

FÖRSLAG TILL ÖVERSIKTSPLAN FÖR **SÖDRA ÅS**

BAKGRUND

PLANARBETETS SYFTE OCH ORGANISATION

Planens syfte är att fullfölja planeringsmålet i gällande översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige den 20 november 1991), dvs. "Det främsta planeringsmålet för Byn - Östersem, är att en större utbyggnad av bostäder, handel och industri bör ske. Östersunds närhet bör utnyttjas vad gäller service, kultur etc." Planen kan också ses som en aktuell tolkning av det mycket omfattande planeringsmaterial som utarbetades under 1970- och 1980- talet.

Den nu aktuella planen följer samma planmönster och disposition av beskrivningen, som den fördjupade översiktsplan, som var utställd under tiden 26 mars till 1 juni 1992, men som aldrig antogs av kommunfullmäktige. Planförslaget från 1992 är inte i alla avseenden aktuellt och vissa avsnitt har därför nu kompletterats eller ersatts med mera aktuellt material.

Detaljplaneprogram för Stallbacken, Sånghusvallen och Blomsterhagen har varit utsända för samråd (år 2001 respektive 2004).

Översiktsplanen avser att ge ett tillräckligt fylligt underlag för efterföljanden detaljplaner utan att dessa ska behöva föregås av ytterligare detaljplaneprogram.

Planen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen under ledning av Samhällsbyggnadsnämnden.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Översiktsplaneområdet är i princip detsamma som i översiktsplaneförslaget från 1992, bortsett från den del som berörde Östersunds kommun.

Det har en ungefärlig areal av 270 ha och gränsar i öster mot väg E 14, i söder mot Östersunds kommungräns, i väster mot Åsvägen (väg 610) och i norr mot gränsen för översiktsplanen för Åsbygden maj 1997 och väg 613.



Översiktsplanens avgränsning

SAMBAND MED ÖSTERSUNDS KOMMUN

Juni 1981 antog kommunfullmäktige i Östersunds och Krokoms kommuner ett planprogram som "skall utgöra planeringsunderlag för framtida utbyggnader av bostäder och arbetsplatser samt för fortsatt samarbete mellan Östersunds och Krokoms kommuner". Översiktsplaneförslaget från 1992 liksom det nu föreliggande planförslaget följer den huvudsakliga planeringsinriktning som anges i 1981 års planprogram.

Översiktsplaneförslaget har utformats så att de samband mellan Östersunds och Krokoms kommuner som planerades för i det utställda förslaget från 1992, fortfarande kan återknytas (väglägen, vägstandard på den väg som eventuellt kommer att sammanbinda områdena på båda sidor om kommungränsen, gång-cykelvägar mm).

Den gemensamt finansierade trafikplatsen vid E 14, ca 800 m norr om gränsen mot Östersund är inte längre motiverad då bland annat de stora handelsytorna ("Storsjötornet") inte längre är aktuella.

Den tidigare diskuterade gångbron över E 14 mot Tysjöarna kan rent praktiskt och planmässigt byggas, såvida de ekonomiska förutsättningarna föreligger. Inom överskådlig framtid finns dock inget utrymme i kommunens budget för denna bro, vare sig den skulle kunna finansieras gemensamt med Östersund eller ej.

Någon ny skola planeras inte i området och en eventuell samverkan mellan kommunerna i befintliga skollokaler är inte beroende av stöd i översiktsplanen. Ekonomin för utbyggnaderna av vatten och avlopp är, såvitt preliminära kalkyler visar, inte i någon avgörande omfattning beroende



2005-08-24

SAMRÅDSUPPLAGA

av samverkan mellan kommunerna. Däremot blir friheten i utbyggnadstakt väsentligt större för båda kommunerna och anpassningar till den mycket osäkra bostadsmarknaden väsentligt enklare, sannolikt också kostnadseffektivare, utan samordning.

Den samordning av utformning och finansiering av skyltar, vindskydd, jordtippar och vegetation som föreslogs i tidigare planer kan sannolikt inte förverkligas på grund av att kommunerna, såvitt nu kan bedömas, har väsentligt olika tidplaner för utbyggnad av områdena. En eventuell variation i utformningen av skyltar mm torde dock inte spolia väsentliga kvalitéer i områdena och kostnaderna torde inte heller bli dramatiskt lägre vid en gemensam upphandling. Den uteblivna samordningen bedöms inte innebära någon väsentlig nackdel.

Några avgörande gemensamma ekonomiska åtaganden i övrigt som skulle kräva en gemensam planering återstår inte.

VAL AV BEBYGGELSESTRUKTUR

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

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

Förslagets bebyggelse gränsar till jordbruksmark, men bedöms inte innebära någon förändring av förutsättningarna för den traditionella jordbruksnäringen/matproduktionen. Förslaget innebär inga hot mot riksintressen. Konflikter med rid- och travintresser kan inte uteslutas.

Alternativ till den valda bebyggelsestrukturen, som bedömts som mindre gynnsamma och därför valts bort har varit:

- koncentrerad exploatering på annan plats i Ås - koncentrerad bebyggelse på annan plats utanför Ås - spridd och ej detaljplanerad bebyggelse.

Flera planutredningar under senare decennier visar att de alternativ till aktuellt planområde som studerats i *centrala Ås* innebär stora konfliktrisker och i vissa fall svåröverkomliga hinder. Förslagen markanvändning i den antagna översiktsplanen för Åsbygden ger färre lägenheter än aktuell plan och de utbyggnader som pågår med stöd av denna plan erbjuder inget alternativ för att lösa dagens bostadsefterfrågan.

Exploatering *mellan Ås och Dvärsätt* diskuterades under arbetet med översiktsplanen för Åsbygden. En utbyggnad bedömdes då kräva relativt lång tid för planering och markköp samt medföra höga exploateringskostnader då avståndet till kommunaltekniska anläggningar är stort och grundläggningsförhållandena är dåliga. Kommunen äger ingen mark i området. Stranden som sannolikt kan bli attraktiv för boende är svår att nå på grund av att järnvägen ligger mellan befintliga vägar och stranden. Av säkerhetsskäl kan två oberoende tillfarter till stranden komma att krävas.

Tätare exploatering av *områden öster om väg E 14* innebär stora kommunaltekniska investeringar.

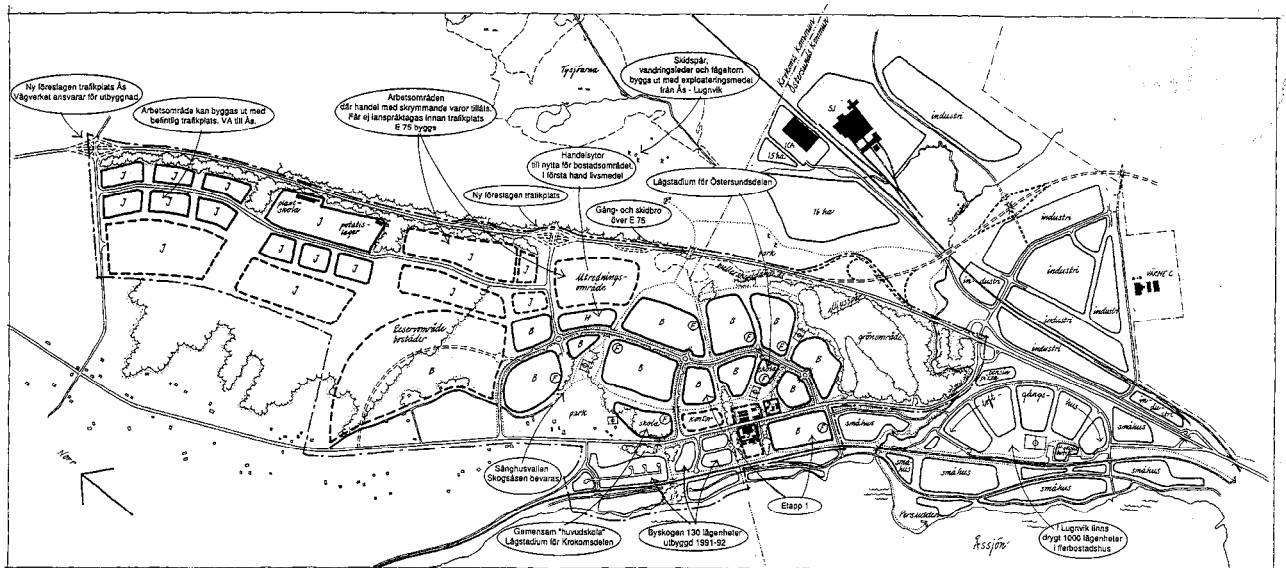


Kollektivtrafik saknas. Trafiksäkerheten för gående och cyklande är låg. Service saknas idag och under överskådlig framtid. Avståndet till butiker, skolor mm är stort. Inventeringar av geotekniska förhållanden saknas. Risker för konflikter med jordbruksintressen kan inte uteslutas. Kommunen äger ingen mark i området. Inga översiktliga planer med någon detaljering har utförts i området.

En *spridd oplanerad bebyggelse* kan ge ett tillskott av bostäder, men först på längre sikt och i begränsad utsträckning. Exploateringskostnaderna är som regel låga och belastar i liten utsträckning kommunen. Konflikter med motstående intressen kan ofta pareras. Underlaget för kommersiell och samhällelig service är ofta begränsat. Samhällets möjligheter att påverka energihushållning, långsiktig lämplighet mm är små. Bygandet kan inte styras i tiden och därför inte tillgodose dagens efterfrågan.

TIDIGARE ÖVERSIKTSPLANERING FÖR OMRÅDET

PLANKARTA



Skiss till översiktsplan för Ås Lugnvik utställd 1992, men ej antagen av kommunfullmäktige

I juni 1981 antog kommunfullmäktige i Östersunds och Krokoms kommuner ett planprogram som "skall utgöra planeringsunderlag för framtida utbyggnader av bostäder och arbetsplatser samt för fortsatt samarbete mellan Östersunds och Krokoms kommuner".

Ett första skissförslag till översiktsplan för Ås-Lugnvik, med utgångspunkt från planprogrammet, upprättades den 7 december 1984. Samråd skedde internt och med länsmyndigheter. Länsstyrelsen konstaterade bland annat "Området är väl beläget och har så goda förutsättningar att det bör prioriteras före diskuterade områden i Östersund".

Översiktsplaneförslaget från 1992 syftade till att i enlighet med Kommunfullmäktiges i Östersund och Krokoms beslut i juni 1981 översiktligt utreda en utbyggnad av ca 1000 lägenheter i Ås-Lugnvik. Till detta har senare tillkommit beslut om planläggning för arbetsområde vid E 14.

Planarbetet leddes fram till samrådet i maj 1989 och beslut om utställning hösten 1991 av en politiskt sammansatt ledningsgrupp från de båda kommunerna. Det praktiska arbetet utfördes av en plangrupp av tjänstemän från de båda kommunerna.

	Postadress	Telefon	Telefax	Postgiro	Bankgiro
Kontoret i Krokoms	835 80 KROKOM	0640-161 00	0640-161 05	2 59 73-9	991-1983
Servicekontoret i Ånge	Centralvägen 18A, 830 51 OFFERDAL	0640-303 40	0640-300 20		
Servicekontoret i Föllinge	Box 43, 830 60 FÖLLINGE	0645-103 00	0645-101 78		

Översiktsplanen för Krokoms kommun antogs den 20 november 1991.

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

Översiktsplaneförslaget från 1992 liksom det nu föreliggande planförslaget följer både den huvudsakliga planeringsinriktning som anges i planprogrammet liksom i översiktsplanen.

För övriga delar av centrala Ås gäller översiktsplanen för Åsbygden antagen av kommunfullmäktige den 10 juni 1998. Att inte även Ås-Lugnvikområdet införlivades i denna översikt berodde, liksom vid tidigare planeringsinsatser på osäkerheten om det militära flygets framtid.

Detaljplaneprogram för Stallbacken, Sånghusvallen och Blomsterhagen har varit utsända för samråd under hösten 2004. Se vidare under avsnittet "Bostadsområden".

DETALJPLANER

En detaljplan för Byskogen antogs av Krokoms kommunfullmäktige den 22 juni 1988 och vann laga kraft efter regeringsbeslut den 24 augusti 1989.

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

I översiktsplanerådets norra del, i korsningen mellan väg E14 och väg 613 gäller sedan november 2004 en detaljplan för handel och arbetsplatser, "Åsbacken".

För Stallbacken, ett bostadsområde som ingår i översiktsplanen, gäller detaljplaner som vunnit laga kraft den 25 november 2002 respektive 26 maj 2005.

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

FÖRORDNANDEN

"På initiativ från Krokoms kommun införde länsstyrelsen ett förordnande enligt 12 kap 4 § PBL för del av arbetsområdet vid E 75 (nuvarande E14) där handel med främst skrymmande varor medges. Förordnandet innebär att länsstyrelsen ska kunna pröva beslut om bygglov eller förhandsbesked på samma sätt som länsstyrelsen kan pröva kommunens antagande av detaljplaner enligt 12 kap 1-3 §§ PBL.

Etablering av handel har under de senaste fem åren varit föremål för intensiv debatt mellan länsstyrelsen, Östersunds och Krokoms kommuner. Ett digert faktamaterial om konsekvenser föreligger. Det område som har diskuterats för etablering av handel i Ås omfattas numera av en gällande detaljplan. Sannolikheten för etablering på annan plats inom översiktsplaneområdet torde knappas vara större än utanför. Förordnandet torde idag sakna intresse.



2005-08-24

SAMRÅDSUPPLAGA

Krokoms kommun föreslår att länsstyrelsen upphäver förordnandet **FLYGBULLER**

Planområde har delvis berörts av militärt flygbuller, men har i sin helhet legat utanför gränsen för FBN 55 dB(A). Hösten 2004 träffades en överenskommelse mellan militären, länsstyrelsen och berörda kommuner, om hur bullerfrågan i praktiken skulle hanteras. I och med riksdagens beslut om nedläggning år 2005 av den militära flygverksamheten på Frösön, är frågan om störningar från militärt flygbuller inaktuell.

GEOTEKNIK, RADON



Ungefärlig omfattning på utförda geotekniska karteringar (rapporternas datering anges inom respektive undersökningsområde)

I samband med den översiktliga planeringen under 1990 talet beställde Krokoms kommun ett antal geotekniska karteringar av planområdet. Den ungefärliga utbredningen av dessa karteringar, liksom rapportdatum framgår av nedanstående karta. Av de geotekniska beskrivningarna framgår bland annat:

900518:

Moränens ytuppmjukning är något bärighetsbegränsande. Den fasta moränen tål måttliga belastningar utan risk för sättningar i undergrunden. Geotekniskt sett går marken inom området att nyttja för all slags bebyggelse. Byggnader skall utföras radonskyddande, dvs. skärpta krav på täthet mot mark.

900816:

Moränens ytuppmjukning är något bärighetsbegränsande. Den fasta moränen tål stora belastningar utan risk för sättningar i undergrunden. Ur geoteknisk synvinkel är marken lämplig att nyttja för all slags bebyggelse.

910103, norra området

Moränens ytuppmjukning är något bärighetsbegränsande. Den fasta moränen tål stora belastningar utan risk för sättningar i undergrunden. Ur geoteknisk synvinkel är marken lämplig att nyttja för all slags bebyggelse.

910103, södra området

Förekommande organiska jord har dålig bärighet och bör normalt grävas ur för grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor. Moränens ytuppmjukning är något bärighetsbegränsande. Den fasta moränen på större djup tål stora belastningar utan risk för sättningar i undergrunden. Ur geoteknisk synvinkel är marken lämplig att nyttja för all slags bebyggelse. En mera detaljerad undersökning kan ge vid handen att vissa områden med mäktigare organiska ytskikt skall undantas från bebyggelse.

KOMMUNENS MARKINNEHAV



Kommunens markinnehav i Ås 1992. Skiftena öster om väg E 14 har numera avyttrats.

Krokoms kommun har med ledning av 1980- talets översiktliga planering köpt ca 190 ha mark för byggande. De områden i första hand föreslås för bebyggelse ligger på kommunägd mark.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

STADSBILD

Planområdet ligger naturskönt med utsikt mot fjällen och Storsjön och med närhet till både Ås, Krokoms och Östersund. Målet i översiktsplanen är ett område med en egen och tydlig karaktär där grönskan, utsikten och den välordnade bebyggelsen dominerar. Sekelskiftets trädgårdsstäder har varit en av inspirationskällorna för bebyggelsens gruppering, gatornas utformning och den rikliga vegetationen. De skissade illustrationerna antyder dessa kvalitéer. Detaljplaner baserade på översiktsplanen förutsätts anpassade till dessa ambitioner beträffande till exempel kvartersutformning, bredd på förgårdsmark, krav på placering av byggnader i förgårdslinjen med hänsyn till gaturummets utseende och sammanhållning mm.

Bebyggelse i närheten av den öppna jordbruksmarken bör regleras i detaljplan och bevakas vid bygglovgivningen så att intrycket av höjd, form och färg inte blir dominerande i landskapet eller kommer i konflikt med kulturhistoriska värden.



Möjligheten att inom samma kvarter inrymma både friliggande enfamiljshus, radhus och flerbostadshus bör prövas.

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

I senare utbyggnadsskeden kan den väg som tänkes utgöra en förbindelse mellan Krokoms och Östersunds kommuner anläggas som en esplanad. I kommande detaljplaner reserveras ett vägområde med erforderlig bredd för att medge dubbla trädrader och gångbanor på båda sidor om körbanan (enligt 1992 års Öpl förslag).

VEGETATION

Vegetationen, både på allmän platsmark och kvartersmark har stor betydelse för områdets helhetsintryck, för att skilja delområdena åt och för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för områdets djurliv. I planen föreslås en uppdelning av både bostadsområden och arbetsområden i mindre arealer åtskilda av trädbevuxna naturparker. Befintliga skogsbryn bör så långt som möjligt sparas med hänsyn till flora, fauna och landskapsbild. Skogsbrynen kan bidra till de naturliga gränser mellan odling och bebyggelse som eftersträvas i den gällande översiktsplanen för Åsbygden.

Längs E 14 föreslås en trädbevuxen zon mellan väg och kvartersmark för att mildra intrycket av arbetsområdets eventuella trafikytor mm.

Ambitionen som diskuterats under översiktsplanarbetet för framförallt bostadsområdena har varit en riklig grönska och ett trädval som ger variation i form, nyans och doft under olika årstider och som utgör en del av områdets profil. Det slutliga trädvalet för allmänna platser bör övervägas ytterligare men som exempel på tänkbara träd kan nämnas: lind, pelarasp, lärkträd, brödtall, blågran, prydnadsapel, plommonträd, silverpil, (lönn, hästkastanj)...

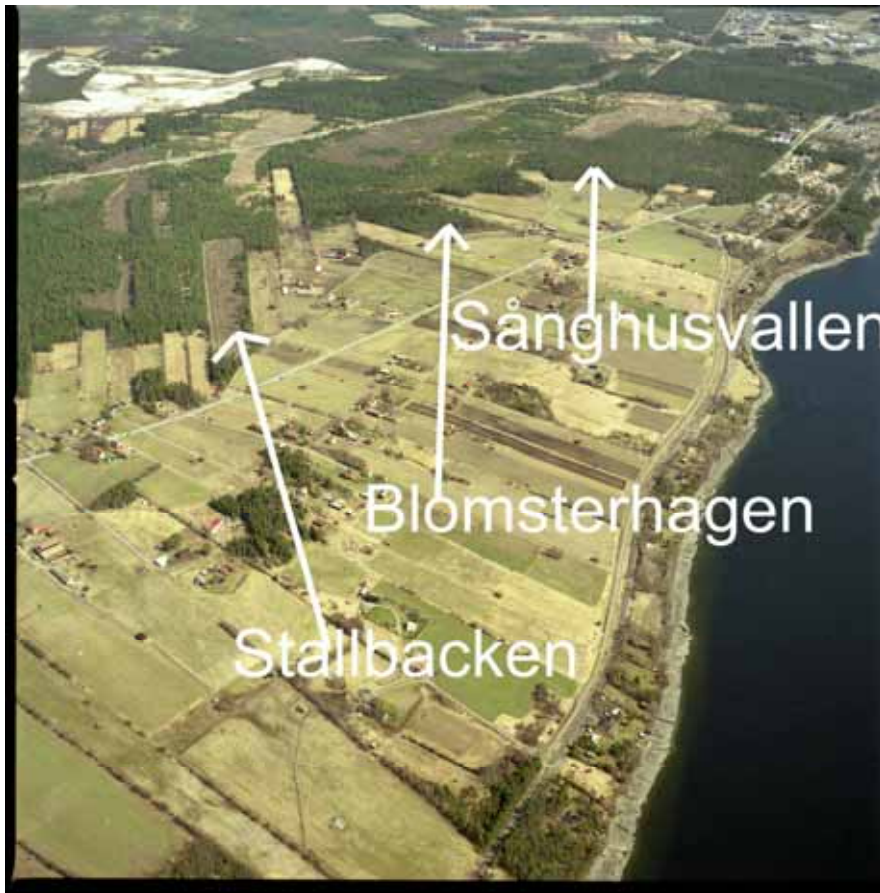
BOSTADSOMRÅDEN

De nya områden som föreslås för bostäder omfattar 20-30 ha. Tätheten kommer sannolikt att bli lägre än vad som antogs i översiktsplaneskissen från 1992 och det totala antalet lägenheter torde snarare bli 200-300 än 500.

Ett övergripande mål vid detaljplaneringen bör vara att skapa förutsättningar för en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Detta kan möjligen bidra till att begränsa bebyggelse tätheten.

Bebyggelsen har illustrerats i mindre enheter för att främja kontakt och gemenskap och för att underlätta en profilering av varje enhet och därigenom motverka en känsla av monoton och storskalighet.

Tre av de klart urskiljbara områdena har illustrerats i detaljplaneprogram, nämligen Stallbacken (i huvudsak utbyggt), Blomsterhagen och Sånghusvallen.



Områden för vilka detaljplaneprogram varit utsända för samråd



Skiss till bebyggelse i Blomsterhagen enligt detaljplaneprogram



Illustration till bebyggelse i Sånghusvallen

SKOLOR OCH BARNOMSORG

Flera olika lösningar på skolorganisationen i området har diskuterats under årens lopp: - en ny skola inom området - samarbete mellan Krokoms och Östersund så att vissa barn kan gå i Lugnviks skola - utnyttjande av befintliga eller nya lokaler i Kyrkskolan...

Alternativet med en ny skola inom området är inte aktuellt inom överskådlig framtid. Hur skolorganisationen kommer att gestaltas beror på områdets befolkningsutveckling och utbyggnadstakt. Planen hindrar inte att något av de diskuterade alternativen förverkligas.

Tomter kommer att reserveras för barnstugor i de enskilda områdena. Eventuell utbyggnad regleras inte i planen.

SERVICE

Äldreomsorg och hälso- och sjukvård förutsätts utgå från befintlig organisation. Ingen speciell utbyggnad planeras inom planområdet.

Den under tidigare planering diskuterade kyrkolokalen vid Sånghusvallen kan förverkligas om intresse framkommer.

Kommersiell service kan byggas med stöd av gällande detaljplan i området norra del. Visst matvaruutbud finns vid Lugnviks bilvårdsanläggning.

ARBETSOMRÅDEN SAMT JORD OCH SKOGSBRUK

I planområdets norra del, från väg 613 och längs väg E14 mot söder planeras ytor för arbetsområden.

Närmast väg 613 gäller en detaljplan som bland annat medger handel med livsmedel.

Arbetsområdet matas via en industrigata parallell med E 14 och med infart från väg 613. På sikt kan industrigatan kopplas samman med vägnätet i översiktsplaneområdets södra del (Sånghusvallen).

Jordbruksmarken mellan de planerade bebyggelsekvarteren och Åsvägen föreslås på lång sikt delvis nyttjade som park och rekreationsområden. På kort sikt föreslås de dock förbli jordbruksmark med sådana begränsningar i brukningen att risken för allergier i bostadsområdena blir liten.

FRITIDS OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Tysjöarnas naturreservat har ett rikt fågelliv, en intressant flora, flera fångstgropar och en världsunik blekesjö (sannolikt en av världens största). Området är lättillgängligt tack vare utbyggda stigar och erbjuder rika möjligheter till friluftsliv. Två imponerande fågeltorn har uppförts av Skogsvårdsstyrelsen under senare år, vilka möjliggör ett nära studium av det fågellivet.

Stora skogsområden lämpliga för rekreation finns öster om väg E14.

TRAFIKSYSTEM

Planområdets södra del får sina utfarter mot Åsvägen. Arbetsområdet i öster och norr kommer att trafikförsörjas via en gata parallell med E 14 och med utfart mot väg 613. På sikt förutsätts denna gata sammankopplad med vägnätet i översiktsplaneområdets södra del.

Korsningen mellan väg 613 och E 14, som kommer att få en ökad trafik när arbetsområdet byggs ut, ingår i översiktsplanen för Åsbygden och illustreras som en planskild korsning. Plats för korsningen har reserverats i gällande detaljplan för arbetsområdets norra del.

Plats reserveras för den framtida gata som kan sammanbinda planområdet med eventuell bebyggelse i Östersund (helt enligt tidigare planskisser).

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

Plats anvisas för en gångtunnel under Åsvägen och med möjlighet till sammankoppling med gångvägarna i Byskogen och tunneln under järnvägen. Tunneln skulle öppna en säker väg från Sånghusvallen till kommunens strandmark vid Storsjön liksom en alternativ cykelväg till Östersund. Den skulle dessutom förbättra säkerheten, inte minst för skolbarn, vid passage mellan busshållplatserna till Ås och Östersund.



En av de studerade gatuprofilerna för infartsvägen från Åsvägen

ENERGI, AVGASER

Fjärrvärmeledningar finns längs Åsvägen, från Lugnvik till Ås. Det förutsättes att ny tätare bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

Planområdet ligger inom cykelavstånd från Ås (ca 3 km) och Östersund (ca 8 km). Vägverket planerar en cykelväg längs Åsvägen mellan Ås och Östersund. Kollektiv busstrafik med relativt god turtäthet finns längs Åsvägen.

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

Det finns inga andra planområden för bostäder av nämnvärd omfattning i kommunen med förutsättningar för motsvarande eller lägre avgasutsläpp förorsakade av transporter eller uppvärmning.

VATTEN, AVLOPP, DAGVATTEN

Huvudalternativet inom hela planområdet är anslutning av ny bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnaden av ledningsnätet kommer att ske från söder.

Plats för en reservoar eller tryckstegringsstation reserveras i områdets östra del.

Skulle utbyggnadstakten bli långsam kan vissa områden i norr, under en övergångstid, komma att byggas ut med enbart kommunalt vatten från Ås. Slutmålet är dock att all bebyggelse skall anslutas till kommunala nät för både avlopp och vatten.

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



Va ledning som på sikt planeras utbyggd från Byskogen till Åsbacken

EL OCH TELE

Plats för transformatorstationer skall finnas centralt placerade i varje område. I Blomsterhagen bör plats reserveras för en station och i Sånghusvallen för minst två. I Stallbacken är elnätet utbyggt efter de nybyggnader som utförts.

För att underlätta underhåll kan ledningarna eventuellt komma att ligga i de från körbanan separerade gångbanorna.

JORDTIPPAR

Schaktmassor från exploateringen föreslås upplagda som bullervallar mellan bostäder och E 14, till exempel mellan Stallbackens tredje etapp och industriområdet längs väg E 14. Massorna bör modelleras så att de väcker intresse hos trafikanter inom och utom området, och så att de kan användas som kalkbackar, ramp för eventuell framtida gångbro över E 14, läktare vid sportevenemang...

Av administrativa skäl bör plats för bullervallar/jordmassor redovisas i detaljplan.

TRAFIKBULLER

Avståndet från bostadsbebyggelse till E 14 är ca 300 m och till Åsvägen 100-200 m. Teoretiskt är avståndet tillfyllest för att dämpa trafikljuden till acceptabla nivåer. Trafiken från framförallt E 14 är dock i vissa fall fullt hörbar även på 300 m:s avstånd. I detaljplanerna bör problemet beaktas och förverkligandet av de skissade bullervallarna noga övervägas.

FLYGBULLER

Planområdet ligger utanför gränsen för störande flygbuller, så som riksintresset är avgränsat, FBN 55 dB (A). De störningar som varit aktuella under årens lopp har helt förorsakats av militärt flyg. Gränsen för det civila flygets bullerutbredning ligger långt utanför planområdet. Då flygflottiljen F4 skall läggas ned under år 2005 är de tidigare diskussionerna om störande flygbuller inte längre aktuella.

HÄSTALLERGIER

På fastigheter angränsande till planområdet finns beteshagar och stall för hästar. Risken för allergiska problem på grund av närvaron av hästar bedöms dock som relativt liten mot bakgrund av att bostäderna ligger nordost om betesmarker och stall och att de förhärskande vindarna blåser från nordost mot sydväst. Avståndet till befintliga stall väster om planområdet är 100-200m. Avståndet mellan bostäder och ridhuset i Ås är ca 500 m.

Boverket anger 500 m som riktvärde för skyddsavstånd mellan bostäder och lantbruk med djurhållning. Riktvärdet sägs erfarenhetsmässigt ge problemfria förhållanden men bör anpassas till lokala förhållanden.

Socialstyrelsen rekommenderar 200 m som skyddsavstånd mellan bostäder och hästgård.

Göteborgs kommun har en egen policy för handläggning av allergifrågor i den fysiska planeringen som nyligen tagits fram i samarbete med Göteborgs Allergikommitté. Enligt denna bör det eftersträvas att avståndet till hästanläggning inte underskrider 200 m. Där sägs även att "i vissa fall kan säkert kompromisser nås genom aktiv information, där ev. husköpare mycket tydligt upplyses om allergirisken (miljödeklaration)".

Miljömedicinska enheten på Karolinska sjukhuset har i samband med ett planärende i Hjorthagen i Stockholm under 1999 utfört mätningar av allergenhalter för stall- och ridanläggning för ca 100 hästar. I stadsbyggnadskontorets utlåtande sägs bl a: "Resultatet pekar på snabbt fallande halter redan på korta avstånd och uppåt 100 m är halterna i damm inte längre mätbara. ...det av Boverket m fl rekommenderade avståndet 500 m saknar verklighetsgrund, vilket även tycks gälla det av miljöförvaltningen rekommenderade avståndet på 200 m. Den bedömning som gjordes i ett tidigare planarbete för Swartlings ridskola vid Vallhallavägen, där lägsta avstånd är 100 m, visar sig vara helt rimlig. ...Avståndet till angränsande verksamheter är som lägst 70 m från närmaste stallplats i huset. De nya erfarenheterna talar för att allergener knappast är mätbara vare sig i luft eller damm på detta avstånd."

Rekommendationerna om skyddsavstånd varierar således inom vida gränser. Bindande värden saknas. Eventuellt ytterligare medicinskt/vetenskapligt underlag har inte gått att finna.

Det torde vara omöjligt att helt gardera sig mot närvaro av hästar i närheten av bostäder i Åsområdet - all åkermark kan betraktas som potentiella hästhagar och i skogsmark förekommer ridning på stigar och skogsbilvägar.

Avståndet från ridhuset i Ås till närmaste föreslagen bostadsbebyggelse inom översiktsplanen är större än 500 m - till reservområden för arbetsplatser mindre än 500 m men större än 200 m.

BRANDFÖRSVAR

I de södra delarna av området, närmast gränsen mot Östersunds kommun, förutsätts ett konventionellt brandpostsystem med lägsta kapacitet 600 liter per minut och högst 150 m till brinnande objekt. Alternativt system för vattenförsörjningen kan innebära pendlande takbilar som hämtar vatten i brandpost på högst 1000 meters avstånd från brinnande byggnad. Kapaciteten i brandposten skall då vara minst 900 liter per minut.

Den i tidigare översiktsplaneskiss reserverade platsen för en vattenreservoaren vid väg E 14 ligger kvar i avvaktan på ytterligare utredningar om behovet av reservoar respektive tryckstegringsstation.

I de norra delarna av planområdet utreds alternativa, tillfälliga lösningar för att tillgodose brandförsvarets krav, såvida anslutning till kommunalt vatten inte blir aktuellt i de tidiga utbyggnadsskedena:

- vattentankar för släckvatten i områdets västra del för sprinkler eller konventionell släckning
- en ny vattenledning anläggs från en befintlig brunn söder om området, så att den i ett senare skede kunna anslutas till de kommunala ledningarna från Östersund. Kompletterande utredningar krävs för båda alternativen.

SOPHÄMTNING OCH UNDERHÅLL

Sophämtningen förutsätts ske på samma sätt som i övriga delar av kommunen. Återvinningsstationer kan placeras i områdets södra del och i arbetsområdet i norr.

Planen hindrar inte den i tidigare skisser antydda samordningen mellan Östersund och Krokoms av vissa tekniska tjänster.

RESERVOMRÅDEN OCH UTBYGGNADSETAPPER

Trots dåliga erfarenheter av beteckningen reservområden - i den äldre planskissen blev dessa de först utbyggda - markeras i planförslaget vissa områden som reserv för eventuell framtida utbyggnad. Det är områden som idag inte ägs av kommunen eller där dagens djurhållning kan påverka möjligheterna att bygga bostäder i omgivningarna.

Osäkerheten om framtida utbyggnadstakt, täthet, planambitioner mm är om möjligt ännu större än 1992, varför prognoser knappast förefaller meningsfulla. Avgränsade utbyggnadsetapper markeras därför inte i planen. Området närmast gränsen mot Östersunds kommun (Sånghusvallen) förefaller dock som en ekonomiskt rimlig första etapp efter att det i huvudsak redan utbyggda bostadsområdet Stallbacken har byggts färdigt.

2005-08-24
SAMRÅDSUPPLAGA

RIKSINTRESSEN

Enligt länsstyrelsens yttrande över samrådsupplagan av översiktsplaneskissen från 1991, berörs planområdet av riksintressen för *kulturminnesvården, försvaret F4, järnvägen och europavägen*. Hela Storsjöbygden är också av riksintresse för det *rörliga friluftslivet*. I nära anslutning till planområdet ligger Tysjöarna som är av riksintresse för *vetenskaplig naturvård*.

Det riksintresse som berörde *försvaret F4*, torde efter nedläggningen av F4 inte längre vara aktuellt.

Kulturminnesvårdens intressen berör främst det öppna landskapet väster om Åsvägen och området kring Ås kyrkby. Ingen av de av länsstyrelsen utpekade "värdekärnorna" (de mest värdefulla delarna av riksintresset), ligger inom planområdet.

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

Den tidigare planerade utfarten mot *europavägen* (numera E 14) är inte längre aktuell varför detta riksintresse inte berörs. Plats för en eventuell trafikplats i korsningen mellan väg E 14 och väg 613 har efter diskussioner med Vägverket reserverats i den gällande detaljplanen för Åsbacken (arbetsområdet i planens norra del).

Friluftslivets riksintressen gäller främst Storsjön, som inte ingår i aktuellt planområde. De områden som föreslås för exploatering utgör i huvudsak skogsmark som saknar speciella attraktioner och naturvärden. En utbyggnad enligt planen påverkar knappast riksintresset. Tysjöarna, som numera är naturreservat, har försetts med utmärkta stigar runt sjöarna och två fågeltorn och utgör ett intressant och lättillgängligt strövområde.

MILJÖKONSEKVENSER

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Skälen för denna bedömning utvecklas i bilaga 1. Denna kan sägas utgöra den enklare formen av miljökonsekvensbeskrivning, som nämns i Miljöbalkens 6 kapitel 7 §.

PÅMINNELSER INFÖR DETALJPLANEARBETET

I det förslag till översiktsplan som ställdes ut 1992 ingick ett "Miljöprogram" med beskrivningar av de kvalitéer som borde eftersträvas i den efterföljande planeringen/ exploateringen. Programmet är fortfarande aktuellt som inspiration och påminnelse inför upprättande av detaljplaner i området.

I de detaljplaner som bygger på aktuell översiktsplaneskiss bör dessutom nedanstående frågor diskuteras och eventuellt regleras.

Bebyggelse

Hushöjderna bör inte överstiga fyra våningar.

Planen bör i vissa lägen kunna medge annan användning än den huvudsakliga, till exempel viss icke störande verksamhet i bostadshus. (Eventuellt bör planen medge något större rumshöjder i lägen där verksamheter eventuellt kan förväntas, kanske också större parkeringsytor.)

Bebyggelsen närmast den öppna jordbruksmarken bör regleras med avseende på höjd, form, fasad- och takmaterial och inte minst färgsättning för att undvika konflikter med kulturhistoriska intressen.

Förgårdsmarkens bredd kan behöva studeras ytterligare och bör normalt inte överstiga fyra meter. I planbestämmelserna skall anges att bebyggelse skall ligga i främre förgårdslinjen. Eventuella krav på staket eller häck mot gata bör övervägas, även detta för att förstärka intrycket av gatans form.

Gator

Gatornas utformning har under planarbetet bedömts som en av de avgörande faktorerna för områdets karaktär. En hög standard på utseende, säkerhet och framkomlighet har därför varit vägledande (gångbanorna skilda från körbanorna av trädplanterade ytor - "esplanader", vackra gaturum...). Gångbanorna bör vara så breda (snarare 3 m än de 2 m som föreslagits på vissa illustrationer) att de även ger plats för cykling och därigenom medger en säker cykeltrafik separerad från biltrafiken. Belysningen skall vara så avvägd att färd framförallt längs gångbanorna känns trygg. Övergångsställena bör tydliggöras med speciell vegetation och belysning. Vintertid kan de planterade ytorna mellan körbana och gångbana användas för snöupplag, vilket kan tala för en bredd i storleksordningen 2-3 m. Möjligheterna att nyttja gångbanorna för ledningsdragningar undersöks.

Busshållplatser anläggs på ytan mellan körbana och gångbana.

De ekonomiska kalkylerna är ännu inte klara varför den definitiva vägstandarden inte kan preciseras. Skulle ekonomin tvinga fram gator utan vegetationsyta/snöupplag mellan körbana och gångbana bör det undersökas om väghållaren kan tillförsäkras en rätt att lägga snö från gatorna på tomtmark.

Utformningen av skogsbrynen mot jordbruksmarken bör regleras i planen. Eventuella regler för att skydda befintlig vegetation i skogsbrynet vid byggande av väg kan behöva tas med i genomförandebeskrivningen, och i eventuella upphandlings-/exploateringsavtal.

Infarten till de första bostadskvarteren i söder kan komma att få en annorlunda utformning än övriga gator då genomfarten med bil eventuellt kan komma att stängas och gatan ändras till gångväg, när området blivit mera utbyggt. Alternativt kan gatan komma att utformas med farthinder i form av avsmalningar, gupp, grindstolpar, trädplanteringar...

Cirkulationsplatserna längs den gata som sammanbinder bebyggelse i Krokoms och Östersund bör ha samma utformning i de båda kommunerna. Förslagsvis enligt tidigare planskisser - dvs. ett körfält i cirkulationsplatsen, med refug vid infarten och med en ytterdiameter av 40m. Före utbyggnader på Östersundssidan av planen och därav följande ökad trafik, torde ingen cirkulationsplats byggas.



2005-08-24

SAMRÅDSUPPLAGA

Jordtippar

Jordtippar och bullervallar bör ingå i detaljplanerna för att medge en samlad miljöbedömning och en reglering av genomförandet.