. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.

Inledning. Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

Beskrivning av detaljplanen. Här beskrivs vilken markanvändning som avses och vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det beskrivs också till exempel huvudmannaskap för allmän plats och genomförandetid.

Motiv till reglering. Här motiveras de planbestämmelser och regleringar som finns på plankartan. Det kan handla om motivering av bestämmelser för hur syftet med detaljplanen ska uppnås och de bestämmelser som krävs genom ett resultat av en utredning.

Genomförandefrågor. Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser. Här finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men även de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.

Här finns även beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön.

Planeringsunderlag. I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Ärendeinformation

- Detaljplan för Västersem 2:15, del av Västersem 2:7 del av Hållskaven 1:24 samt del av Hållskaven S:1.
- Krokoms kommun
- Diarienummer: Saby 2020-000130
- Planförfarande: Standardförfarande enlighet med plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2021:785
- Planarbetet påbörjat:2023-03-31
- Handling upprättad:2025-06-27

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

I området planeras bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i upp till två våningar. Området präglas av relativt stora tomter med möjlighet till utevistelse. Områdets bostadsbyggnader placeras på ett minsta skyddsavstånd från åkermark på 20 meter samt 50 meter från en av ridskolans skogshagar. Komplementbyggnader kan placeras närmare där människor inte vistas mer än tillfälligt.

Bebyggelsens placering och gestaltning anpassas utifrån områdets kulturmiljövärden vilket är en viktig fråga i planarbetet. Planbestämmelser reglerar både bland annat nockhöjd, takvinkel, fasadfärg samt material på ett sätt så att den tillkommande bebyggelsen passar in i det omgivande landskapet och tar hänsyn till närliggande bebyggelse.

Planområdet ansluter till väg 610 (Åsvägen) via befintlig infart, vilken även används av Ås ridskola. En anslutningsväg planeras från denna väg till det aktuella planområdet.
Parallellt med exploateringen av området ska en skyddad övergång över Åsvägen anläggas för att säkerställa trygg och säker passage för oskyddade trafikanter till och från planområdet. Övergången kopplas till den befintliga gång- och cykelvägen längs Åsvägen, som utgör en viktig målpunktsförbindelse.
Arbetet med den skyddade övergången drivs av exploatören i dialog med Trafikverket.

Den föreslagna utvecklingen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Åsbygden. Den planerade exploateringen har utformats så att den anpassas till den omgivande bebyggelsen och landskapsbilden, utan att utgöra

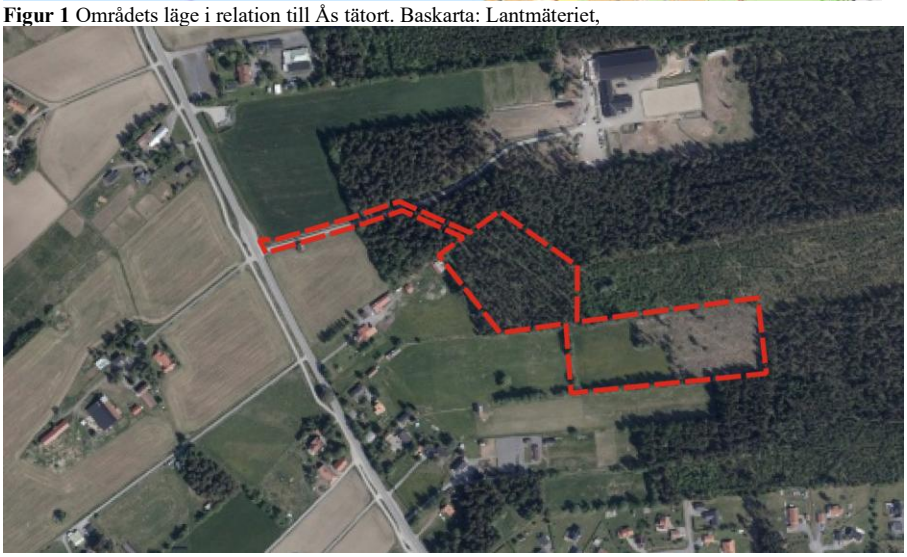
ett främmande inslag eller medföra negativ påverkan på det omkringliggande jordbrukslandskapet.
Planområdet är beläget inom ett område som i den fördjupade översiktsplanen är utpekat för bostadsändamål och betecknat med **B1.**

Läge och areal

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Ås, i Krokoms kommun, cirka 2 kilometer från tätortens centrum.

Totalt omfattar planområdet cirka 3,35 hektar och är idag en del av fastigheten 2:7 och del av Hållskaven 1:24, del av S:1 samt Västersem 2:15. Plangränsen går ner till Åsvägen i nordväst, avgränsas av befintlig betesmark i sydväst och söder, plangränsen angränsar mot befintlig gård, Västersem 2:7 i väster samt angränsar mot befintlig skogsmark i norr.

Figur 1 Områdets läge i relation till Ås tätort. Baskarta: Lantmäteriet,



Figur 2 Områdets läge i relation till sitt närområde. Baskarta: Lantmäteriet,

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft.

Befintligt

Planområdet, del av fastigheten 2:7, del av Hållskaven 1:24 samt Västersem 2:15. Västersem 2:7 är en bebyggd lantbruksenhet med bostadsbebyggelse i form av enbostadshus med ett antal komplementbyggnader.
Västersem 1:24 som ingår som i del av planområdet för väganslutning är kommunägd mark och är en aktiv lantbruksenhet med skogsmark och betesmark, Västersem 2:15 består av avverkad skogsmark med mindre del åkermark och är taxerad som lantbruksenhet.
S:1 fungerar som tillfartsväg till Ås ridskola

Planområdet angränsar till komplementbyggnader som hör till bostadsbebyggelsen på Västersem 2:7 i väster. Ytterligare i väster och söder angränsar planområdet till privatägda fastigheter, Västersem 2:16 samt Västersem 1:9 med bostadsbebyggelse närmast Åsvägen samt jordbruksmark i de östra delarna. Västersem 2:16 samt Västersem 1:9 är taxerade som småhusenheter. Området angränsar även till Västersem 2:14 och 2:8 i norr

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

Allmän plats

Infarten till området planläggs som allmänplats -GATA med enskilt huvudmannaskap. Gatan ska anläggas som en asfalterad bygdeväg och det blir en standardhöjning för del av infartsvägen till ridskolan som ligger på Hållskaven 1:26 där vägen i dag består av en mindre grusväg.

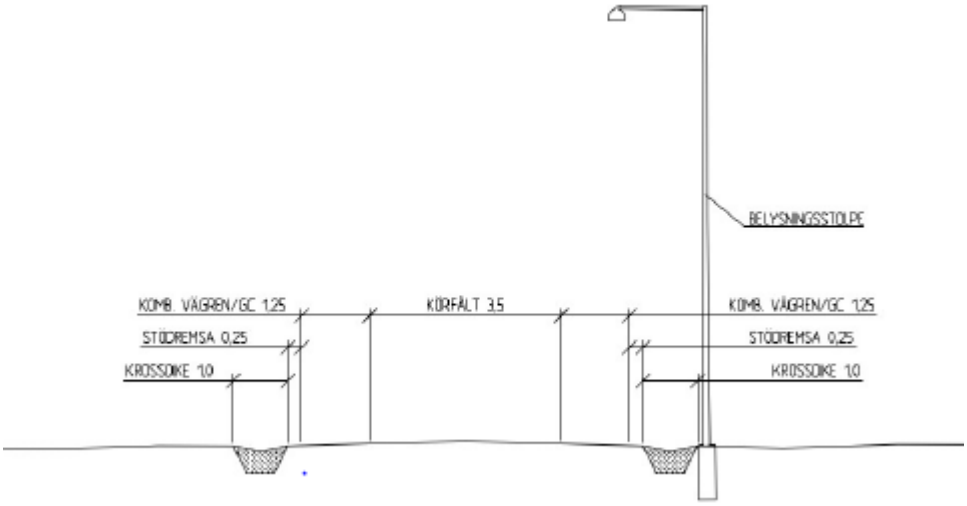
Natur

Naturmark inom planområdet avses att utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Denna naturmarks utbredning och avgränsning syftar till att säkerställa skyddet av den befintliga stenmur som finns inom området. Stenmuren omfattas av generellt biotopskydd (7 kap 11 § MB), och ska bevaras. För att tydliggöra detta har bestämmelsen **Natur$_1$** angetts i plankartan. Naturmarken som är utpekad **Natur$_2$** kommer att nyttjas för gemensamma diken för att ta hand om dagvatten för att ledas till fördröjningsmagasin enlig utförd dagvattenutredning.

Gång- och cykelvägar

Vägarna inom planområdet föreslås att utformas som en så kallad bygdeväg.

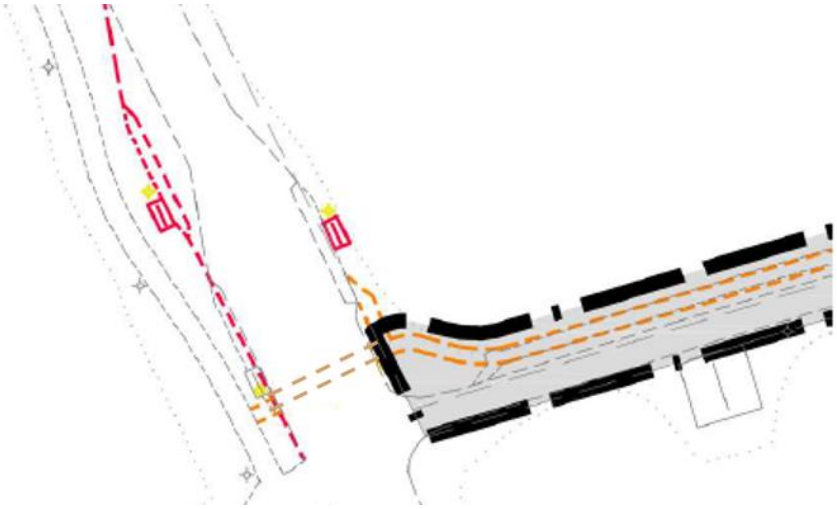
Bygdevägen består av en dubbelriktad körbana i mitten, så smal att två bilar inte kan mötas på den, och en vägren på varje sida. Vid möte mellan motorfordon får vägrenen användas tillfälligt – om det kan ske utan fara. Vägrenen är bredare än vanligt så att de oskyddade trafikanterna förfogar över en tydligare plats. Vägrenen ska användas av gående, cyklister, mopedister och ryttare. Lösningen illustreras i figur 1 och medför en vägbredd på 6 meter



Figur 3. Typsektion över förslag på utformning bygdeväg

Skyddad övergång över väg 610 (Åsvägen)

En skyddad övergång över väg 610, där trafikverk är väghållare, (Åsvägen) föreslås som en trygghetsåtgärd med anledning av det ökade antalet människor som en exploatering av planområdet förväntas medföra. Övergången ska främja säkerheten för oskyddade trafikanter och möjliggöra en trygg passage över väg 610 till Trafikverkets gång- och cykelväg, som leder både mot Östersund och Ås centrum – två viktiga målpunkter för boende och besökare.
Inom ramen för planprocessen har en trafikutredning tagits fram. Förslaget omfattar bland annat anläggandet av ett nytt övergångsställe och i stället för refug så ser man en förhöjning av vägbanan som hastighetsbegränsande åtgärd, omlokalisering av busshållplats i riktning mot Östersund samt ny eller förstärkt belysning vid den föreslagna passagen.



Figur 4. Förslag till åtgärd på väg 610 från plankartan. Krokoms kommun.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom området. Motivet till det enskilda huvudmannaskapet i detta fall är att den allmänna platsmarken enbart syftar till att fungera som infart till planområdet samt att det kommer utgöra mindre del naturmark. Krokoms kommuns praxis för liknande området är enskilt huvudmannaskap, vilket utgör ett särskilt skäl enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen. Med ett enskilt huvudmannaskap kan gatan och naturmark skötas och underhållas av de som förvaltar övriga delar inom planområdet.

Enskilt huvudmannaskap betyder att det är ägarna till fastigheterna i området som har ansvaret för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet. Vilka fastigheter det är och hur ansvarsförhållandena ser ut avgörs genom anläggningsförrättning.

Kvartersmark

I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder. Den övergripande tanken är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av villabebyggelse. Byggrätterna är utformade för att ge goda förutsättningar för villabebyggelse och regleras så att de placeras med ett skyddsavstånd av 20 meter till befintlig åkermark, samt 50 meters skyddsavstånd till en av ridskolans rasthagar. komplementbyggnader får placeras närmare där man inte vistas mer än tillfälligt, detta reglera med korsprickad mark i plankartan. Byggrätterna ger möjligheter till både garagebyggnader, privata uteplatser och egen gårdsmiljö. Längst i öster skapas en vänd zon för renhållningsfordon och räddningstjänst.

Mot plangräns i söder och väster skapas ett mindre dagvattendike för att ta hand om överskottsvatten från villatomterna. Mot plangräns i norr skapas ett mindre avskärande dike eller uppbyggnad av mark för att hindra intrång av vatten till planområdet, detta regleras i exploateringsavtal.

Då planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård är det viktigt att bebyggelsen får ett uttryck som går i linje med de närliggande kulturmiljövärdena. Plankartan styr med anledning av detta att högsta nockhöjd inom området är 9 meter för huvudbyggnad, samt 5 meter för komplementbyggnad och att taken ska utformas som sadeltak med en lutning på mellan 22–35 grader. Detta i kombination med bestämmelser som reglerar att bebyggelsen ska ha träfasader med dämpade och matta kulörer gör att bebyggelsen bedöms kunna anpassa sig väl till kringliggande bebyggelse och landskap.

Utemiljö

Planområdet omfattar cirka 3,35 hektar och intilliggande områden kännetecknas av en naturnära och småskalig struktur där bebyggelsen harmoniserar med den befintliga topografin och omkringliggande naturmark. De större sammanhängande områdena som markerats som natur (NATUR) sparas i huvudsak orörda och bidrar till att bevara områdets ekologiska och rekreativa värden. Dessa ytor fungerar även som viktiga gröna buffertzoner för bevarande av en befintlig stenmur som är skyddad enligt generellt biotopskydd (7 kap 11 § MB).

Gatunätet är utformat med lokalgator som ger tillgång till respektive fastighet. Utformningen främjar en lågtrafikerad och trygg miljö som lämpar sig väl för gång och cykeltrafik. Gatan binder samman de olika delarna av området utan att skapa genomfartstrafik, vilket bidrar till en lugn och trivsam karaktär.

Bostadstomterna är placerade med omsorg i landskapet och har i flera fall kontakt med intilliggande naturmark. Detta skapar goda förutsättningar för privata trädgårdar med närhet till orörd natur. Den relativt platta terrängen ger dessutom området utblickar och levande landskapsbild, vilket stärker områdets identitet och attraktionskraft. Sammanfattningsvis erbjuder planområdet en grön, varierad och tillgänglig utemiljö med fokus på naturvärden, lugn trafikmiljö och boendekvalitet.

Byggnader

Byggnadernas placering och skala har varit viktiga att styra utifrån det kulturlandskap som planområdet ligger inom. Upplevelsen av bostadsområdet ska vara att det är anpassat till närområdet och dess skala, materialval och färgval tar inspiration från traditionell ladhusbebyggelse. Plankartan styr hur stor bebyggelsen i form av huvudbyggnad samt komplementbyggnad maximalt får bli.
Bebyggelsens nockhöjd regleras till maximalt 9 meter för huvudbyggnad och 5 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln har anpassats till omgivande bebyggelsetradition. Nockhöjden och takvinkel regleras så att det ska vara möjligt att ordna goda byggnader med förhöjt väggliv, vilket är något som är vanligt i området.
Fasadernas uttryck är viktigt att reglera för att få en bebyggelse som anpassas till omgivningen. Fasader ska utföras i trä och målas i matta och dämpade kulörer i röd, grå eller brun nyans.

- *Matt kulör* innebär att färg som reflekterar mindre ljus ska användas. För att undvika stark reflektionsverkan och för att bättre smälta in i landskapet bör färger och material vara matta.

- *Dämpad kulör* innebär en färgblandning som har mer svärta i sig och som därför inte blir för skarp och därmed smälter in bättre i befintlig bebyggelse.

- *Röd nyans* innebär kulörer som befinner sig i skalan mellan, men inte uppfattas vara, lila eller orangea. En röd nyans är inte så ljus att den uppfattas rosa eller så mörk att den uppfattas brun.

- *Grå nyans* innebär kulörer som befinner sig i skalan mellan, men inte uppfattas vara, svart och vit.

- *Grön nyans* innebär en dämpad grön färg som har naturliga undertoner och är inspirerad av växtlighet eller skogslandskap. Den ska inte vara för lysande eller pastellig.

- *Svart nyans* innebär en matt och dämpad svart färg som är djup och reflekterar mycket lite ljus. Den används ofta för att skapa kontrast eller för att tona ner byggnaders visuella intryck i landskapet.

Med hänsyn till det omgivande landskapets karaktär är det viktigt att tak utformas som sadeltak. Denna takform är traditionell för området och bidrar till en god anpassning till bymiljön och landskapsbilden.
Val av takmaterial och färg bör ske med omsorg för att förstärka områdets identitet. Både plåttak och tak med pannor av tegel eller betong bedöms vara lämpliga alternativ. Färgsättningen bör hållas i dova, traditionella kulörer, exempelvis svart, eller mörkgrått, för att harmoniera med den småskaliga och lantliga bebyggelsestrukturen. Ett gestaltning program för området har tagits fram.

Parkering

Plats för bil-och cykelparkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Gäster bör inte parkera längs gatan men tanke på framkomlighet för räddningsfordon.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planområdet ska som grund ske inom respektive fastighet. Utrymme för avfallskärl ska anordnas så att hämtning kan ske vid tomtgräns.

Renhållningsfordon kan angöra området via Åsvägen. Lokalgatans utformning möjliggör både god framkomlighet och vändmöjlighet i den nordöstra delen av området.

Under 2025 påbörjades införandet av ett nytt system för fastighetsnära insamling i Krokoms kommun. Det innebär att hushållen, utöver restavfall, även ska sortera och lämna matavfall samt förpackningsmaterial vid den egna fastigheten. Reformen grundar sig i ändringar i avfallsförordningen (2020:614) och syftar till att öka materialåtervinningen samt förenkla för hushållen att sortera sitt avfall.

För att möta dessa krav och skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar avfallshantering ska varje fastighet redan i planeringsskedet ges möjlighet att rymma flera avfallskärl. Antal och typ av kärl förväntas att fastställas under hösten 2025.

Räddningstjänst

Krokoms kommun ingår i Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Utryckningstid

Närmaste räddningstjänststation ligger i centrala Östersund, cirka 9,5 km från planområdet. Här finns både brandkår och ambulans. Räddningstjänstens beräknade insatstid till området är cirka 10–20 minuter

Brandvatten

Krokoms kommun ingår i Jämtlands Räddningstjänstförbund (JRF). I enlighet med Jämtlands Räddningstjänstförbund riktlinjer föreslås att brandvatten tillhandahålls genom ett konventionellt system med brandposter. Ett alternativt system, till exempel med tankfordon, bedöms inte vara aktuellt då lämpliga hämtställen saknas inom närheten.

Brandvattenförbrukningen är dimensionerad till minst 10 liter per sekund, vilket uppfyller kraven för bostadsområden med upp till trevåningshus. För att säkerställa täckning inom hela planområdet krävs minst två brandposter, strategiskt placerade utifrån avståndskrav.

Utrymning och uppställningsplats

Planens utformning möjliggör uppställningsplats längs gatan.
Enligt räddningstjänstens rekommendationer för att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden, bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

GATA – Gata:
Området planläggs med lokalgata för att säkerställa tillgänglighet till samtliga tomter. Gatuutformningen som **bygdeväg** (enligt trafik-PM) är vald för att hantera låg trafikvolym på ett effektivt och tryggt sätt. Bestämmelsen stödjer syftet om god intern tillgänglighet med låg hastighet och säker miljö för oskyddade trafikanter.

NATUR – Naturmark
Naturmarken fungerar som grönstruktur, skyfallsyta samt buffertzon mot angränsande jord- och skogsbruk. Den är viktig för dagvattenhantering, rekreation och ekologiska samband. Motivet är att säkerställa öppen mark för infiltration enligt dagvattenutredningen och bibehålla landskapets karaktär.

NATUR $_2$ Dike ska finnas: Bestämmelsen säkerställer att öppna diken anläggs inom planområdet i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. Diket behövs för att samla upp och leda bort ytligt dagvatten på ett kontrollerat sätt. Diket placeras inom allmän platsmark vilket skapar förutsättningar för gemensam anläggning och skötsel via samfällighet.

NATUR$_1$ - Marken ska bevaras i naturtillstånd. Inga åtgärder som påverkar den befintliga stenmuren får vidtas utan särskilt tillstånd: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt värdefull stenmur som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Området regleras som naturmark för att säkerställa att marken inte bebyggs eller på annat sätt förändras, vilket bevarar dess ekologiska funktion samt dess betydelse som historiskt landskapselement.
Stenmuren utgör livsmiljö för många arter och bidrar till landskapets karaktär och kontinuitet. Genom att förhindra ingrepp utan särskilt tillstånd säkerställs att skyddet efterlevs och att muren inte påverkas negativt av framtida åtgärder. Bestämmelsen skapar tydliga förutsättningar för långsiktigt bevarande både ur naturvårds- och kulturmiljöhänseende.

E- fördröjningsmagasin: Bestämmelsen säkerställer att ett större fördröjningsmagasin anläggs inom området för att omhänderta dagvatten från väg, uppfarter och fastigheter. Syftet är att jämna ut flödet vid regn och minska belastningen på nedströms mark och recipienten Storsjön. Magasinet är dimensionerat för att klara ett dimensionerande 10-årsregn, med hänsyn till ökad nederbörd enligt klimatfaktor 1,25, och begränsar utloppet till 19 l/s – vilket motsvarar det naturliga flödet innan exploatering.

Kvartersmark

B – Bostäder: Regleringen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för bostäder. Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av villabebyggelse inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Huvudmannaskap – huvudmannaskapet är enskilt utifrån motiveringen att det är likvärdigt med liknande områden i Krokoms kommun där vägen syftar till att fungera som infart till aktuellt planområde.

Kvartersmark

Punktprickad yta (prickmark):
Motivet för den prickade marken är skap ett bevarande av befintlig öppen landskapskaraktär och säkerställa en tydlig tomtstruktur där bebyggelsen koncentreras till specifika ytor. Bestämmelsen bidrar till att bibehålla den visuella helheten i området och skapa en god anpassning till omgivande kulturmiljö.

Korsprickad yta (korsmark): Motivet för den korsprickade ytan är att säkerställa ett skyddsavstånd mellan ny bostadsbebyggelse och intilliggande brukad jordbruksmark samt till Ås-ridskolas rasthage och ridskolans centrum. Syftet är att förebygga konflikter mellan boende och jordbrukets- och ridskolans verksamhet, såsom buller, damm, lukt och användning av bekämpningsmedel. Bestämmelsen bidrar till att säkerställa att jordbrukets långsiktiga brukande inte försvåras av närboendes krav på störningsfri miljö. Den stödjer därmed målet om att värna brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken och översiktsplanens intentioner om att möjliggöra fortsatt jordbruksdrift.

n - Fördröjning av minst 90 kubikmeter dagvatten ska finnas: Motivet till bestämmelsen är att reglera så att dagvattenutredningens föreslagna fördröjningsåtgärder tydliggörs i plankartan.

h_1 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och byggnadstradition, utifrån Åsbygdens höga kulturmiljövärden. Högsta nockhöjd är reglerad till 9 meter, för att tillsammans med övriga egenskapsbestämmelser skapa en god helhetsverkan.

h_2- Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter. Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och byggnadstradition, utifrån Åsbygdens höga kulturmiljövärden. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är reglerad till 5 meter, en höjd som gör att byggnaderna underordnas huvudbyggnaderna i höjd på ett sätt som skapar bra balans i området och gentemot omgivningen. Höjden är även anpassad för att, tillsammans med övriga egenskapsbestämmelser, få funktionella komplementbyggnader men ändå släppa in solljus på gårdsytan.

o_1 - Minsta takvinkel 22 grader: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen utformas på ett sätt som passar in i det omkringliggande landskapet och byggnadstradition, utifrån Åsbygdens höga kulturmiljövärden

o_2 - Största takvinkel 35 grader: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen utformas på ett sätt som passar in i det omkringliggande landskapet och byggnadstradition, utifrån Åsbygdens höga kulturmiljövärden

f- Tak ska utformas som sadeltak
Motivet till bestämmelsen är att sadeltak är en traditionell takutformning som stärker områdets karaktär och ger funktionella takytor för snöavrinning och eventuell solenergi. Motivet är estetiskt och funktionellt.

f 1 - Fasad ska vara av matt och dämpad kulör i röd, grå, grön eller svart nyans: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till landskapsbilden och den traditionella byggnadskaraktären i Åsbygden, som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Genom att begränsa färgsättningen till matta och dämpade kulörer i jordnära nyanser minimeras den visuella påverkan på omgivningen och byggnaderna får ett mer lågmält och integrerat uttryck.
Valet av kulörer utgår från traditionella färgsättningar i lantlig miljö och bidrar till att skapa en enhetlig och harmonisk bebyggelsestruktur. Den matta ytan reducerar ljusreflexer och förstärker känslan av naturlighet, vilket är särskilt viktigt i öppna jordbrukslandskap där byggnader är synliga på längre avstånd.
Med ”matt” avses att fasadytan ska ha låg glansgrad, vilket innebär att den inte får upplevas som blank eller reflekterande. I praktiken motsvarar detta färg med glansvärde under cirka 10 enligt vanliga färgstandarder.
Med **”**dämpad kulör**”** avses att färgen ska vara nedtonad och inte starkt mättad. Kulören ska vara bruten och harmoniera med omgivande natur- och kulturmiljö. Exempelvis avses traditionella och jordnära nyanser inom röd, grå, grön eller svart färgskala, inte klara eller lysande varianter.

f 2 - Tak ska vara av takpannor i svart eller grå kulör, alternativt plåttak i samma färgskala: Motivet syftar till att säkerställa en takutformning som harmonierar med områdets karaktär och det öppna kulturlandskapet i Åsbygden. Genom att begränsa takmaterialet till takpannor eller plåt i svart eller grå färgton uppnås en enhetlig och dämpad taklandskapssilhuett som inte konkurrerar visuellt med natur- och kulturmiljön.
Valet av material – tegel- eller betongpannor samt plåt – är traditionellt för landsbygdsbebyggelse och ger ett robust och funktionellt uttryck. Den mörka färgskalan minskar reflektioner och bidrar till att byggnaderna smälter in i omgivningen, särskilt i det öppna jordbrukslandskapet där tak ofta är synliga på långt håll. Bestämmelsen stödjer även gestaltningsambitionen att skapa ett sammanhållet och tidlöst bostadsområde med låg visuell påverkan.

b - Fasad ska vara av trä: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen utformas på ett sätt som passar in i det omkringliggande landskapet, och byggnadstradition, utifrån Åsbygdens höga kulturmiljövärden.

e2.- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 kvadratmeter per fastighet: Motivet är att begränsa bebyggelsens omfattning för att uppnå låg exploatering i linje med landsbygdens karaktär och skapa luftiga tomtmiljöer. Bestämmelsen säkerställer också tillräckligt utrymme för grönytor och dagvattenhantering.

e1- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter per fastighet: Motivet är att begränsa bebyggelsens omfattning för att säkerställa en småskalig och platsanpassad struktur som harmonierar med landskapsbilden och Åsbygdens kulturmiljövärden. En maximal byggnadsarea på 200 m² möjliggör funktionella enbostadshus samtidigt som det ger god balans mellan bebyggd yta och öppen tomtstruktur. Genom att styra byggnadsvolymen skapas luftiga tomtmiljöer med utrymme för privata trädgårdar, rekreation och grönska. Detta främjar även ekosystemtjänster och möjliggör effektiv hantering av dagvatten i enlighet med planens dagvattenstrategi. Bestämmelsen stödjer detaljplanens syfte att skapa en lågexploaterad, hållbar och landskapsanpassad bostadsmiljö

Genomförandetid. En genomförandet på 5 år (60 månader) från lagakraft ger en skälig tid för en utbyggnad av område

Villkor för lov. Motivet är att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte tas i bruk innan en långsiktigt hållbar vatten- och avloppslösning finns på plats. Marken inom området bedöms som olämplig för enskilda lösningar på grund av låg genomsläpplighet, vilket kan medföra risker för både människors hälsa och miljön. Anslutning till det kommunala vatten-och avloppsnätet är därför en förutsättning för att bebyggelse ska kunna tillåtas. Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader endast uppförs när det finns möjlighet till anslutning till det allmänna vatten- och avloppssystemet i enlighet med vattentjänstlagen.

Genomförandefrågor

Under det här avsnittet redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Mark- och utrymmesförvärv

Avtal för breddning av väg behöver genomföras för att detaljplanen ska kunna genomföras. För att möjliggöra den planerade breddningen av vägen inom allmän plats krävs markåtkomst från angränsande fastigheter.

Följande fastigheter berörs av markintrång:

- HÅLLSKAVEN 1:24
- KROKOM HÅLLSKAVEN S:1

Planområdet är planlagt med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att exploatören ansvarar för anläggning och genomförande av allmän platsmark, inklusive erforderliga avtal. Kommunen har därmed inte någon skyldighet att lösa in mark enligt plan- och bygglagen (14 kap. 14–15 §§ PBL).

Exploatören ansvarar för att på egen hand träffa överenskommelser med berörda fastighetsägare samt samfällighet för att genomföra nödvändiga avtal.

Exploatörens ansvar regleras i ett särskilt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Det betyder att underjordiska allmännyttiga ledningar för vatten- och spillvatten i samband med genomförandet av detaljplanen behöver anläggas. Förutsättningarna för ledningsförläggning innebär att platsen där ledningarna placeras ska ha en bredd om minst 8 meter, med VA-ledningarna i mitten. Denna bredd är nödvändig för att möjliggöra schakt, underhåll och samordning med övriga tekniska försörjningsledningar. Utformningen säkerställer en robust och framtidssäker infrastruktur som uppfyller kommunens tekniska krav.

Fastighetsindelning

Exploatören står för kostnaderna avseende lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för drift och skötsel av gemensamma anläggningar så som exempelvis infartsväg, dagvattendiken, naturmarksområden mm.

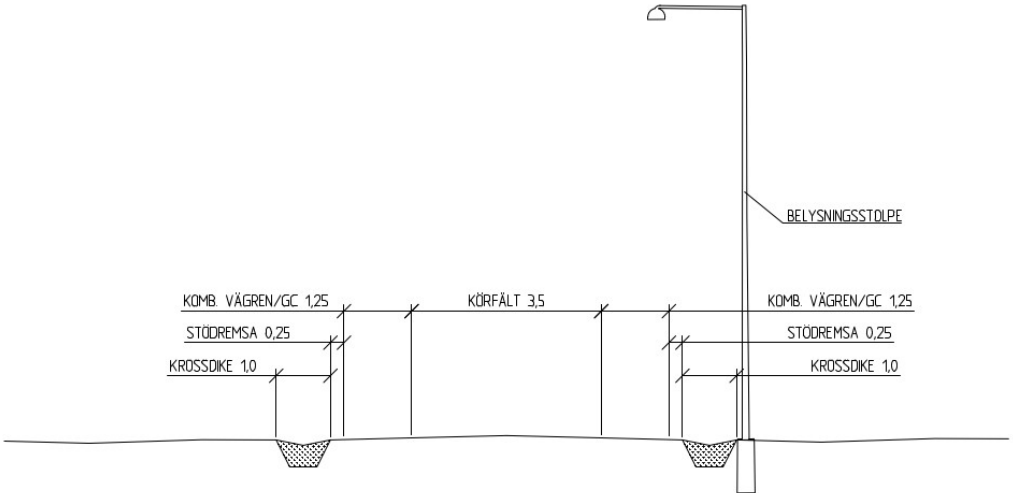
Rättigheter

Ledningsrätter behöver tillskapas för allmännyttiga underjordiska ledningar. Som utgångsläge omfattas fastigheten inte av några rättigheter. Krokoms kommun ansöker om ledningsrätt på kvartersmark för vatten- och spillvattenledningar. För rättigheter avseende el- och teleledningar ansvarar Jämtkraft.

Planområdet ska anslutes till befintlig samfälld väg.
Vägar inom tomtområdet (inklusive krossdike), belysning, dagvattendiken, naturmark inom det planerade bostadsområdet föreslås att ägas och förvaltas av de tillkommande fastigheterna inom planområdet. För detta ändamål ska gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tillfartsväg till och väg inom planområdet ska anläggas som bygdeväg enligt, med en vägbredd om cirka 6 meter, asfaltbeläggning och belysning för ökad trygghet. Bygdevägen består av en dubbelriktad körbana i mitten, så smal att två bilar inte kan mötas på den, och en vägren på varje sida. Vid möte mellan motorfordon får vägrenen användas tillfälligt – om det kan ske utan fara. Vägrenen är bredare än vanligt så att de oskyddade trafikanterna förfogar över en tydligare plats. Utformningen möjliggör blandtrafik i låg hastighet med god framkomlighet för gående, cyklister och fordon. Vägen anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse samt dimensioneras för att kunna trafikeras av service-, räddningsfordon.



Figur 7, Sektion Bygdeväg.

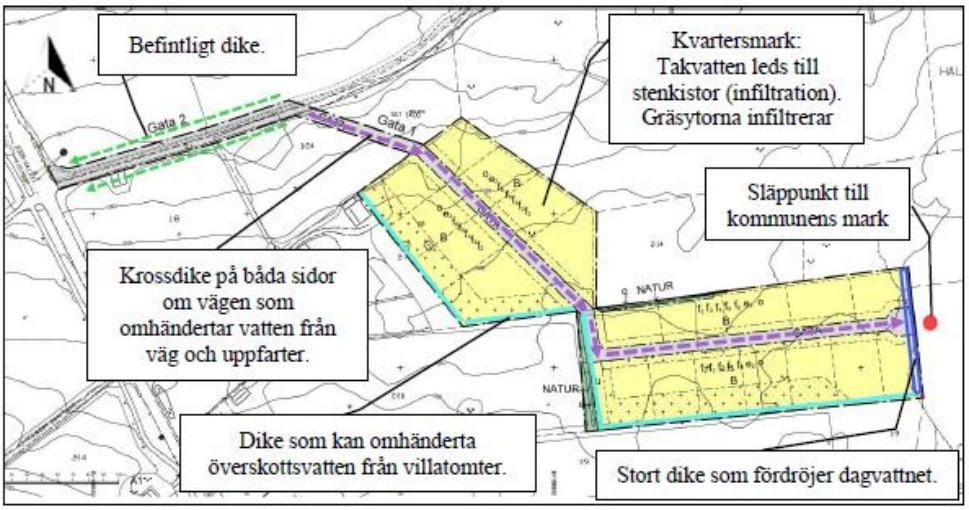
En skyddad gångpassage föreslås över Åsvägen i anslutning till den planerade gång- och cykelvägen från exploateringsområdet. För att öka trafiksäkerheten kompletteras passagen med hastighetsdämpande åtgärder, som vägbulor eller motsvarande, samt förbättrad belysning. God sikt säkerställs genom frihållning från växtlighet och andra hinder. Passagen kopplas till båda sidor av vägen. Vägområdet blir således 8,5 meter.

Tekniska åtgärder

I planen så skapas naturmark i de delar som behövs för att bevara den befintliga stenmuren på platsen.

För planområdet har en dagvattenutredning tagits fram som visar att dagvatten kan hanteras på ett hållbart sätt i enlighet med Krokoms dagvattenstrategi. Dagvattnet omhändertas huvudsakligen lokalt genom öppna diken samt infiltration via stenkistor.
Utmed områdets huvudgata anläggs krossdiken som samlar upp vatten från vägbanor och uppfarter. Dessa diken fungerar både för rening och fördröjning. Inom tomtmark leds takvatten till stenkistor, medan övriga grönytor antas bidra med viss infiltration. I östra delen av området anläggs ett stort dike för att fördröja och samla upp dagvatten från området innan det leds vidare från släppunkten.

För att skydda omgivande mark från ytavrinning anläggs även avskärande diken längs områdets ytterkanter. Dessa diken fångar upp vatten som inte infiltreras och leder det vidare till det stora diket. Vid kraftigare regn, inklusive 100-årsregn, fungerar skogsområdet öster om planområdet som en översilningsyta där vatten leds ut med ett kontrollerat flöde.
De föreslagna lösningarna minskar dagvattnets föroreningsinnehåll och bidrar till att skydda recipienten Storsjön, samtidigt som risken för översvämning inom och nedströms området minimeras



Figur 8. Diken för dagvatten inom planområdet

Planområdet ska anslutas mot befinligt infartväg som kommer att användas gememsam med Ås ridskola från Åsvägen. Vägstandard på denna bör undersökas i planskedet för att säkerssträlla vilka eventulla åtgärder som behöer göras. Samtliga vägar inom planområdet föreslås att utföras med bärighetsklass 3 och beläggas med asfalt för att klara framtida laster och trafikslag.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av allmänplats Gata.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till Krokoms kommuns allmänna vatten- och avloppsnät. Kommunen bygger för närvarande ut vatten- och avloppsledningar mellan Södra Ås och Hissmofors.

För brandvatten föreslås ett konventionellt system med brandposter. Ett alternativt system med tankfordon är inte aktuellt eftersom det saknas lämpligt hämtställe i närheten.

Utbyggnaden av Vatten och avloppsnätet inom planområdet kommer att ske i takt med att anslutningspunkten blir tillgänglig. Det är exploatören som bygger ut vatten-och avlopp inom planområdet enligt kommunal standard. Krokoms kommun ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt och är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom sitt verksamhetsområde.

Planområdet omfattas i dagsläget inte av något beslutat verksamhetsområde för vatten och avlopp. Eftersom detaljplanen möjliggör bebyggelse med cirka 20 fastigheter, bedöms det vara motiverat att området i samband med utbyggnaden inkluderas i ett verksamhetsområde för vatten och avlopp. Beslut om inrättande eller utvidgning av verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige (KF) enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV, SFS 2006:412).

Bygglov kan endast ges om fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Detta säkerställer en långsiktigt hållbar vatten och avloppslösning samt minimerar risken för olägenheter för människors hälsa och miljön.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för exploatören:

1. Gata, bygdeväg med asfaltering
2. Markberedning i form av schaktning och fyllning av massor
3. Anordnande samt drift och skötsel av dagvattenanläggningar
4. Anordnande samt drift och skötsel av brandposter
5. Belysning
7. Lantmäteriförrättning
8. Eventuell ersättning till Hållskaven 1:24 samt Hållskaven 1:8, vägutrymme
9. Fastighetsbildning
10. VA-ledningar
11. El- och teleledningar

Intäkter

1. Försäljning av tomtmark

Ytterligare investeringar (utanför planområdet)
En passage för oskyddade trafikanter behöver anläggas över Åsvägen.

Exploatören ansvarar och bekostar även kostnader kopplat till genomförandet av detaljplanen så som bygglovsavgifter, eventuella kompletterande utredningar, projektering och byggnationer.

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar.

Planavgift

Planavgift tas ut genom plankostnadsavtal som upprättats mellan exploatören och Krokoms kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Inlösen

Planområdet och breddning av väg innebär ett intrång på befintliga fastigheter (markintrång)
Markintrång på fastigheterna Hållskaven1:24 och S:1 ska baseras på ett gatuområde som är 8,5 meter brett. Det är upp till exploatören att genom frivilliga avtal få markåtkomst för breddning av vägen enligt detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

I nuläget finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar bör inrättas som via en samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel av gemensamma anläggningar.

Följande åtgärder bör förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom området:

- Vägar inom planområdet
- Dagvattendiken och övriga dagvattenåtgärder inom planområdet
- Gemensamma friytor/grönytor

Vilka gemensamhetsanläggningar som bör bildas och vilka fastigheter som bör ingå i dessa är något som beslutas i en framtida lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar för att bilda samfällighetsföreningen. Efter slutbesiktning och godkännande av exploatörens arbeten övergår anläggningarna till samfälligheten.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmän platsmark görs via enskilt huvudmanskap. Gemensamhetsanläggning ska bildas för detta i samband med lantmäteriförrättning.

Drift, vatten och avlopp

Planområdet ska ombesörjas av kommunalt vatten och avlopp. Det innebär att Krokoms kommun blir huvudman för anläggningarna och ansvarar för drift och underhåll inom det framtida verksamhetsområdet. Något beslut om verksamhetsområde är ännu inte fattat, men området bedöms uppfylla kriterierna enligt Paragraf 6, Lagen om allmänna vattentjänster (LAV), då det planeras för 20 bostäder i nära anslutning till varandra och markförhållandena bedöms olämpliga för enskilda lösningar.

Någon exakt beräkning av årliga driftskostnader har inte gjorts i utredningen. Förutsatt kommunal anslutning kommer driftkostnaderna att belasta fastighetsägarna i form av vatten- och avloppstaxor enligt Krokoms kommuns gällande taxa vid tidpunkten för anslutning och brukande.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan Krokoms kommun och exploatören. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna. Exploaterings/genomförandeavtalet måste vara godkänt och underskrivet från båda parter innan detaljplanen går upp för ett antagande.

Huvuddrag till exploateringsavtal

Huvudmannaskap

För planområdet gäller enskilt huvudmannaskap, i enlighet med Krokoms kommuns praxis för liknande områden, vilket utgör ett särskilt skäl enligt 4 kap 7§ plan- och bygglagen. Kommunen kommer därmed inte att vara huvudman för allmän platsmark inom området.

Gemensamhetsanläggning

En samfällighetsförening ska bildas för att ansvara för drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet. Detta inkluderar:

- Lokalgator och infartsvägar, inklusive krossdiken.
- Dagvattenanläggningar såsom, diken och fördröjningsmagasin.
- Grönområden och naturytor.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar för att bilda samfällighetsföreningen. Efter slutbesiktning och godkännande av exploatörens arbeten övergår anläggningarna till samfälligheten.

Ekonomiska frågor

Exploateringsavtal ska vara upprättat och undertecknat innan detaljplan går upp för antagande i bygg-och miljönämnden. I exploateringsavtalet regleras att exploatören ska bekosta och utföra samtliga anläggningar inom planområdet, inklusive alla förrättningskostnader, anslutningsavgifter, byggnationer av vägar, VA, daganläggningar samt övriga gemensamma anläggningar. Exploatören ska även ställa säkerheter (t.ex. bankgaranti eller företagshypotek) för sina åtaganden.

Fastighetsrättsliga aspekter

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuellt nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Huvuddragen som ligger till grund för exploatering ska regleras genom avtal och är följande:

A, Gata och trafik

Vägar inom planområdet ska utföras som asfaltsbelagda bygdevägar med en bredd av 8,5 meter inklusive krossdiken för dagvattenhantering mm, enligt kommunens riktlinjer och tekniska standard. Vägarna ska dimensioneras med bärighetsklass 3. Exploatören ansvarar även för gatubelysning enligt klass M4-M5.

Trafiksäkerhet och tillgänglighet för alla trafikslag ska säkerställas. Utformningen ska godkännas av kommunen innan vägar tas i bruk. Rekommenderad hastighet inom området är 30 km/h.

B, Vatten-och avlopp (VA)

Området ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Arbetena får inte påbörjas innan anslutningspunkt fastställts av kommunen. Exploatören ska erlägga anläggningsavgift till kommunen för anslutning till kommunens ledningsnät.

Exploatören ansvarar för att anlägga brandvattenförsörjning i form av ett konventionellt system med brandposter enligt riktlinjer från Jämtlands Räddningstjänstförbund (JRF).

C. Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa Krokoms kommuns dagvattenstrategi och rekommendationerna i dagvattenutredningen. Exploatören ansvarar för att anlägga föreslagna krossdiken, stenkistor samt ett större dike för fördröjning och rening av dagvatten innan det leds ut ur området enligt dagvattenutrednigen.

Samfällighetsföreningen ansvarar efter färdigställande för fortsatt drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.

D. Grönområden och skyddade naturmiljöer

Grönområden, inklusive skydd av befintliga stenmurar enligt biotopskyddet, kommer att förvaltas av samfällighetsföreningen. Exploatören ska säkerställa att områden skyddas som naturmark för att bevara ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

E. Avfallshantering

Sophanteringen ska vara effektiv och säkerställa god tillgänglighet för renhållningsfordon.

F. Skyddad övergång

Exploatören ska anlägga en skyddad övergång för oskyddade trafikanter över väg 610 (Åsvägen), i anslutning till infarten till planområdet. Övergången ska utformas

för att säkerställa god trafiksäkerhet för gående, cyklister och ryttare, särskilt med hänsyn till barn och rörelsehindrade.

Övriga förrättningar och servitut

Exploatören ansvarar för att upprätta eventuella servitut för infrastruktur och gemensamma funktioner inom planområdet. Samfällighetsföreningen övertar ansvaret för dessa efter färdigställande och godkänd slutbesiktning.

Säkerheter och konsekvenser

Exploatören ska ställa säkerhet för sina åtaganden genom exempelvis bankgaranti, borgen, panträtt eller företagshypotek. Det finns en risk att kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare om exploatören inte fullföljer avtalet, exempelvis vid konkurs.

Genomförandeavtalet måste vara godkänt innan detaljplanen antas och kan ske vid samma nämndsammanträde. Vid utformningen av avtalet ska kommunen säkerställa att både avtalsparternas och allmänhetens intressen tas tillvara.

Andra avtal och överenskommelser

Avtal eller nyttjanderätt

Eftersom projektet medför markintrång på följande fastigheter krävs avtal med respektive fastighetsägare:

- Hållskaven 1:24
- Hållskaven S:1

Typ av avtal: Köpeavtal, markupplåtelseavtal eller avtal om frivillig fastighetsreglering. Anläggningsförättning via lantmäteriförrättning blir aktuell för bildande av gemensamhetsanläggning för väg.

Avtal med Trafikverket

Eftersom den planerade vägen ansluter till statliga väg 610 krävs ett godkännande från Trafikverket. I synnerhet gäller det:

Eventuell ombyggnad av korsningen (upphöjning, belysning).

Åtgärder enligt VGU (Vägars och gators utformning).

Typ av avtal/överenskommelse: Trafiksäkerhetsavtal eller godkännande enligt väglagen.

Lantmäteriförrättning – Gemensamhetsanläggning

Vägar, gatubelysning, dagvattenanläggningar samt gemensamma grönytor inom planområdet ska förvaltas av de nya fastigheterna genom en gemensamhetsanläggning.

Kräver: Ansökan till Lantmäteriet för att bilda gemensamhetsanläggning.

Avtal mellan fastighetsägare om deltagande och kostnadsfördelning.

Delägarskap i samfälligheten KROKOM HÅLLSKAVEN S:1, eftersom befintlig väg nyttjas.

Tekniska anläggningar och drift

Planen inkluderar teknisk försörjning det behövs avtal med:

Krokoms kommun (kommunala Vatten-och avloppslösningar planeras).

Jämtkraft/ Privata nätägare eller samfälligheter.

Dessa regleras ofta genom exploateringsavtal eller servitutsavtal beroende på upplägg.

Tidplan

Under genomförandetiden bedöms området kunna genomföras genom utbyggnad av nödvändig infrastruktur

Kulturvärden

Stenmuren inom planområdet ska bevaras i sitt nuvarande läge och med sin befintliga utformning.

Eventuella åtgärder som påverkar muren kräver särskilt tillstånd.

Vid exploatering ska stenmuren skyddas under hela byggtiden. Det är inte tillåtet att lagra material på muren eller att köra maskiner över den utan att lämpliga skyddsåtgärder har vidtagits.

Stenmuren har ett kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap. miljöbalken (Kulturmiljölagen). En kulturmiljöutredning bör genomföras innan exploateringen påbörjas, för att bedöma murens skick och behov av skyddsåtgärder.

Stenmuren omfattas även av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, enligt genomförd naturvärdesinventering. (Se vidare under avsnittet Natur.)

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade positivt planbesked den 8 december 2021, Saby § 146 för att se över möjligheten att möjliggöra bostadsbebyggelse upp till 30 tomter vid område B1 enligt den fördjupade översiktsplanen för Åsbygden som en naturlig förtätning av Ås, med närhet till skola, förskola med mera.

Översiktsplan

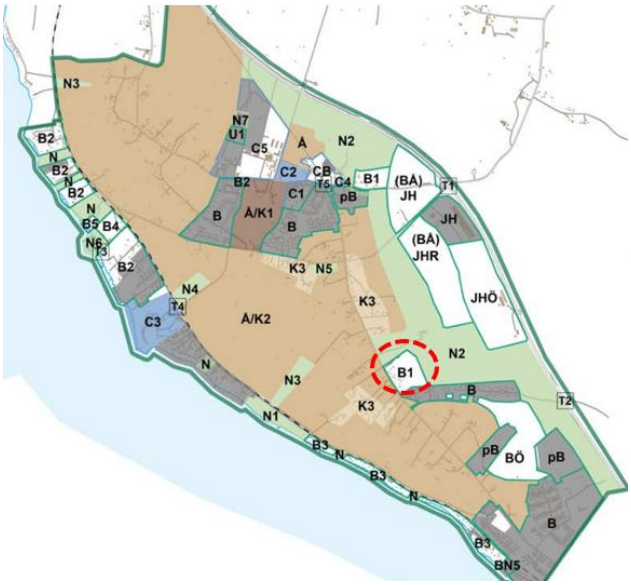
Översiktsplan för Krokoms kommun, antagen 2015

Fördjupad översiktsplan för Åsbygden antagen 2018

Översiktsplanen för Krokoms kommun KF 2015 samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning KF 2020, beskriver att det ska ges utrymme för nya bostäder i kultur- och jordbruksbygd i Ås samt att kommunen ska planera för varierade boendeformer och boende för alla åldrar, samt skapa äldreboende i centralt läge.

Planområdet omfattar cirka 20 villatomter. Området omfattas av Fördjupad översiktsplan (FÖP) över Åsbygden från 2018. Aktuellt planområde är i plankartan utpekat som område för bostadsändamål (B1).

Avgränsningen av B1-området i FÖP:en är dock inte exakt utan har en viss generaliseringsgrad, vilket är vanligt i översiktsplaner. Delar av det nu aktuella planområdet ligger därför formellt något utanför den markerade B1-ytan, men bedömningen är att området ändå ryms inom intentionerna för bostadsutveckling i FÖP:en. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med översiktsplanens inriktning



Kommunen har antagit en riktlinje för bostadsförsörjning som betonar vikten av att skapa förutsättningar för byggande även i jordbruksbygder, i syfte att säkerställa en god geografisk spridning av bostadsutbudet. Samtidigt finns ett kommunalt tillväxtmål om att nå en befolkning på 19 300 invånare till 2040, vilket kräver aktiv planering och möjliggörande av ny bostadsbebyggelse i attraktiva och efterfrågade lägen.

Det aktuella området är beläget i ett etablerat sammanhang med närhet till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service. Det är således en effektiv lokalisering ur både ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Området bedöms ha goda förutsättningar för att bidra till kommunens långsiktiga utveckling och för att möta efterfrågan på småhusboende i denna del av kommunen.

Även om planområdet omfattar mindre del brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken, har kommunen gjort bedömningen att det föreligger ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att marken tas i anspråk för bostadsändamål utifrån detaljplanens storlek mm. Detta stödjer sig på följande skäl:

- **Fördjupad översiktsplan**: Marken är redan utpekad som utvecklingsområde för bostäder, vilket innebär att en lokaliseringsprövning har skett på en fördjupad översiktsplans nivå.
- **Behovet av bostäder i jordbruksbygder**: Enligt kommunens riktlinje för bostadsförsörjning är det angeläget att skapa nya bostäder även i jordbruksnära miljöer, för att säkerställa bygdens livskraft och bidra till en god kommunal serviceförsörjning.
- **Tillväxtmål**: Kommunens mål om att nå 19 300 invånare fram till 2040 kräver att detaljplaner skapas i attraktiva delar av kommunen, och att det möjliggörs för både inflyttning och kvarboende.
- **Alternativ lokaliseringsprövning**: Inom närområdet finns inte annan mark med motsvarande goda förutsättningar där mindre del av aktuellt större planområde inte är jordbruksmark och är utpekad i den fördjupad översiktsplan för bebyggelse. Alternativa lokaliseringar har övervägts men bedömts mindre lämpliga utifrån tillgänglighet, kostnadseffektivitet eller markägarförhållanden med intresse att bidra till befolkningsmålet.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med ÖP och FÖP utifrån att den exploatering som medges regleras så att den anpassas till omgivningen och inte utgör ett främmande inslag i landskapet eller medför negativ påverkan på jordbruket då skyddsavstånd från åkermark/ betesmark till bostadsbyggnad upprättas.

Regionala planeringsförutsättningar

Vattenplan för Storsjön

Länsstyrelsen i Jämtlands län har 2016 tagit fram en Vattenplan för Storsjön. Syftet med vattenplanen är att beskriva vilka planeringsförutsättningar som gäller för vattenmiljöerna inom Storsjöns vattensystem. Den generella viljeyttringen är att Storsjöns vatten ska ha så hög kvalitet att det kan användas som dricksvatten och ge vattenlevande växter och djur en god livsmiljö. Samtidig ska upplevelsevärdena kring sjön och dess omgivningar värnas med avseende på friluftsliv, turism och boendemiljöer.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar. Åtgärden bedöms dock inte inverka negativt riksintresset då byggnadshöjden inte uppkommer till den höjd då en eventuell påverkan kan riskera ske för aktuell verksamhet.

Flygplats

Delar av Rödön och Ås berörs av riksintresse för kommunikationer, Åre Östersund Airport (inflygningsyta/hindersfri yta. Planområdet angränsar till riksintresset men ligger utanför.

Konsekvenser

Planförslaget kommer inte i konflikt med riksintresset.

Friluftsliv

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ08). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Konsekvenser

Området gäller främst Storsjön, som inte ingår i aktuellt planområde. Avståndet till Storsjön är ca 2 km. Bedömningen görs att friluftslivet inte påverkas.

Kulturmiljövård

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z 25) (delen i Alsens, Aspås, Näskotts, Rödöns och Ås socknar). Motiveringen till riksintresseutpekandet handlar övergripande om att Storsjöbygden är en centralbygd i kambrosiluområdet kring Storsjön, med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med ett tiotal mindre lokalbygder, sedermera sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen. I Ås märks kyrkomiljön samt miljöer med välhållna byar och gårdar i Gärde-Backen-Dille samt Rösta-Sem.

Konsekvenser

Riksintresset innebär att det i framtagande av planer och ny bebyggelse, behöver ta hänsyn till den omgivande bebyggelsemiljön. Det som berör planområdet beskrivs i riksintresset som miljöer med välhållna byar och gårdar i området runt Rösta.

Planområdets nya bebyggelse kommer utgöra ett modernt tillskott i bymiljön och för att knyta an till landskapsbilden har området anpassats var gäller skala och utformning. För att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen uppförs i enlighet med värdena i riksintresset och den önskade gestaltningen, införs planbestämmelser på plankartan, som bland annat reglerar bebyggelsens höjd, fasadmaterial, takvinkel och kulör. Ett gestaltningsprogram för området har tagits fram dat 2025-06-25.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Förutsättningar

Planområdet omfattas av mindre del brukningsvärd jordbruksmark, ca 8000 kvadratmeter. Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som från allmän synpunkt inte kan tillgodoses på tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Konsekvenser

Planområdet ”Semgläntan” omfattar fastigheten Västersem 2:15 med flera. Området utgörs av både skogsmark och en mindre del brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Den del av planområdet som utgör aktivt brukad åkermark uppgår till cirka 8 000 m². Detta framgår av kartbilden nedan, där planområdet markerats med röd linje och jordbruksmark med gul yta. Enligt miljöbalkens bestämmelser får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses på annan mark.

Kommunen gör bedömningen att dessa förutsättningar är uppfyllda i detta fall. Det aktuella området är utpekat för bostäder (B1) i den fördjupade översiktsplanen för Åsbygden, antagen 2018, vilket innebär att lokaliseringen redan har prövats på strategisk nivå i syfte att möjliggöra bostadsbyggande i jordbruksbygd.

Figur 9 .Jordbruksmark som är utpekad i Jordbruksverkets blockdatabas är i kartan markerad som gula fält. Ett mindre jordbruksmarksblock återfinns inom planområdet, men de större ytorna är utanför planområdet. Ungefärlig planområdesgräns markerad med röd streckad linje. Baskarta: Lantmäteriet, geodatasamverkan

Området ingår i ett övergripande strategiskt arbete i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Detaljplanen möjliggör 20 småhus och bidrar till det övergripande tillväxtmålet för kommunen om att växa till 19 300 invånare fram till år 2040.

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, vilket gör lokaliseringen till ett resurseffektivt och lämpligt alternativ för expansion. Alternativa placeringar har övervägts men bedömts mindre lämpliga på grund av bristande tillgänglighet, planeringsförutsättningar eller anslutning till teknisk försörjning.

Intrånget på jordbruksmark bedöms som begränsat och påverkar inte den omgivande markens brukningsvärde i någon större utsträckning. Möjligheten till fortsatt brukande av intilliggande jordbruksmark bibehålls, och planens utformning har tagit hänsyn till det öppna landskapsrummets värden. För att minimera risken för framtida störningskonflikter mellan bostäder och jordbruksverksamhet har ett skyddsavstånd om minst 20 meter från jordbruksmark till bostadsbyggnad införts i planstrukturen. I detaljplanen har ett skyddsavstånd på 200 meter till ridskolans verksamhet tillämpats. Avståndet har tagits fram i dialog med kommunens miljöavdelning och utifrån riktlinjer från Boverket och Naturvårdsverket.

Syftet är att skapa en rimlig buffertzon mellan bostadsbebyggelsen och ridskoleverksamheten för att begränsa risken för störningar, såsom damm, lukt, allergener samt buller från transporter och djurhållning. Bedömningen är att 200 meter är tillfyllest för att minska risken för olägenheter för boende och samtidigt ge

förutsättningar för ridskolan att fortsätta sin verksamhet utan påtagliga begränsningar.

Avståndet motsvarar de riktlinjer som normalt tillämpas i planering mellan bostäder och större hästverksamheter, och anses därför vara en godtagbar avvägning mellan bostadsintresset och djurhållningen. Avståndet bedöms därför som tillfyllest för att både värna boendemiljön och skapa långsiktigt goda villkor för hästhållningen

Planen bedöms därför inte påverka möjligheten till framtida brukande av omkringliggande jordbruksmark, verksamhet eller ett levande kulturlandskap i nämnvärd omfattning.

Kommunens bedömning är i linje med rättspraxis. I bland annat MÖD 2013:47 och MÖD 2016:24 har Mark- och miljööverdomstolen fastslagit att bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark kan godtas om det finns ett konkret samhällsintresse, planen överensstämmer med översiktsplan och alternativa lokaliseringar saknas eller är mindre lämpliga. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen vara förenlig med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

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

Luft

Förutsättningar

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då ökningen av biltrafik är marginell. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas minska i och med omställning av miljövänligare bilar. Uppvärmning kommer kunna ske på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Vatten

Förutsättningar

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015–2027. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön som recipient. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i) perylen och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Konsekvenser

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte efter att området exploaterats. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet och området kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Plats för rening och fördröjning genom både krossdiken vid sidan av vägen samt diken för dagvatten längs plangränser säkerställs inom planområdet.

Bedömningen är att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Genom både utformning och reglering av detaljplanen och att tillämpa de riktlinjer som anges i Vattenplan för Storsjön samt i den framtagna dagvattenstrategin för Krokoms kommun från 2017 bedöms inte planförslaget innebära någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras

Buller

Förutsättningar

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet ligger mellan respektive nära två allmänna vägar, E 14 och Åsvägen. Avståndet från E 14 är ca 950 meter och från Åsvägen ca 250.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnorm för buller bedöms inte överskridas då bullernivåerna bedöms ligga inom godkända nivåer.

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet omfattar ca 2,7 ha och består av tre tydligt avgränsade marktyper: föryngringsyta, brukad åkermark samt gallrad tallskog. Föryngringsytan domineras av lågörtstyp med inslag av ekbräken, harsyra och gräs, och genomkorsas av stigar som används av en intilliggande ridskola. Åkermarken är intensivt brukad, men i ytterkanterna förekommer solbelysta partier med blomrikedom och viss förekomst av hävdgynnade arter. Den gallrade tallskogen är ca 50 år gammal med låg biologisk variation.

Det kompletterande inventeringsområdet Hållskaven 1:24 utgörs av en medelålders parkartad barrskog med gran och tall, samt inslag av asp, sälg, rönn och björk. Området har gott ljusinsläpp och relativt artrik kärlväxtflora. Längs en kort sträcka vägkant återfinns inslag av både vanliga och invasiva arter.

Konsekvenser

Planområdet omfattar tre olika marktyper: föryngringsyta, brukad åkermark och gallrad tallskog, där samtliga områden bedöms ha låga naturvärden. Föryngringsytan är påverkad av tidigare skogsbruk och saknar biologisk variation, medan åkermarken är intensivt brukad. Den gallrade tallskogen har låg artrikedom och domineras av yngre träd. Sammantaget innebär en exploatering av dessa ytor begränsad påverkan på biologisk mångfald.

I åkermarkens ytterkanter finns vissa torra och solbelysta partier med blomrikedom och förekomst av hävdgynnade arter. Dessa värden kan påverkas negativt vid exploatering, men bedöms vara lokalt begränsade och ej tillräckliga för att motivera avgränsning som naturvärdesobjekt.

Det kompletterande området inom Hållskaven 1:24 består av en medelålders parkartad barrskog med relativt artrik fältskiktflora, delvis tack vare ljusa gläntor och inslag av asp och andra lövträd. Inga rödlistade arter har noterats, men signalarterna svart trolldruva och ögonpyrola förekommer sparsamt. Dessa indikerar visst näringsinnehåll och kalkpåverkan, men förekomsten är inte tillräcklig för att ge området en högre naturvärdesklass.

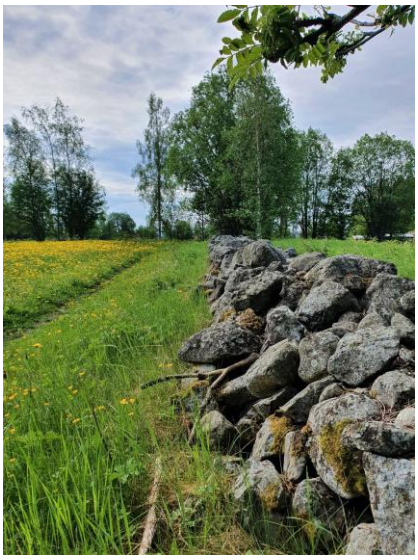
Längs vägkanten noterades även förekomst av invasiva arter såsom parksallat, knölklocka och alpslide. Vid exploatering krävs därför särskild uppmärksamhet och kontrollåtgärder för att förhindra spridning av dessa arter.

Eftersom inga naturvärdesobjekt avgränsats inom planområdet och naturvärdena generellt är låga, bedöms planförslaget inte medföra några betydande negativa konsekvenser ur naturmiljösynpunkt. Det är dock av vikt att den befintliga stenmuren med generellt biotopskydd bevaras och att invasiva arter hanteras enligt gällande rekommendationer.

Naturvärden

Naturvärdesinventering har utförts för planområdet. Inga naturvärdesobjekt har identifierats inom området enligt svensk standard SS 199000:2014.

Ett objekt med generellt biotopskydd har avgränsats: en stenmur inom Västersem 2:15. Stenmuren utgör viktig struktur i landskapet och ska bevaras.



Stenmur som är inom området som ska bevaras

Planområdet ligger ca 1,4 km väster om naturreservatet Tysjöarna, där även närmaste nyckelbiotop återfinns. Närmaste TUVA-område ligger ca 650 meter bort. Planförslaget bedöms dock inte ha någon påverkan på dessa områden.

Inga skyddade eller rödlistade arter har påträffats inom planområdet. Inom Hållskaven 1:24 noterades sparsam förekomst av signalarterna svart trolldruva och ögonpyrola, vilka indikerar kalkpåverkan men inte i sådan omfattning att naturvärdesklassning varit aktuell.

Konsekvenser

Området bedöms ha låga naturvärden och ingen ytterligare naturvärdesinventering eller ytterligare inventeringar krävs. Inga kompensationsåtgärder bedöms nödvändiga. Det rekommenderas dock att stenmur bevaras vid exploatering. Planbestämmelse för bevarande av stenmur finns i plankartan. Invasiva arter som parksallat, knölklocka och parkslide bör också bevakas och om möjligt avlägsnas. Exploateringen i planområdet anpassas för att passa in i den landsbygdskontext som det befinner sig i. Det innebär bland annat att det skapas möjligheter för mycket variationsrik vegetation i området och att viss del befintlig vegetation kan vara kvar vilket ger förutsättningar till viss grönska redan från byggnation.

Ekosystemtjänster

Förutsättningar

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), vattenrening via exempelvis våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.
Inom planområdet finns som utgångsläge både öppna naturmarker, skogsmark mindre buskage och stenmur som ofta är livsmiljöer för flera arter. Området är allmänt tillgängligt och kan ses som en del av områdets kulturlandskap.

Konsekvenser

Exploateringen av området innebär mer hårdgjord yta och mer trafikering vilket i viss mån ökar föroreningshalten och utsläppen vilket påverkar människans välmående och livsvillkor. Samtidigt regleras byggrätt och hårdgjord yta på ett sätt som skapar incitament till relativt stora ytor för grönska och plats för lek inom området. Dagvattenanläggningar utförs som öppna system vilket kan bidra till flera ekosystemtjänster så som livsmiljöer för växter och djur, vattenrening och temperaturreglering.

Miljö

Undersökning samt ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)
Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eller inte.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av aktuell detaljplan inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur dagvatten kan hanteras inom planområdet Semgläntan i samband med exploatering för bostäder. Utredningen är framtagen av Lektus Samhällsbyggnad och följer Krokoms kommuns dagvattenstrategi (2017) samt Svenskt Vattens publikation P110.

Planområdet består idag av skogsmark, åkermark och föryngringsyta. Marken sluttar från norr till söder och jordarten består huvudsakligen av lera och silt med

låg genomsläpplighet, vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter. Området saknar befintligt ledningsnät för dagvatten och dagvatten avrinner idag ytligt mot syd/sydväst till recipienten Storsjön.

I samband med exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor att öka, vilket medför ett ökat dagvattenflöde. Flödet vid ett dimensionerande 10-årsregn bedöms öka från cirka 37 l/s till 362 l/s. Även dagvattnets föroreningsinnehåll förväntas öka, särskilt avseende ämnen som fosfor, koppar och kvicksilver. Samtliga föroreningshalter ligger dock under gällande riktvärden enligt Riktvärdesgruppen (2M).

För att säkerställa en god och långsiktigt hållbar dagvattenhantering föreslås följande åtgärder inom planområdet:

- Krossdiken längs Gata 1 för rening och fördröjning av dagvatten.
- Stenkistor på tomtmark för takvatten.
- Grönytor inom kvartersmark som möjliggör viss infiltration.
- Avskärande diken längs planområdets kanter för att samla upp ytligt vatten.
- Ett större fördröjningsdike i öster som dimensioneras för 90 m³ med flödesbegränsning till 19 l/s, vilket motsvarar det naturliga flödet före exploatering.

Om infiltration inte kan uppnås i tillräcklig omfattning leds dagvattnet via en översilningsyta inom kommunens mark öster om planområdet innan det når recipienten Storsjön. Denna lösning bidrar till ytterligare rening av vattnet.

För att hantera framtida skyfall föreslås skyfallsdiken i söder samt höjdsättning av byggnader och kvartersmark. Syftet är att förebygga översvämningsrisk och säkerställa att vatten leds bort från bebyggelse och mot skogsområden med långsam avrinning.

Dokumentation på hur dagvattenanordningarna är utformade, dess placering inom respektive tomt och hur de ska skötas bör upprättas och följa med varje fastighet för att säkerställa att de inte tas bort av enskild fastighetsägare. Detsamma gäller för gemensamma dagvattenanordningar.

Konsekvenser

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms föroreningsnivåerna efter exploatering hamna under riktvärden för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgruppen MKM). Hanteringen följer Krokoms dagvattenstrategi och bidrar till att skydda recipienten Storsjön från försämrad vattenkvalitet.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom planområdet föreligger inga kända risker kopplade till markförhållanden eller tidigare markanvändning. Enligt uppgifter från Länsstyrelsen finns det inte några

registrerade eller misstänkta förorenade områden vare sig inom planområdet eller i dess uppströms avrinningsområde.

Provgropar som har grävts inom området visar att jorden främst består av lera, silt och vittrat skiffer, utan indikationer på föroreningar. Utifrån tillgängliga underlag och genomförda undersökningar bedöms området som fritt från markföroreningar och därmed lämpligt för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Det finns inte heller några andra identifierade markmiljörisker eller hinder som påverkar planens genomförande.

Elsäkerhet och Strålning

Inom planområdet eller i direkt anslutning till detta, finns inga luftledningar, som kan inverkar negativt avseende elektromagnetisk strålning.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017 innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

• 60 dBA (decibel) dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

• 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids,

33 (43)

bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

• För en bostad på högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

• Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till

byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida

Konsekvenser

Planområdet är beläget på ett sådant avstånd från både E14 och Åsvägen (väg 610) att risken för trafikbuller bedöms som mycket liten. Enligt översiktliga bedömningar ligger området utanför de riktvärdesnivåer som kräver särskilda bullerutredningar enligt Boverkets allmänna råd.

Ingen genomfartstrafik förekommer inom planområdet och de lokalgator som planeras förväntas endast trafikeras av boende och servicefordon.

Sammantaget bedöms planområdet ha goda förutsättningar för en tyst och trivsam boendemiljö utan behov av bullerdämpande åtgärder.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte invid någon transportled för farligt gods eller annat område som skulle innebära att det föreligger någon ökad risk för olyckor. Den mest angelägna risken att arbeta vidare med är risken för olyckor med oskyddade trafikanter som ska gå till närliggande busshållplatser.

Risk för skyfall och översvämning

Förutsättningar

Planområdet ligger 1,5 kilometer från Storsjön och på en höjd om cirka +377. Någon risk för översvämning från Storsjön föreligger inte.

Konsekvenser

Planområdet har analyserats med avseende på framtida skyfall och översvämningsrisker. Med ett förändrat klimat förväntas kraftigare och mer frekvent nederbörd, särskilt i form av kortvariga intensiva regn. Vid skyfall som överskrider ett dimensionerande 10-årsregn överskrids såväl ledningskapacitet som markens infiltrationsförmåga, vilket medför att avrinning sker på markytan.
För att förebygga översvämning har dagvattenutredningen identifierat flera åtgärder:

- **Marklutning bort från byggnader** för att förhindra att vatten samlas kring husgrunder.
- **Krossdiken och fördröjningsdike** anläggs för att omhänderta stora flöden vid kraftig nederbörd.
- **Avskärande diken i områdets kanter** för att samla upp och styra ytvatten som annars riskerar att rinna in på kvartersmark eller vidare mot lågpunkt i närområdet (t.ex. mot Stallbacken).
- **Skyfallsdike i söder** föreslås som ett särskilt skydd för att leda bort vatten vid extrema regn och minska påverkan på omkringliggande bebyggelse.
- **Uppfylld mark** på kvartersmarken bidrar till att skapa en höjdskillnad mot omgivande terräng, vilket ytterligare förhindrar att vatten ansamlas vid hus.

Det finns inga större uppströms avrinningsområden som påverkar planområdet, vilket begränsar tillflödet vid skyfall. Genom att låta överskottsvatten från extrema regn flöda

via diken och skogsmark i öster ges en fördröjning och rening innan vattnet når recipienten Storsjön. Detta minskar både översvämningsrisken och risken för miljöpåverkan nedströms.
Sammantaget bedöms risken för översvämning som låg förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs enligt plan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av K. Nordlöf Bygg & Konstruktion AB . Geotekniska förutsättningar inom planområdet har undersökts genom provgropar i fält. Jordlagerföljden utgörs huvudsakligen av ett övre skikt med matjord (0–0,5 m), följt av ett lager av lerig, sandig silt (ca 0,5–1,4 m) och därefter vittrat skifferberg ner till cirka två meters djup. Det exakta djupet till fast berg har inte fastställts, men enligt SGU:s jorddjupskarta varierar djupet till berg mellan 3 och 10 meter.

Markens genomsläpplighet är generellt låg på grund av förekomst av finkorniga jordarter såsom lera och silt, vilket begränsar naturlig infiltration av dagvatten. Grundvatten påträffades inte i de grävda provgroparna, och grundvattenytan bedöms i normalfallet ligga djupare än två meter under markytan.

Ingen markförorening har konstaterats inom planområdet, och enligt uppgifter från Länsstyrelsen finns inte några kända eller misstänkta förorenade områden inom eller i anslutning till området.

Sammantaget bedöms markförhållandena som tekniskt lämpliga för planerad bostadsbebyggelse, med beaktande av att dagvattenlösningar som infiltration via stenkistor kräver lokalt anpassade lösningar och kontrollerad uppbyggnad av mark och dränering för att fungera optimalt.

Utifrån ovanstående bedömer kommunen att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

Förutsättningar

Radon är osynlig och luktfri men är i stora mängder en hälsofarlig gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon finns överallt, i

35 (43) marken, i luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från bland annat marken under och runt huset.

Konsekvenser

Området ligger inte inom högriskområde för radon. Radonhalterna har inte mätts i samband med geoteknisk undersökning. När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Radonsäkert byggande bör tillämpas.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, vilket medför att planeringen ska ske med stor hänsyn till landskapets kulturhistoriska värden. Den föreslagna bebyggelsens skala, placering och utformning ska anpassas så att området harmonierar med den befintliga landskapsbilden och inte medför risk för påtaglig skada på riksintresset. Mer information om riksintresset återfinns under rubriken *Riksintressen, kulturmiljövård*.

Inom planområdet finns ett stenröse, vilket bedöms ha kulturhistoriskt värde. Röset ska bevaras och skyddas i sin nuvarande placering och utformning, och påverkan från byggnation ska undvikas. Skyddsåtgärder bör vidtas under genomförandet av planen, exempelvis genom markering på plats och informationsöverföring till entreprenörer.

De befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet har inga dokumenterade kulturhistoriska värden och förekommer inte i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister.

Fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffats eller finns registrerade inom planområdet enligt uppgifter från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen. Om en tidigare okänd fornlämning skulle påträffas i samband med markarbeten gäller bestämmelserna i 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML), vilket innebär att arbetet omedelbart ska avbrytas i den del som berör fornlämningen och fyndet ska anmälas till Länsstyrelsen för vidare hantering.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs av fastigheten Västersem 2:15 mfl och är beläget i ett jordbruks- och skogslandskap strax nordost om Åsvägen (väg 610), cirka 2 km söder om centrala Ås. Området ligger i ett öppet, småbrutet landskap där åker- och skogsmark växlar.

Den västra delen av området består av brukad åkermark. I den östra delen övergår området i skogsterräng, med en tätare vegetation av barrträd. Vegetationsgränsen är tydligt markerad och utgör en naturlig avslutning av odlingslandskapet.

Terrängen inom området är svagt kuperad, vilket ger goda avvattningsförhållanden. Området omges till viss del av skog på angränsande fastigheter och har en lugn, lantlig karaktär med begränsad insyn och närhet till naturmiljöer.

Den närmaste bebyggelsen återfinns söder och väster om området, i form av enstaka gårdar och bostadshus med tillgång till lokalgator.

Utemiljö

I anslutning till planområdet, framför allt mot sydväst och väster, finns privata bostadsfastigheter med tillhörande gårdsmiljöer. Det förekommer också småskaliga jordbruksytor och öppna landskapsrum med potential för visuell och rekreativ koppling. Norr om området ligger Ås-ridskola med ridleder och rekreationsmöjligheter, men det finns inga anlagda motionsspår eller friluftsanläggningar i närheten

Byggnader

Inom planområdet förekommer inga byggnader. Marken är obebyggd och består huvudsakligen av öppen mark, tidigare brukad jordbruksmark samt skogsmark. Det är därmed möjligt att utveckla området utan att byggnader behöver rivas eller flyttas.

I direkt anslutning till planområdet, särskilt väster och sydväst finns ett antal enskilda bostadshus och gårdsbebyggelse. Dessa byggnader utgör del av en äldre, småskalig bystruktur med tydlig koppling till jordbruksverksamhet. Bebyggelsen består huvudsakligen av friliggande småhus, ekonomibyggnader och förråd, och är uppförda i en låg skala (1–2 våningar). Byggnaderna är placerade med generösa tomter och avstånd mellan husen, vilket bidrar till den öppna landskapsbilden.

Mot norr och nordost, längre bort från planområdet, finner vi Ås ridskola med anläggningar samt en del hårdgjorda ytor.

Den befintliga bebyggelsens karaktär, skala och placering bör beaktas vid framtida utformning inom planområdet för att säkerställa en god anpassning till omgivningen.

Tillgänglighet

Planområdet kommer att omvandlas skogsmark/ åkermark till bostadsändamål. Tidigare användning saknar betydelse för planens utformning. Förutsättningarna för att åstadkomma god tillgänglighet är goda då det är ett mindre område med låg marklutning. Nya byggnader ska enligt plan- och bygglagen utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Tillgänglighetsfrågorna skall följas upp i samband med bygglovsprövningen och inför startbesked gällande utvändig miljö samt i byggnad. Åtgärder kan handla om materialval för markbeläggningar, färgsättning som underlättar för synskadade, möjligheter att vila på bänkar eller tydlig skyltning. Belysning utformas så den inte är bländande, samt placeras så att en synsvag person kan orientera sig, se och läsa och att den hörselskadade eller döva kan läsa teckenspråk.

Sociala

Barn

Förutsättningar

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som 37 (43)får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (artikel 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även utifrån barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (artikel 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av till exempel funktionshinder eller språkkunskaper (artikel 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.
Skola och förskola ligger inom en kilometer från planområdet och gång- och cykelväg finns längs hela vägen. Busshållplats finns precis utanför planområdet med goda förbindelser både mot Östersund och Krokom. I närområdet finns både lek- och friytor samt naturmark för rekreation. Jämtkrafts hallen som inrymmer olika idrottsaktiviteter, som friidrott och bordtennis, ligger i centrala Ås.

Konsekvenser

När planområdets bygdeväg anläggs mot Åsvägen via en skyddad övergång över densamma får barn och unga möjligheter till självständig mobilitet öster ut mot Storsjönområdet samt västerut mot Ås skola mm. Planområdet är relativt litet, plankartan reglerar bebyggelsen totalytor så att det finns friytor kvar på tomter som med fördel kan användas för att gynna lek, rörelse och umgänge.

Trygghet

Förutsättningar

De otrygghetsfaktorer som i huvudsak behöver adresseras är upplevelsen att ta sig till och från planområdet, till närliggande busshållplatser, men också att röra sig ut med bygdevägen i området till fots eller på cykel.

Konsekvenser

Planområdet kommer att planläggas för bostadsändamål och utformas med fokus på en trygg och trivsam boendemiljö. Bebyggelsen kommer huvudsakligen att utgöras av privata tomter med egna bostäder, vilket bidrar till en tydlig grannskapstruktur. Ett samlat grannskap skapar ökad överblick och social kontroll, vilket i sig har en trygghetsskapande och brottsförebyggande effekt.
En bygdeväg med belysning kommer att anläggas genom området. God belysning är en viktig aspekt för att öka upplevd trygghet, särskilt under kvälls- och vintertid. Planområdet ligger i ett öppet jordbrukslandskap, vilket ger god sikt och möjlighet till visuell kontakt mellan bostäder och angränsande ytor. Detta ökar den allmänna orienterbarheten och tryggheten i området.
Med fler boende i byn ökar även den mänskliga närvaron i närområdet, vilket ytterligare stärker den sociala kontrollen och det lokala engagemanget i utemiljön.

Jämlikhet

Den goda tillgången på kollektivtrafik som planens läge innebär, ger goda förutsättningar för alla att ta sig till och från skola och arbete och andra aktiviteter, även för de som inte har bil. Tillsammans med god tillgänglighet ger detta möjligheter för ett boende för hela livet.

Idrott och rekreation
Planområdet möjliggör privata tomter med god tillgång till grönytor, vilket skapar förutsättningar för rekreation, lek och utevistelse i direkt anslutning till bostaden. Den öppna landskapsmiljön i kombination med bostädernas utformning ger möjlighet till en aktiv livsstil och vistelse i en grön och trygg närmiljö.
I direkt anslutning till planområdet finns ett större sammanhängande skogsområde som erbjuder möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser året runt. Skogen fungerar som en naturlig förlängning av bostadsmiljön och bidrar till områdets rekreativa värde.
Planområdet är därmed väl placerat ur ett närrekreationsperspektiv, med tillgång till både öppna ytor och skyddande skogsmark inom gångavstånd. Kombinationen av privata grönytor och närhet till naturen ger goda förutsättningar för såväl vardagsmotion som spontan utevistelse.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ska förses med kommunalt vatten och avlopp. Något beslut om verksamhetsområde är ännu inte fattat, men området bedöms uppfylla kriterierna enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV, SFS 2006:412). Detaljplanen omfattar cirka 20 bostäder i nära anslutning till varandra, och de geotekniska förhållandena bedöms vara olämpliga för enskilda VA-lösningar.

Förutsatt kommunal anslutning kommer driftkostnaderna att belasta fastighetsägarna i form av vatten och avloppstaxor enligt Krokoms kommuns gällande taxa vid tidpunkten för anslutning och brukande.

Värme och kyla

Inom planområdet finns goda förutsättningar för individuell uppvärmning av bostäder med energieffektiva och miljövänliga system. Marken inom området består av lera och vittrat skiffer, vilket kan innebära att bergvärme är möjlig att installera efter lokala geotekniska förutsättningar och förutsatt att tillräckligt avstånd mellan energibrunnar kan säkerställas. Även luft-vattenvärmepumpar och pelletspannor bedöms vara lämpliga alternativ. Möjlighet för anslut till fjärrvärme finns och behöver hanteras via Jämtkraft.

Kommunen uppmuntrar energieffektivt byggande och användning av förnybara energikällor, vilket är förenligt med lokala och nationella miljömål.

El och IT-struktur

Jämtkraft är nätägare och ansvarig för el- och teleledningar i området. I samband med detaljplanens genomförande ska tillkommande bebyggelse ges möjlighet att anslutas till befintliga ledningar för el och fiber.

Service

Planområdet bedöms ha närhet till både kommersiell och offentlig service.

I centrala delen av Ås tätort finns bland annat skolor och förskolor, kyrka och sporthall. I Ås finns en ICA ToGo men i övrigt finns närmaste matvarubutik i Lugnvik i norra delen av Östersunds tätort, cirka 5 kilometer söderut. Ytterligare service med vårdcentral, sjukhus, apotek, handel, restauranger med mera finns i Östersund, 8 km söderut respektive Krokoms tätort cirka 11 kilometer norrut.

Trafik

Förutsättningar

Planområdet nås idag via en enskild grusväg (Krokom Hållskaven S:1) som ansluter till väg 610 (Åsvägen). Väg 610 är en statlig väg med bärighetsklass BK4 och en årsdygnstrafik (ÅDT) om cirka 2 030 fordon per dygn (2022). I anslutning till väg 610 (Åsvägen) finns idag en gång- och cykelväg samt en busshållplats (Ås Ridskola) som trafikeras av olika busslinjer. Även om området formellt saknar dokumenterade olyckor, förekommer det redan idag ett antal utmaningar ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Barn som vistas i området, särskilt i samband med aktiviteter vid Ås ridskola, korsar ofta Åsvägen för att ta sig mellan bostäder, skola och ridskola. Det sker även gångtrafik och ridning längs den grusväg som leder till ridskolan. Dessa rörelsemönster, i kombination med hastigheter på Åsvägen, innebär en ökad risk för konflikter mellan oskyddade trafikanter och fordonstrafik.

Mot denna bakgrund är behovet av trafiksäkerhetsåtgärder såsom en skyddad övergång, hastighetsdämpande åtgärder och belysning särskilt angeläget. Dessa åtgärder är planerade i samband med genomförandet av detaljplanen och hanteras i samråd med Trafikverket

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms medföra en ökning på cirka 86 fordonsrörelser per vardagsdygn vid full utbyggnad (20 småhus), vilket är en begränsad trafikökning i förhållande till väg 610:s kapacitet.

Inga förändringar krävs av befintlig korsning mot väg 610, men förslag finns framtaget på förbättrad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, med ny upphöjning av vägen för att sänka hastigheten, övergångsställe, flyttad busshållplats och förstärkt belysning. Vägar inom området utformas som

asfaltsbelagda bygdevägar med låg hastighet (rekommenderat 30 km/h), vilket är trafiksäkert och tillgängligt även för tyngre fordon.

Detaljplanen ger förutsättningar för miljöanpassade transporter och bidrar till målet om ett fossilbränslefritt Krokom 2030 genom:

- Nära till busshållplats med god kollektivtrafikförsörjning.
- Gång- och cykelmöjligheter längs väg 610, samt integrerad vägren för oskyddade trafikanter inom området.
- Förslag om energieffektiv belysning och gemensamhetsanläggning som sköter drift hållbart.

Gator och motortrafik

Förutsättningar

Planområdet ska anslutas för biltrafik via en enskild grusväg (Krokom Hållskaven S:1) som kopplar till väg 610 (Åsvägen). Väg 610 är en statlig väg med en hastighetsbegränsning på 50 km/h och en trafikintensitet om cirka 2 030 fordon per dygn. Den enskilda vägen används idag av bland annat Åsbygden Ridskola. Vägen saknar trottoar eller separerade gång- och cykelbanor.

Konsekvenser

I planförslaget ingår en ny lokalgata som ansluter till den befintliga enskilda vägen. Den enskilda vägen som sträcker sig fram till Åsvägen ska ha samma utförande som inne planområdet. Vägen utformas som en bygdeväg med asfaltbeläggning och hastigheten inom området planeras till 30 km/h. Den tillkommande trafikmängden från de planerade bostäderna uppgår till cirka 86 fordon per vardagsdygn. Detta bedöms inte påverka kapaciteten eller framkomligheten på väg 610. Planområdet kopplas därmed på ett effektivt sätt till det befintliga vägnätet utan att nya anslutningar till väg 610 behöver skapas. Den planerade utformningen ger förutsättningar för delad användning av väg för biltrafik, gång, cykel och ridning, vilket stärker trafiksäkerheten och tillgängligheten inom området.

Parkering

Parkering ska finnas för eget behov inom den egna fastigheten.

Gång- och cykel

Förutsättningar

Förutsättningarna att ta sig till planområdet till fots eller med cykel bedöms som goda.
Längs väg 610 (Åsvägen) finns en separerad gång- och cykelbana på den västra sidan av vägen, alltså på samma sida som planområdet. Gång- och cykelbanan sträcker sig mellan Ås och Östersund och är i huvudsak separerad från biltrafiken, vilket ger en god trafiksäkerhet. Den är dessutom försedd med gatubelysning. Planområdet nås via en enskild grusväg, som i dagsläget saknar trottoar eller särskild gång- och cykelväg. Inom planområdet planeras nya lokalgator att utformas som bygdevägar, där vägrenar kan användas för gång-, cykel- och ridtrafik. Det skapar goda förutsättningar för att tillgodose olika trafikslag inom området, även utan separata gångbanor.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör integrerad gång- och cykeltrafik inom vägområdet och skapar förbindelse till den befintliga gång- och cykelvägen längs väg 610. Planförslaget påverkar inte möjligheten för kommunen eller Trafikverket att i framtiden anlägga en förbättrad gång- och cykelkoppling i korsningen med väg 610. De planerade gatorna inom området ger god tillgänglighet till busshållplats, skola och annan service. Även utan ytterligare anläggningar bedöms området ha goda förutsättningar för säker gång- och cykeltrafik genom låg trafikintensitet och hastighetsbegränsningar.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats är Ås Ridskola, som är belägen i anslutning till väg 610, nära infarten från den enskilda vägen Krokom Hållskaven S:1. Hållplatsen trafikeras av sju olika busslinjer och erbjuder därmed goda kollektivtrafikförbindelser med både Krokom, Östersund och närliggande orter.

Det finns hållplatslägen i båda färdriktningarna, men övergångsställe saknas i anslutning till hållplatsen, vilket kan innebära en otrygg passage över väg 610 för gående. Gång- och cykelväg finns längs vägens västra sida och är försedd med belysning.

Konsekvenser

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik genom närheten till hållplatsen vid väg 610. Detta ger goda möjligheter för boende att resa kollektivt, vilket kan minska behovet av bil och bidra till kommunens mål om hållbara transporter.

Enligt planförslaget finns ett förslag om att förbättra trafiksäkerheten vid hållplatsen, exempelvis genom hastighetdämpande åtgärder, övergångsställe och förstärkt belysning, vilket kan öka tryggheten och tillgängligheten ytterligare. En exploatering inom området bedöms därmed stärka förutsättningarna för kollektivt resande i området.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt idag.

Grundkarta

Upprättad: 2024-12-16

Översiktsplan

Namn: Översiktsplan Krokoms kommun
Antagen: 2015-02-25

Fördjupad översiktsplan

Namn: Fördjupad översiktsplan över Åsbygden
Antagen: 2018-02-28

Övriga planer och styrdokument

Namn: Dagvattenstrategi Krokoms kommun
Antagen: 2017-11-30

Namn: Riktlinjer för bostadsförsörjning Krokoms kommun
Antagen: 2020-02-27

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.
Upprättad: 2020-03-16

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

Dagvattenutredning

Namn: Dagvattenutredning Semgläntan Krokom
Beställare: Sökande
Leverantör: Lektus Samhällsbyggnad
Upprättad:2025-03-21
Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Naturvärdesinventering

Namn: Naturvärdesinventering Västersem 2:15 samt 2:7 Ås
Beställare: Sökande
Leverantör: Ansjö
Upprättad: 2025-06
Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Naturvärdesinventering

Namn: Naturvärdesinventering Krokom Hållskaven 1:24 Jämtlands län. En komplettering till tidigare naturvärdesinventering Västersem 2:15 och 2:7 Ås.
Beställare: Sökande.
Leverantör: Ansjö
Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Geoteknisk utredning

Namn:Västersem 2:7, 2:15 Krokoms kommun, Nybyggnad villor.
Beställare: Sökande
Leverantör: K. Nordlöf Bygg& Konstruktion AB
Upprättad:2021-08-30
Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats

Trafikutredning

Namn: PM Trafik Semgläntan Krokoms kommun
Beställare: Sökande
Leverantör: Lektus Samhällsbyggnad
Upprättad:2025-03-21
Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats

Regionala planeringsunderlag

Namn:Vattenplan för Storsjön. Dnr: 408-8870-2015
Datum:2016

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt under medverkan av mark- och exploateringsingenjör, kartingenjör, trafikhandläggare, VA-ingenjör, område renhållning. Från bygg- och miljöavdelningen har miljö- och hälsoskyddsinspektör och byggnadsinspektör medverkat.

Plan- och trafikavdelningen