

## Program för detaljplan för Ås-Hov 1:173, Byn 1:4 och 1:45



**Sjövillan**  
Krokoms kommun

2015-10-01



## PLANENS SYFTE

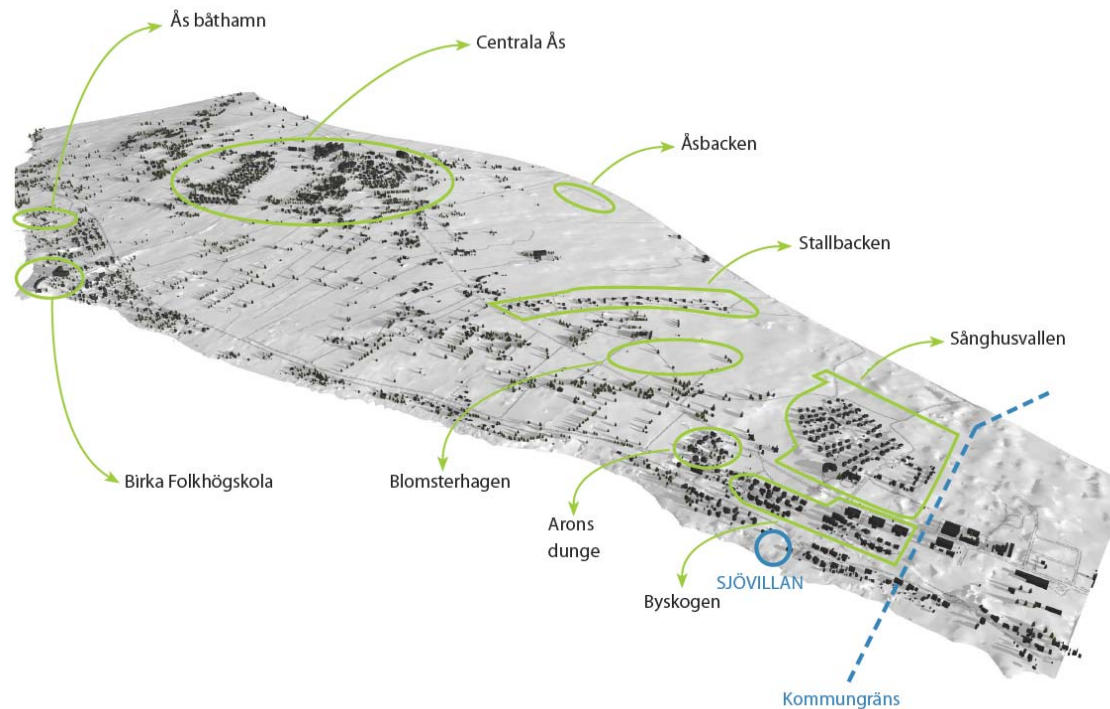
Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att uppföra sex stycken flerbostadshus samt att iordningställa och tillgängliggöra strandområdet för allmänheten.

## BAKGRUND

Planområdet ligger i Byskogen i sydöstra Ås, intill Storsjön. Planområdet är idag bebyggt med en byggnad (Sjövillan) som enligt gällande detaljplan tillåter användningen Kontor och bostads-komplement. Resterande planområde är relativt orört och beväxt med tallar.

Krokomsbostäder AB vill nu uppföra sex flerbostadshus med lägenheter upplåtna med hyresrätt samt iordningsställa strandområdet. Visionen är att skapa ett attraktivt boende- och ett strandområde för allmänheten, en förening av natur och boende.

För att möjliggöra detta behöver befintlig detaljplan upphävas och ersättas med en ny.



## PLANPROCESSEN

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande (2010:900).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samråd, granskning och godkännande av detaljplanen. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen

*Program* – Detaljplanens inriktning och markens användning prövas innan den formella planhandlingen upprättas.

Beslut om inriktning tas.

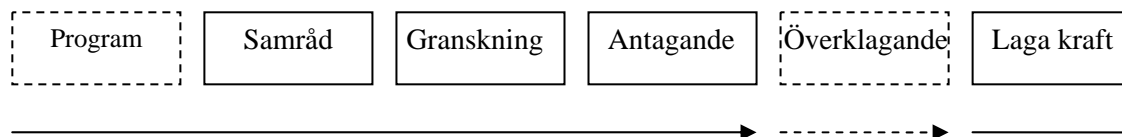
*Samråd* – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över ett upprättat planförslag.

*Granskning* – Planförslaget kungörs på kommunens hemsida samt i ortstidningar. Ytterligare synpunkter inhämtas.

*Antagande* – Kommunfullmäktige antar detaljplanen. Antagande kan vara delegerat till Bygg- och miljönämnden

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

Planprocessen vid normalt planförfarande:



## TIDPLAN

Detaljplanen beräknas sändas ut på programsamråd hösten 2015, plansamråd vintern 2015. Granskning planeras till våren 2016. Planen beräknas kunna antas hösten 2016.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning har gjorts enligt bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara aktuell.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

### Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i Byskogen i södra delen av Ås. Området avgränsas söderut av Storsjön och norrut av järnvägen.

### Areal

Planområdet är ca 1,8 Hektar. Av detta ska ca 900 kvm bebyggas.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Ås-Hov 1:173, och byn 1:45 samt del av byn 1:4. Ås-Hov 1:173 ägs av Krokomsbostäder AB. Byn 1:4 och 1:45 ägs av Krokoms kommun.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplaner

För området gäller:

*Översiktsplan för kommunen*, antagen av Kf 2015-02-25.

*Fördjupad översiktsplan för Ås-Lugnvik*, antagen av Kf 1992

*Fördjupad översiktsplan för Åsbygden*, antagen av Kf 1998-06-10

Området omnämns i översiktsplan för Ås-Lungvik som lämplig för skapande av en strandpark. Även i översiktsplanen för Åsbygden är området reserverat för natur och rekreation. Då stranden mellan Ås och Östersund är svårtillgänglig för allmänheten anger översiktsplanen att befintliga markområden ska hållas tillgängliga för allmänheten. Alla möjligheter att öka tillgängligheten till stranden bör beaktas.

### Detaljplaner

För området gäller:

*Detaljplan för Ås-Hov 1:173 m fl.*, Byskogen, Krokoms kommun, antagen av MN 2004-02-23

Gällande detaljplan tillåter att området används för natur och friluftsbad. Inom planen finns en byggnad som får användas som bostadskomplement eller kontor.

Angränsande detaljplan:

*Förslag till detaljplan för Byn 1:4 m fl.* Byskogen, Krokoms kommun, antagen Kf 1988-06-22

Angränsande detaljplan Östersunds kommun:

*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Lugnvik i Östersund (Byn 1:66, Östersem 1:92 m fl, Norr Semsån).* Lugnvik, Östersunds kommun, antagen Kf 1981-12-17

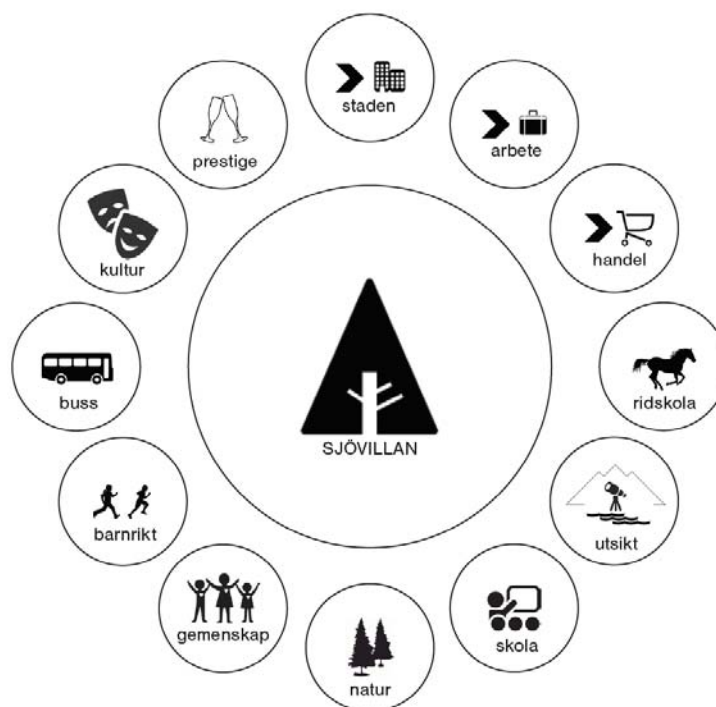
### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen. Planområdet och framförallt stranden bedöms bli mer tillgängligt för allmänheten vid genomförandet av detaljplanen.

## RIKTLINJER FÖR PLANLÄGGNING

- Skapa ett attraktivt boende- och strandområde - en förening mellan natur och boende.
- Tillgängliggöra och ordningsställa stranden för allmänheten.
- Hitta rätt balans mellan allemansrätten, med rekreativsmöjligheter och förtätning av varierade bostadsformer, i samspel med naturen.
- Skapa ett enhetligt bostadsområde som samspelar med naturen och med befintlig bebyggelse på ett bra sätt.
- Hitta en balans mellan byggande och natur där områdets grundkaraktär och identitet bibehålles.
- Miljötänk och hållbarhet ska vara ledord för projektet.



### MILJÖTÄNK

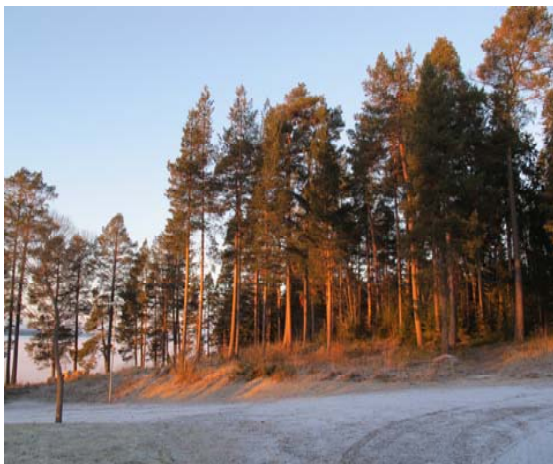
-  Individuell energimätare i varje lägenhet
-  Naturträ-fasad
-  Bergvärme
-  Miljövänliga vitvaror
-  Energisparande-fönster
-  Sedumtak

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### **Mark och vegetation**

Norra delen av planområdet består mestadels av tallskog. Den södra delen (strandområdet) är mer öppen och består av en stenstrand och ett fåtal tallar. Planområdet lutar nedåt från norr till söder.



Figur 1 Norra delen, fotograferat från Lugnviksvägen



Figur 2 Södra delen, fotograferat från Storsjön

### Strandskydd

Det råder generellt strandskydd inom 100 meter från sjöar och vattendrag. Hela planområdet omfattas av strandskyddet då det ligger inom 100 meter från Storsjön. Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken kan upphävande eller dispens från strandskyddet ges om upphävandet inte motverkar strandskyddets syfte.

Strandskyddet måste upphävas för området där flerbostadshusen ska placeras samt för bryggorna och samlingshus/omklädningshus.

### Ställningstagande

Strandskyddet anses kunna upphävas i enlighet med 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken. Upphävandet av strandskyddet anses för dessa åtgärder kunna tillgodose ett allmänintresse som inte kan tillgodoses utanför detta område.

Förslaget att bygga flerbostadshus anses inte motverka strandskyddets syfte. Att tillgängliggöra och iordningsställa stranden anses kunna stärka strandskyddets syfte och öka allmänhetens tillgång till detta område. Djur och växtliv anses heller inte påverkas negativt av dessa åtgärder.

### Buller och vibrationer

Planområdet angränsar till järnvägen och de nya flerbostadshusen föreslås placeras ca 30 meter från den. Vid byggande nära järnväg finns risk för buller och vibrationer från passerande tåg. Vissa bullerreducerande åtgärder kan bli aktuella inom det närmaste belägna området.

## Strandområde

Strandområdet består idag av tre bryggor och några bänkar. I övrigt är området relativt orört och beväxt med tallar. Strandområdet används idag av boende i närheten för friluftslivsaktiviteter och rastning av hundar med mera.



Figur 3 Strandområdet fotograferat från land västerut

### **Föreslagen strandpark**

Strandområdet ska tillgängliggöras och iordningsställas för allmänheten. Befintlig byggnad (Sjövillan) ersätts med en mindre byggnad som placeras mer österut för att öppna upp siktlinjer från Silvanusvägen/Orionvägen.



Figur 4 Illustration hur strand- och bebyggelseområdet skulle kunna anordnas med vy från Storsjön

Den nya byggnaden ska kunna användas till friluftaktiviteter och som samlingshus/omklädningsrum. Befintliga bryggor föreslås rivas och ersättas med nya träbryggor som ska rama in den nya badplatsen.

Förslag för att tillgängliggöra strandområdet är:

- Anlägga träbryggor
- Uppföra ett nytt samlingshus/värmestuga/omklädningsrum
- Bygga en grillstuga/grillplats



## Bebyggelseområden

Inom aktuellt planområdet finns idag inga bostäder. Fastigheten Ås-Hov 1:173 är bebyggd med en byggnad, Sjövillan. Gällande detaljplan tillåter att Sjövillan används för kontor/bostadskomplement.



**Figur 5** Befintlig bebyggelse "Sjövillan"

Byggnaden ägs och förvaltas av Krokomsbostäder AB. Fastigheterna Byn 1:4 och 1:45 var tidigare bebyggda med en stuga vardera men dessa är numera rivna. Planområdet gränsar till områden med enbostadshus och på andra sidan järnvägen finns även flerbostadshusområden.



**Figur 6** Illustration hur byggnader och vägar kan anordnas i området

### **Föreslagen bebyggelse**

Förslaget är att bygga sex stycken flerbostadshus i punkthusform samt ett tvåvåningshus. Punkthusen föreslås placeras tre och tre på två rader. Antal våningar ska variera mellan 4-5 våningar. De sex flerbostadshusen planeras att innefatta totalt mellan 40-60 lägenheter i varierande storlekar mellan 50-100 kvm. Avståndet från flerbostadshusen till stranden ska vara minst 30 meter. Avståndet till järnvägen ska vara minst 30 meter.

Flerbostadshusen ska utformas så att de anpassas till befintlig bebyggelse och naturen på ett bra sätt. Tallskogen ska bevaras mot järnvägen samt mot angränsande fastighet västerut i största mån. Inom området där flerbostadshusen föreslås uppföras ska tallskogen bevaras i största möjliga omfattning vid byggnation.

Tvåvåningshuset ska utformas i liknande material och formspråk som flerbostadshusen. Denna byggnad kan komma att användas som LSS-boende alternativt som flerbostadshus.



**Figur 7** Illustration hur bebyggelseområdet skulle kunna komma se ut sett från Lungviksvägen

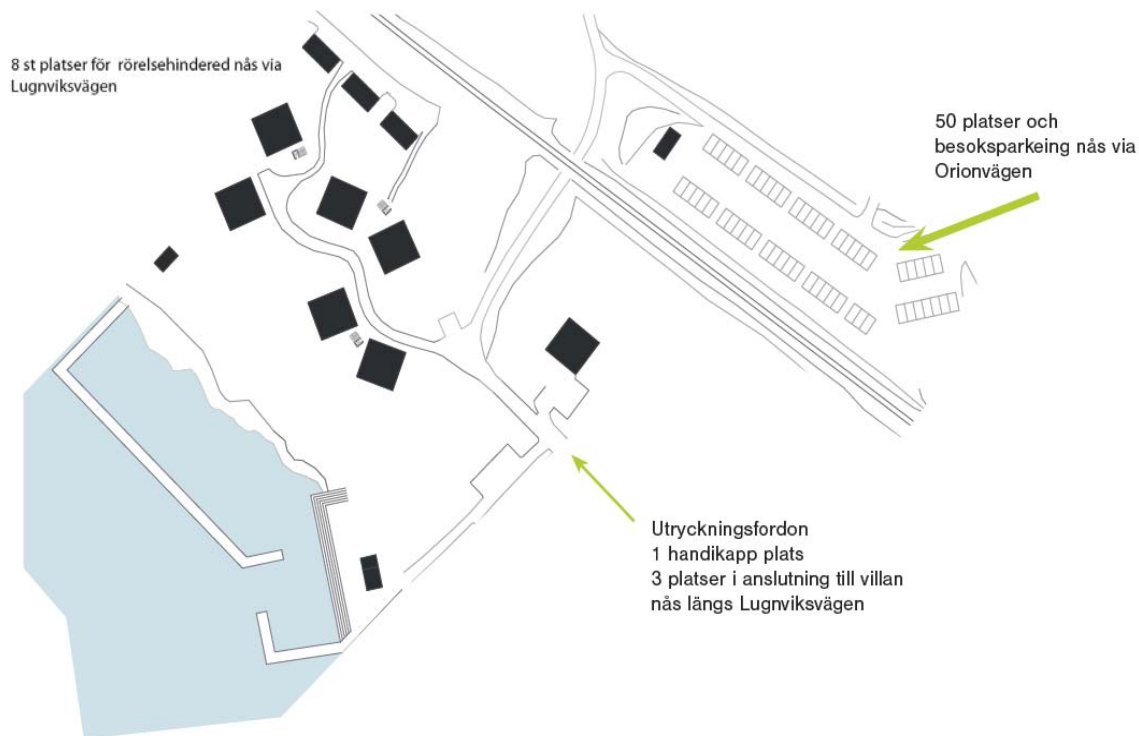
## Gator och trafik

Planområdet nås från Lugnviksvägen, Villavägen och Orionvägen.

Motorfordon ska normalt inte tillåtas i området. Undantag är motorfordon för personer med funktionsnedsättning och fordon som måste komma fram till porten t.ex. utryckningsfordon m.m. Planområdet ska huvudsakligen nås från Orionvägen där parkering ska anläggas och området nås till fots genom den befintliga gångtunneln under järnvägen. Trafik längs med Villavägen och Lugnviksvägen kan därför minimeras och inte öka väsentligt.



Figur 8 Befintlig parkering och gångväg vid Orionvägen



Figur 9 Illustration hur gator och parkeringar skulle kunna anordna

### **Parkeringar**

Parkeringar för de nya bostäderna planeras vid befintligt parkering vid Orionvägen. Minst 50 parkeringsplatser och besöksparkeringar går att skapa där.

Parkeringar för rörelsehindrade ska enligt BBR placeras inom 25 meter från den nya bebyggelsen. Förslaget är att placera dessa söder om järnvägen intill flerbostadshusen.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De nya flerbostadshusen ska kopplas in på det kommunala vatten- och avlopps nätet.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska tas om hand lokalt.

### **Avfall**

Avfall och källsortering ska ske vid parkeringen vid Orionvägen.

## Skola

### **Barnomsorg**

I Ås finns det fem kommunala förskolor. Tre av dessa, Junibacken, Ripans förskola och Sånghusvallens förskola ligger i närheten av planområdet.

### **Grundskola**

I Ås finns det två grundskolor. En av dessa, Sånghusvallens skola ligger i närheten av planområdet.

## KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

### **Miljö**

Detaljplanens genomförande är positivt för friluftslivets utveckling. Utbyggnaden innebär att allmänhetens möjligheter att nyttja strandområdet ökar eftersom båtbygggar och badplats kan ingå i exploateringen.

Utbyggnaden innebär en förtätning inom ett område där de boende når Ås centrum och Östersund via bra cykelvägar och kollektivtrafik.

### **Sociala**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge övervägande positiva sociala effekter. Genomförandet ger möjlighet för kommunen att erbjuda kommuninvånare bostäder med hyresrätt i ett attraktivt och strandnära läge. Genomförandet ger även en möjlighet att iordningställa och utveckla strandområdet för allmänheten.

### **Ekonomiska**

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra långsiktig god ekonomisk hushållning. Planområdet ligger strategiskt, nära god kollektivtrafik, bra vägnät med utbyggda gång- och cykelvägar. Området har närhet till både stad och landsbygd. Skola och barnomsorg finns i närheten.

## UNDERLAG OCH UTREDNINGAR SOM BEHÖVER TAS FRAM I DET FORTSATTA PLANARBETET

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att vid ett fortsatt planarbete finns ett antal utredningar som ska göras.

- En Geo- och VA-utredning ska göras.
- Trafik- och parkeringsfrågan behöver studeras mer grundligt.
- En bullerutredning ska göras.
- Dagvattenfrågan och översvämningsrisken måste studeras.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar. Illustrationerna är skapade av Paul Loader, GISTERÅSJÖSTRAND ARKITEKTUR.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anne Dahlgren  
Stadsarkitekt

Sandra Öhrström  
Planingenjör

