

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planen har varit utsänd för samråd 21 juni 2010 – 11 augusti 2010. Följande synpunkter har kommit in:

Länsstyrelsen

Bakgrund

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

Den föreslagna detaljplanen utgör den fjärde etappen i planläggningen av Sånghusvallen.

För området finns en fördjupad översiktsplan för Södra Ås antagen 2006-11-08.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressena för kulturmiljövård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Föreslagen detaljplan kommer inte att påverka riksintressena på ett negativt sätt.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om MKB för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat MKB upprättas.

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att ingen MKB behöver upprättas.

Synpunkter

Barnperspektiv

Det är positivt att barnperspektivet tas upp i planeringen. Länsstyrelsen betonar vikten av att ha närbelägna bussförbindelser, möjligheten att vistas fritt och tryggt i området och att utformningen av utemiljö upplevs säker och trivsamt.

Vatten och avlopp

Damm för mottagning av stora momentana vattenflöden ska utredas. Om en damm etableras bör risken för barn beaktas när dammen är fylld.

Miljöskydd

I planbeskrivningen står inget om avfallshantering.

Kommentar

Någon damm kommer inte att vara aktuell för etapp 4. Dagvattensystem omhändertar dagvattnet. Frågan om en eventuell etablering av damm diskuteras kring etapp 5.

Länsmuséet Jamtli

Har inga erinringar

Östersunds kommun

Har inga erinringar

Samhällsbyggnadsförvaltningen VA & Renhållarna, Oscar Aspman

Renhållarna vill framföra följande synpunkter:

- att det säkerställs att vändplanerna i området får tillräcklig vändradie för renhållningsfordon – även vintertid då plogvallar kan inkräkta på körbanan
- att lämpliga ytor finns för utställning/tömning av hushållens sopkärl (avstånd mellan utställt kärl och körbana bör vara 0,5 m)

Barn och utbildningsnämnden, Birgitta Lundgren

Barn och utbildningsnämnden vill understryka att med 33 nya hushåll kommer det med all sannolikhet att behövas fler barnomsorgsplatser. Därför kommer en revidering av barnprognoser ske utifrån dessa nya förutsättningar tillsammans med Samhällsbyggnad för att på så sätt kunna fastställa behovet. I den revideringen tydliggörs även hur det kommer att påverka skolan. Vi vill därför att mark avsätts för att kunna upprätta en förskola om de reviderade prognoserna visar på det behovet.

Kommentar

Mark för eventuell utbyggnad av förskola är redan avsatt på Sånghusvallen etapp 1.

Räddningstjänstförbundet

Räddningstjänsten anser att behovet av brandvattenförsörjning bör nämnas i planen. Normalt är brandposter med 150 meters avstånd och ett flöde på 600 liter/minut tillräckligt för bostadsområden. Ingen erinran i övrigt.

Kommentar

En skrivelse görs i planbeskrivningen att brandposter kommer att utplaceras på lämpliga ställen inom planområdet.

Jämtkraft

Har inget att erinra.

Ägare till fastigheten Sånghusvallen , Anna Sonntag

Anna Sonntag yrkar på:

- att Byvägen som går genom planområdet ska vara grusad hela sin sträckning
- att några skyltar ska upprättas utmed Byvägen med text om dess historia
- att den nedre triangeln av etapp 5, som ligger nedom Byvägen, planeras om till natur/park.

Kommentar

Detaljutförningen inom gatu- och vägområde fastställs inte i detaljplanen.

Fastighetsägare i Sånghusvallen (18 st) företrädda av Joakim A. Nyman, A. Advokatbyrå AB

Samtliga mina klienter har köpt tomter i Sånghusvallen, etapp 1-3, under 2009 och därefter uppfört bostadshus och andra byggnader på sina tomter. Vid försäljningen av tomterna har kommunen som säljare lämnat information till köparna som föranlett dem att dels köpa tomterna dels ock att planera och bebygga tomterna utifrån den lämnade informationen. Samtliga befintliga tomter längs den planerade vägen är därför planerade för skog där vägen nu ritats in. Uteplatser, byggnader och växtlighet har förlagts utifrån att skogen skall vara kvar. Med kommunens förslag om utbyte av skogen mot en genomfartsväg förändras förutsättningarna totalt. Den information som lämnades inför tomtförsäljningen om kommande etapper har varit stridande mot vad som nu föreslås. Av största vikt i detta är att kommunen genom sin fastighetschef Tomas Nilsson uppgivit att det inte skall förläggas någon väg närmare än 80 meter från tomtgräns och att skogen närmast fastigheterna inte ska avverkas.

Eftersom de befintliga tomterna planerats och bebyggts utifrån förutsättningen att skogen i norr skall vara kvar så medför en förändring av detta stora konsekvenser, såväl ekonomiskt som trivselmässigt men även i form trafiksäkerhetsrisker.

Fastigheterna, som tidigare varit de mest eftertraktade till följd av sitt mer enskilda läge mot skogen, kommer i sig att drabbas av värdeminskning jämfört med kringliggande fastigheter. Därtill kommer flera tomter att behöva omplaneras och eventuellt någon byggnad flyttas med stora kostnader som följd. Eventuellt kan det bli aktuellt att bullerskydda vägen mot de närmaste bostadsfastigheterna.

De familjer som valt de skogsnära husen har samtliga föredragit en lugnare placering i området med möjlighet att låta barnen nyttja tomterna för lek och med goda möjligheter till lugn rekreation även för de vuxna. Med anledning av tomternas planering i befintlig miljö kontra den nu planerade ändringen så kan det bli nödvändigt med bullerskydd för de närmast boende. Förändringen från skog till väg gör att samtliga mina klienter anger att de inte hade valt den aktuella tomten om de fått korrekt information om kommunens planer innan köpet. Denna faktor är så betydande för de berörda fastighetsägarna att de flesta har förklarat för mig att de har för avsikt att sälja fastigheten, om än med förlust, om detaljplanen blir verklighet.

Andelen barnfamiljer som valt de berörda fastigheterna är så gott som 100 %. Såväl vägen som den planerade cykel och gångvägen bör därför inte ligga tätt inpå fastigheterna då detta avsevärt ökar risken för olyckor. Detta gäller ju i synnerhet som fastigheterna inte har planerats på ett sätt som tar hänsyn till vägen. Den ursprungliga planen har medfört att lekytor placerats upp mot skogen som den tryggaste och bästa platsen. Effekten, om detaljplanen godkänns, innebär att lekytorna finns placerade mot en vältrafikerad väg. Det framgår ju även i samrådshandlingen att bostadshuset på sydvästsidan av vägen kommer att ligga endast 25-30 meter från vägmitt. Med ett vägområde som är minst 19 meter ger detta i praktiken högst 15 meter för barnen att leka mellan dessa hus och vägen. Vägen skall trafikeras av bussar och en "förväntad relativt måttlig" trafik. Kostnaderna för trafiksäkerhetsåtgärder i form av staket, säkra övergångar och farthinder torde ej vara försumbara med den tänkta placeringen.

Enligt mina huvudmän har kommunen inför försäljningen av tomter i etapp 1-3 uppgivit och i vissa fall förevisat en förläggning av etapp 4 som legat ett stycke från de tidigare etapperna och där en rejäl skogsremsa lämnats mellan dessa. Det torde inte vara omöjligt med tanke på de betydande skogsområden som står till förfogande i att följa den tidigare planeringen. genom att lämna en skogsridå om minst 50 meter innan vägen så skulle det befintliga områdets samtliga fördelar kunna bibehållas på ett godtagbart sätt. Även om detta ej skulle kunna ske med mindre än att någon färre tomt kan säljas i de nya etapperna så bör samtliga konsekvenser som redovisats medföra att detta måste kunna godtas. Det är också troligt att prisnivåerna på tomter i etapp 4 påverkas positivt om karaktären av lugnt familjevänligt område sålt av en trovärdig och trygg exploatör bibehålls.

Kommentar:

Detaljplanen överensstämmer med förslag till detaljplaneprogram för Sånghusvallen som godkänts av Samhällsbyggnadsnämnden 2005 och med den fördjupade översiktsplanen "Södra Ås" som antogs av kommunfullmäktige den 8 november 2006. Preliminär dragning av vägen mellan etapp 2-3 och 4 har redovisats i samtliga planer över Sånghusvallen.

En skrivelse om brandvattenförsörjningen inom planområdet läggs till i planbeskrivningen. I övrigt föreslås de framförda synpunkterna inte föranleda någon ändring av detaljplanen.

Några redaktionella ändringar görs i beskrivningen samt på plankartan.

Planen föreslås föras vidare till utställning.

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Elin Novén
Planingenjör