



SÖDRA ÅS

FÖRSLAG TILL ÖVERSIKTSPLAN

ANTAGANDEUPPLAGA 31 AUGUSTI 2006

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND

Planarbetets syfte och organisation	3
Planområdets avgränsning	3
Samband med Östersunds kommun	4
Val av bebyggelsestruktur	5
Tidigare översiktsplanering av området	6
Detaljplaner	7
Förordnanden	7
Flygbuller	8
Geoteknik, Radon	8
Kommunens markinnehav	10

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Stadsbild	10
Vegetation	11
Bostadsområden	11
Centrum	12
Skolor och barnomsorg	13
Service	13
Arbetsområden samt jord och skogsbruk	13
Fritids och rekreationsområden	13
Trafiksystem	14
Energi, avgaser	15
Vatten, avlopp, dagvatten	15
El och tele	16
Jordtippar	16
Trafikbuller	16
Flygbuller	16
Hästallergier	16
Brandförsvaret	17
Sophämtning och underhåll	18
Reservområden och utbyggnadsetapper	18
Riksintressen	18
Miljökonsekvenser	19
Barncheck	19
Påminnelser inför detaljplanearbetet	20

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING 22

Mark och vatten, mark- luftföroreningar, lokalklimat, utformning, hälsa och säkerhet, natur och kulturmiljö, alternativ

UTLÅTANDE 27

PLANKARTA 36

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 Gunnar Bäckman 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

ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

avgörande omfattning beroende 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. Föreslagen 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.

ANTAGANDEUPPLAGA
2006-08-31

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.

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. ***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 (samma datering som rapporterna)

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:



ANTAGANDEUPPLAGA
2006-08-31

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 bygglovgivningens 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)...

Av kartan framgår läget för de större vegetations- och parkytorna. De markerade gång-/cykelvägarna kommer mestadels att ligga inom allmänt tillgängliga områden och tillsammans med parkytorna bilda stommen i en grönstruktur.

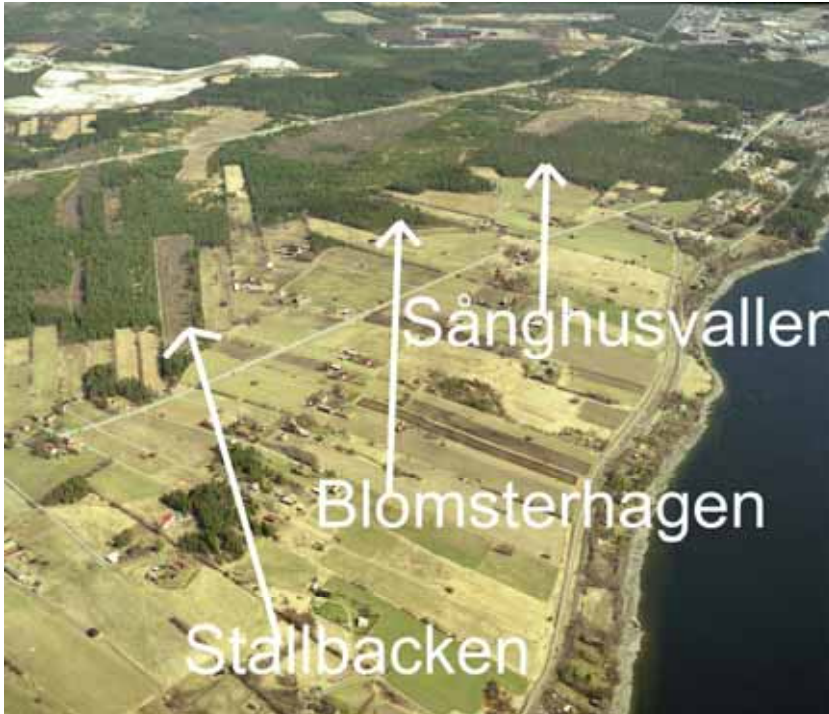
BOSTADSOMRÅDEN

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, för att härigenom minska risken för en social och ekonomisk uppdelning av området. 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 monotoni 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

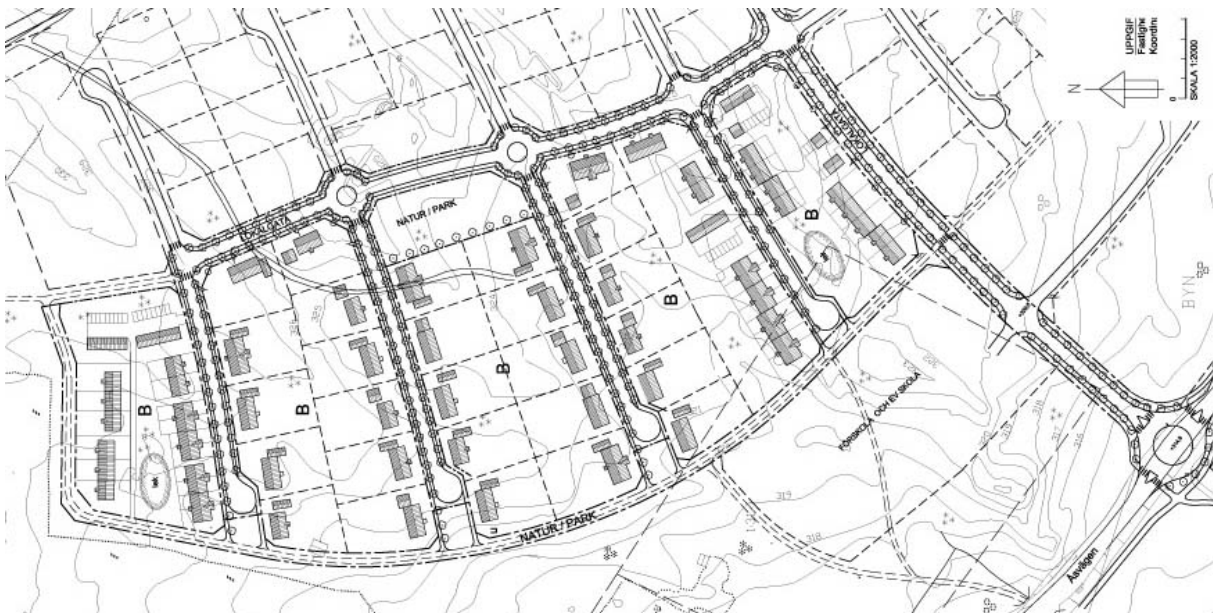


Illustration från förslag till detaljplan för Sånghusvallen juli 2006

CENTRUM

Marken längs Åsvägen och intill infarten till bostäderna kan vara lämpligt för eventuella lokaler utan direkt anknypning till bostäder. Områdena närmast Åsvägen har i tidigare

planskisser föreslagits för kontor och skola. Området närmast kommungränsen innefattar gällande detaljplan för kontor. Mot bakgrund av osäkerheten om framtida behov av arbetsplatser mm betecknas det nu i planen med den vidare planbeteckningen centrumverksamheter och bostäder. En kombination av båda är således möjlig.

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 Ås skola.

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 B-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 betecknade med JH.

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).

Två nya anslutningar mot Åsvägen (väg 610) föreslås, förutom befintlig anslutning vid Stallbacken. Vid de två södra anslutningarna illustreras plats för utbyggda korsningar/cirkulationsplatser.

Infarten mot Blomsterhagen motiveras dels av behovet av flexibilitet vid val av utbyggnadsordning för bostadsbyggandet och dels av behovet att i en framtid kunna arrangera rundkörning för kollektivtrafiken.

En uttalad ambition är att gatorna i bostadsområdena skall vara både vackra och säkra. Flera gatusektioner 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

ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

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 övervägas.

Generellt bör de riktvärden för buller invid trafikinfrastrukturen som anges i prop. 96/97:33 gälla.

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 planerande 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 föreslagna 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.

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. Som en separat utredning inom ramen för "Tankar om Storsjöbygdens Framtid" 1994 inventerades historiskt kartmaterial om gamla vägar i Storsjöbygden. Den aktuella vägen befanns bland annat dokumenterad i handlingar som upprättades i samband med Storskiftet 1809. Inget äldre relevant kartmaterial kunde spåras. Vägen kan dock vara väsentligt äldre.

Idag utgör tät skog gräns för det öppna jordbrukslandskapet. Efter att den föreslagna exploateringen förverkligats kommer enligt planen väsentliga delar av befintliga skogsbryn 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 åtföljs av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Den beskriver, i enlighet med 3§ 6 kapitlet miljöbalken, de direkta och indirekta effekterna som planen kan medföra. Hela översiktsplanen är också att betrakta som en del av en MKB. Beskrivning av föreslagna verksamheter, lokalisering, utformning och omfattning, planerade åtgärder, alternativ mm, är en naturlig del av planbeskrivningen och upprepas således inte under rubriken "Miljökonsekvensbeskrivning".

BARNCHECK

Kommunens barncheck, antagen i kommunfullmäktige 1997-05-28, innehåller bland annat frågor om hur barns och ungdomars bästa beaktats, hur sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter beaktats, om rätten till god hälsa och utveckling beaktats, om barn och ungdomar fått möjlighet att uttrycka sin mening, om särskild hänsyn tagits till fysiskt och psykiskt handikappade barns och ungdomars behov.

Om dessa frågor inte har kunnat ges rimliga svar, förutsätts en analys av konsekvenserna och en utredning av möjliga alternativ.

Frågorna i barnchecken får i denna plan anses besvarade med ja, dvs. de aktuella problemen har beaktats så långt som detta är möjligt i ett översiktligt och icke bindande material om den fysiska ramen för framförallt boende.

Den eftersträlvade integrationen mellan olika boendeformer och upplåtelseformer kan, om den uppnås, medverka till att sociala, ekonomiska, och kulturella rättigheter kan hanteras i en fysisk omgivning med goda förutsättningar för en rimlig dialog. Planen medger en bebyggelse med goda förutsättningar för god hälsa och utveckling för alla åldrar. Bland annat har säkerhets- och trivselaspekter varit framträdande mål för planen. Ungdomar har på samma sätt som övriga medborgare beretts tillfälle till yttrande. I kommunen finns för närvarande inget ungdomsråd varför kallelse till samråd speciellt till ungdomar inte varit möjlig. Planområdet är relativt plant och anpassningen till fysiskt handikappade innebär inga svårigheter i detta planskede. Psykiskt handikappades behov torde inte kunna hanteras på ett så tidigt planstadium som detta.

PÅMINNELSER INFÖR DETALJPLANARBETET

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 regleras med avseende på höjd, form, fasad- och takmaterial och inte minst färgsättning för att undvika konflikter med bland annat 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

ANTAGANDEUPPLAGA
2006-08-31

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. För att bibehålla känslan av lantligt boende bör låga lyktor prioriteras på gårdar och gångbanor. 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. Regler för att skydda befintlig vegetation i skogsbrynet vid byggande av väg tas med i genomförandebeskrivningen, och i eventuella upphandlings-/exploateringsavtal.

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 ökande trafik, torde ingen cirkulationsplats byggas.

Vid infartsvägen från Åsvägen bör erforderliga schaktningar och avverkningar i Åsvägens väglänter regleras i detaljplanen.

Jordtippar

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

ÖVERSIKTSPLAN för SÖDRA ÅS

Miljökonsekvensbeskrivning

Befintlig MKB

Som underlag för detaljplanen för arbetsområdet i korsningen mellan väg E 14 och väg 613 (del av aktuell översiktsplan), upprättades en MKB, (Vägverket konsult 2001-03-26). Rapporten konstaterar inga miljöfaktorer som skulle tala emot den då aktuella planen. Bedömningen kan i flera avseenden gälla även övriga delar av översiktsplaneområdet avsedda för bostäder, handel och arbetsplatser. Vare sig i MKB:n eller i senare studier har konstaterats någon "betydande miljöpåverkan" som följd av planeringen.

Mark och vatten

Geologi

Planområdet utgöres till övervägande del av normalt brukad skogsmark. Ingen annan tidigare användning är känd. Flera geotekniska undersökningar visar att grundläggningsförhållandena är acceptabla. Inga värdefulla geologiska formationer är kända inom området. Ingen risk föreligger för sättningar, ras eller skred.

Hydrologi, dagvatten, spillvatten

ANTAGANDEUPPLAGA
2006-08-31

Avrinningen från bostadsområdena sker huvudsakligen mot Storsjön och från industriområdena mot Tysjöarna. De hårdgjorda ytorna i bostadsområden är begränsade och omges av stora friytor för infiltration. Dagvattnet kommer att tas om hand lokalt i området. Behovet av en utjämningsbassäng för stora momentana flöden av dagvatten kommer att studeras ytterligare.

Vatten och avlopp kommer att normalt anslutas till kommunala nät och ledningar planeras från Byskogen till Åsbacken enligt illustration i översiktsplaneförslaget. Kommunala ledningar kommer av kostnadsskäl att byggas ut i takt med underlagets expansion. Under en övergångstid kan andra lösningar bli aktuella i till exempel Stallbacken och Åsbacken.

Bebyggelsen i Stallbacken försörjs idag med kommunalt vatten. Avloppsvattnet tas om hand i enskilda anläggningar. När Sånghusvallen och Blomsterhagen byggts ut förutsättes att de kommunala avloppsledningar byggs ut även till Stallbacken. Prover på dricksvatten har tagits i de brunnar intill Stallbacken där risk för föroreningar på grund av nya enskilda avlopp kan tänkas uppträda. Ytterligare prover planeras efter genomförd exploatering.

Inom arbetsområdet kommer stora ytor att vara hårdgjorda. Dagvatten från parkeringsytor och lokalgator i industriområdet samt eventuellt släckvatten kan räknas som förorenat vatten och kommer att samlas i sedimenteringsbassänger innan det släpps vidare till recipienten. Vattenavrinningen från dammarna sker mot väg E14 och via befintliga vägdiken och vägtrummor mot Semsån. Transportsträckan är i storleksordningen 1-3 km. Den långa transporten genom vägdiken med syresättning och exponering för biologisk påverkan, innebär en extra säkerhet för god rening. Dagvatten som kommer från tak-, regn- och smältvatten är i princip rent.

Mark- luftföroreningar, lokalklimat

Inga tidigare markföroreningar är kända inom planområdet och exploateringen medför inga nya. Luften kommer att påverkas av avgaser från transporter. Inom kommunen finns dock inget motsvarande exploateringsområde med bättre förutsättningar för låga utsläpp (korta avstånd till arbetsplatser och servicecentra, god kollektivtrafik, fjärrvärme).

I planens södra del kan möjligen de öppna jordbruksmarkerna utsättas för ökad vind då en del av nuvarande skog i öster avverkas. Den nya bebyggelsen, den befintliga vegetationen, de planerade skyddsvallarna mm torde dock mildra de ogynnsamma effekterna till marginella nivåer.

Utformning

Skogen ersätts delvis av bebyggelse, vilket begränsar möjligheterna för skogspromenader för de boende i bland annat Byskogen. Vidsträckta, alternativa strövområden finns dock inom gångavstånd.

Landskapsbilden kommer att påverkas när skogen ersätts av bebyggelse. Effekterna kan påverkas genom byggnadernas placering, form och framförallt färg, faktorer som kan påverkas i detaljplaner och bygglov.

Inga av de kvalitéer som utpekats som grund för riksintressena skadas.

Hälsa och säkerhet

Trafik

Kollektivtrafiken har god turtäthet i området och ingår i linjer som kan f rventas förbli trafikerade även under överskådlig framtid. Cykeltrafik till Östersund kan ske längs svagt trafikerade vägar och separata cykelbanor. Cykeltrafik till centrala  s, ridhuset mm kan i framtiden ske längs en av Vägverket planerad separat gång- och cykelbana längs  sv gen. Centrala  s kan även nås via cykelväg längs stranden. På sikt förutsätts den äldre byvägen i gränsen mellan den nya bebyggelsen och jordbruksmarken upprustad för cykling.

Buller, vibrationer

Riktvr den för trafikbuller (prop 1996/97:53) innebär att följande nivåer normalt inte b r överskridas vid nybyggande av bostäder.

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikflöden på E 14  r ÅDT 7210 fordon per dygn, varav 500 tunga fordon och på  sv gen 1940 fordon per dygn.

E 14

På de områden f r bostäder som ligger närmast E 14 (300 m från vägen) beräknas bullernivåerna, både ekvivalenta och maximala, ligga mellan 50 och 55 dB(A). V rderna kan variera något beroende på terräng och vegetationsförhållanden.

Nya bostadshus dämpar normalt minst 30 dB(A) utan några särskilda åtgärder för bullerdämpning. Det innebär att riktvr dena för trafikbuller kan tillgodoses både inomhus och utomhus, även utan bullervall eller andra extraordinära åtgärder.

 sv gen

 sv gen trafikerades 1999 av ca 1940 fordon/årsmedeldygn. Utbyggnad enligt planen kan antas medföra en ökning av ca 400 fordon/årsmedeldygn, framförallt mot Östersund. Hastigheten förbi Byskogen  r idag begränsad till 70 km/h och under morgontimmarna till 50 km/h. Den nya tillfarten sker i det hastighetsbegr nsade området. Risken för en ökning av olycksfallen på grund av den ökade trafiken torde vara liten med en väl utformad korsning. Trafikbullrets ekvivalentnivå beräknas öka med mindre än 1 dB(A), dvs. en f r de boende sannolikt inte märkbart förändring.

Radon, elektriska/ magnetiska fält

Delar av Ås ingår i högriskområde för radon. Ny bebyggelse skall föregås av mätningar av radonförekomster i marken, som underlag för bedömning av erforderligt skydd i byggnader.

Området ingår inte i riskområden för elektriska eller magnetiska fält och exploateringen skapar såvitt idag kan bedömas inga nya risker.

Handikapptillgänglighet

Området är relativt plant och ger förutsättningar för god handikapptillgänglighet inom området. Butiker, social service mm ligger dock relativt avlägset och svårtillgängligt för personer med begränsad rörlighet. Planområden med goda och stabila förutsättningar för service finns dock endast i tätorterna Östersund och Krokoms. Dessa orter med relativt tät bebyggelse utgör inte alternativ till den i översiktsplanen föreslagna glesa och mera lantliga bebyggelsen. Alternativa lokaliseringar av bostäder i lantlig miljö med bättre tillgång till service saknas.

Rekreation

Planområdet ligger nära stora skogsområden lämpliga för rekreation. Passagen över europaväg E 14 innebär dock ett betydande säkerhetsproblem. Plats för gång-/skidbro över E14 anvisas på plankartan.

Delar av dagens jordbrukmark kan i framtiden komma att nyttjas för sport och rekreation.

Säkerhet, risker

En bedömning har gjorts av konsekvenserna av planens genomförande. Därvid konstaterades att planen inte kan förväntas medföra en högre sannolikhet för olyckor att inträffa än vid normalt byggande och anläggande.

Ingenting i planen innebär t.ex. att risken för tekniska olyckor, för brand eller för explosion skulle vara speciellt hög. Möjligen kan närheten till omgivande skogar innebära vissa risker för brandspridning vid eventuella skogsbränder. Med hänsyn till möjligheten för snabb brandbekämpning bedöms risken som liten. Planen ger inte förutsättningar för utsläpp av farliga ämnen från industriella verksamheter, eller riskfyllda transporter. Marken är relativt jämt och fast och saknar förutsättningar för ras, skred eller översvämning. Trafikriskerna bör bli små om intentionerna i planen genomförs (gångbanor separerade från körfälten för bilar mm). Säkerheten för gående beaktas även genom alternativa gångvägar inne i bebodda områden och genom ambitionen om en prioriterad belysning på områden för gående.

Eventuella gångtunnlar skall utformas så att sikten och belysningen är god, inga vinklar bör förekomma. Sikten skall var god i tunnelns båda ändar åt alla håll och



inte inbjuda till gömställen. Inga buskar eller andra skymmande anläggningar får förekomma i slänterna.

Natur- och kulturmiljö

Flora och fauna

Kommunen har inte utfört någon naturinventering i området. Ingenting har framkommit under nuvarande eller tidigare planeringsskeden som tyder på förekomst av hotade, sällsynta eller hänsynskrävande arter eller ekologiskt känsliga och/eller värdefulla naturmiljöer.

Grönstruktur

Översiktsplanen anvisar förutsättningar för både visuella och rumsliga samband mellan befintliga och nyanlagda vegetationsytor. Merparten av lägenheterna ligger mycket nära grönytor. I många lägen är skidspår in mot den egna entrén en möjlighet.

Kulturmiljö

Planområdet berörs inte av de av länsstyrelsen utpekade värdekärnorna inom riksintresset för kulturmiljö. Utsikten från Åsvägen mot fjällen och Storsjön påverkas inte av förslag i planen. Inga kulturhistoriskt intressanta miljöer eller fornlämningar finns inom området. Den sannolikt mycket gamla byvägen i områdets södra del (kan bland annat spåras i handlingar upprättade i samband med Storskiftet 1809) föreslås utgöra gräns mellan odlingsmark och ny bebyggelse - en anpassning och ett hänsynstagande till ett av de äldre kulturspåren i landskapet.

Alternativ

Alternativa bebyggelsemöjligheter diskuteras i planen under avsnittet "Val av bebyggelsestruktur".



UTLÅTANDE

Förslagets utställningsupplaga, daterad 2006-03-15, har efter beslut i Myndighetsnämnden den 9 februari 2006 varit utställd under tiden 15 mars till 20 maj 2006.

Listan över remissinstanser bifogas sist i denna redogörelse.

De inkomna yttrandena refereras nedan i kursiv stil och kommenteras i normal stil av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrandena föreslås inte leda till förändringar av förslagets huvudsakliga innehåll, däremot till smärre redaktionella ändringar.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås, att efter justeringar överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Överprövning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaner som utgår från översiktsplanens rekommendationer kommer att tillgodose riksintressen, miljökvalitetsnormer och behov av mellankommunal samordning. I kommande detaljplaner behöver frågor om hälsa och säkerhet utredas ytterligare med avseende på närheten till EI 4 och förbindelsen med rekreationsområdet Tysjöarna.

Synpunkter och upplysningar

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla bebyggelsen i Södra Ås. Kommunen kan i det fortsatta planarbetet ha vägledning av de synpunkter som länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet.

Vägverket

Krokoms kommun har ställt ut förslag till översiktsplan för Södra Ås. Vägverket ser positivt på att området byggs ut för bostadsändamål. Områdets närhet till Östersund erbjuder en attraktiv boendemiljö samtidigt som förutsättningarna ur tillgänglighetssynpunkt är goda.

Kommunens översiktsplan är viktig för att samordna trafikplaneringen med övrig samhällsplanering och för att göra ekonomiska, sociala, kulturella och ekologiska bedömningar. Planen ska ange grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden samt kommunens syn på hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Plan- och bygglagen anger att: "översiktsplanens innebörd och konsekvenser ska kunna utläsas utan svårighet... "

Det är viktigt att översiktsplanen och efterföljande detaljplaner kompletterar varandra så att frågor Lex. rörande kollektivtrafik eller tillgänglighet/säkerhet/trygghet (särskilt när det gäller barn, äldre och funktionshindrade) inte "faller mellan stolarna". Dessa frågor är också viktiga för att nå det transportpolitiska delmålet om ett jämställt transportsystem eftersom förutsättningarna att nyttja transportsystemet visar sig vara olika för kvinnor och män.

Vägverkets medverkan i samhällsplaneringen är ett medel för att nå de transportpolitiska målen. Verket har ett samlat ansvar (s.k. sektorsansvar) för hela vägtransportsystemet och dess utveckling. Inom ramen för detta ska Vägverket vara samlande, stödjande och pådrivande i förhållande till övriga aktörer inom sektorn. Vår medverkan i samhällsplaneringen blir därmed alltmer fokuserad på att i än större utsträckning än tidigare verka för att integrera planeringen av bebyggelse, infrastruktur och transporter och påtala vikten av fungerande lösningar vad gäller kollektivtrafik och tillgänglighet/säkerhet/trygghet.

Vägverket har redan i samrådsskedet lämnat utförliga synpunkter (2006-01-02) på översiktsplanen. Flera av synpunkterna har kommenterats och kunnat besvaras i samrådsredogörelsen. Vi hänvisar trots detta till många av de övergripande reflexionerna som framfördes i samrådsyttrandet.

Vi uppfattar med tillfredsställelse en ambition att beakta förutsättningarna för kollektivtrafik och möjligheterna för oskyddade trafikanter även om det i översiktsplanen inte konkret beskrivs hur detta ska ske. Vi vill dock poängtera betydelsen av att dessa frågor är levande i det fortsatta planeringsarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivningen talar om principiell utformning av eventuella GC tunnlar. Vi vill understryka vikten av genomtänkt utformning på tunnlar och dess tillfarter för dessa ska vara attraktiva och trygga att nyttja för alla, t.o.m. möjliga att nyttja för funktionshindrade.

Förutsättningarna initialt för kollektivtrafik inom området bedöms små i samrådsredogörelsen. Detta påverkar också behovet av fungerande GC-lösningar för passage av Åsvägen (väg 610). Planförslaget anger GC-tunnel under Åsvägen. I ett plant område medför tunnlar ganska omfattande tillfartsramper och höjdskillnader



ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

som kan vara besvärliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Ett fortsatt arbete mellan kommunen, länstrafiken, Vägverket att tillsammans titta på lämpliga lösningar är önskvärt.

Hur området slutligen kommer att utformas så att oskyddade trafikanter och funktionshindrade får en god tillgänglighet och en säker trafikmiljö bör dock kunna ske i kommande detaljplanearbete.

Förslaget till översiktsplan anger att GC-väg utefter Åsvägen planeras de närmaste åren. GC-vägen finns med i gällande länstransportplan år 2011. Sträckan mellan Ås och kommungränsen genomförs hösten 2006 genom kommunal förskottering av Krokoms kommun. Delen inom Östersunds kommun kommer dock inte tillstånd i detta läge eftersom någon finansiering av ett tidigareläggande inte finns i nuläget.

Inriktningen i planen är en blandning av bebyggelse typer och boendeformer, vilket torde vara positivt ur social synpunkt. Kan detta kombineras genom samordning eller via en struktur där avstånden mellan bostadsområden, service och arbetsplatser/handel kan minska reduceras transportbehovet. Möjligheterna till detta och effekterna av en sådan utformning bör undersökas. I planförslaget är arbetsplatser och handel lokaliserade i områdets norra del, medan centrumfunktioner lokaliserar i den södra delen, mot kommungränsen. Detta innebär relativt långa avstånd för några bostadsområden och kan komma att kräva ganska omfattande rörelsemönster. I de fall områdena för arbetsplatser/handel är målpunkt för boende i Östersund eller "söderut" innebär förslaget antagligen en stor trafikmängd inom bostadsområdena eller en lång omväg via anslutningen till väg E 14 i områdets norra del.

Eventuell samordning med intilliggande områden, koppling till olika servicefunktioner och hur den slutliga trafikförsörjningen i området utformas för att nå god tillgänglighet och säker trafikmiljö bör ske i kommande detaljplaner.

I planen diskuteras cirkulationsplatser som långsiktiga lösningar när det gäller anslutning till Åsvägen. Vi kan i dagsläget inte ta ställning till om cirkulationsplatser är den lämpligaste lösningarna. Oavsett val av utformning är det viktigt att anslutningarna till Åsvägen blir väl utförda redan. Önskvärt vore givetvis om anslutningarna och eventuell GC-tunnel kan finansieras och utföras i samband med den initiala exploateringen och tas med i exploateringskostnaderna. Generellt ska åtgärder utefter väg 610 som ska bekostas av statliga medel prioriteras och finansieras i länstransportplanen, vilken beslutas av Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen anger att riksdagens riktvärden för trafikbuller ska gälla. Eftersom det rör sig om nybyggnation vill vi peka på vikten att redan i initiala skeden planera för att undvika bullerproblem framledes. Det bör även anges att det är exploatörens skyldighet att dessa riktvärden upprätthålls vid nyexploatering. Bullervallar anläggs där så behövs.

Förslaget anger el- och teleförsörjning i området, men tar inte upp eventuell bredbandsförsörjning i området. En väl fungerande infrastruktur för datatrafik kan givetvis vara ett sätt att bidra till minskat transportbehov.

Vi ser fram emot ett fortsatt samarbete i det fortsatta arbetet.

Samråd med Vägverket kommer att ske under arbetet med kommande detaljplaner och på annat sätt. Förslagen i yttrandet kan då diskuteras vidare.



Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Krokoms kommun, kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen förutsätter att man i planeringen, av bostadsområden i Södra Ås, har med mark för barnomsorg och skola. I övrigt har kommunstyrelsen inget att erinra.

De områden som föreslås för bostäder kan också användas för bostadskomplement, t.ex. lokaler för barnomsorg.

Närmast Åsvägen i planområdets södra del föreslås områden med beteckningen "centrum" vilka även innefattar skolor.

Östersunds kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Nämnden har tidigare lämnat yttrande under samrådet. I yttrandet framhölls betydelsen av samarbete och samordning av kommunernas respektive planering kring kommungränsen. Som en följd av yttrandet gav kommunstyrelsen samhällsbyggnad i uppdrag att utarbeta en reviderad skiss för markanvändning, trafikstruktur etc. i angränsande område i Norra Lugnvik. Arbetet med skissen är påbörjat och kommunerna och länsstyrelsen har sedan träffats för en genomgång av planeringsläget.

Krokoms kommuns fortsatta arbete med detaljplaner i området bör ske i en nära dialog med Östersunds kommun. Det finns flera viktiga samordningsfrågor att lösa - trafikstrukturen för bil, gångcykel och kollektivtrafik, grönområden och fritidsanläggningar samt försörjningen med vatten och avlopp och andra tekniska system. Det är en stor fördel om dessa diskussioner kan föras i ett så tidigt skede av detaljplaneprocessen som möjligt.

Översiktsplanen förutsätter att den nya bebyggelsens försörjning med vatten och avlopp ordnas via anläggningar i Östersunds kommun. Kapaciteten hos befintliga vattenledningar är inte tillräcklig för den totala utbyggnad som kan komma att ske i området. Detta innebär för Krokoms del att den vattenreservoar som beskrivs i planen måste anläggas för att hela den planerade utbyggnaden ska kunna försörjas med vatten.

Diskussioner om ett avtal för va lösningarna i området pågår med Östersunds kommun, liksom om planeringsläget i stort inom respektive kommun.

Vänsterpartiet

Vi tycker att byggandet i det som betecknas som södra Ås skall genomföras enligt följande upplägg.



ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

1. *Tillskottet av tomtmark och bostäder i södra Ås skall ske utifrån insikten att man inte ska förstöra/förlora den miljö som karaktäriserar den öppna åkermarken och den äldre bebyggelsen belägen norr om Åsvägen.*
2. *Stallbacken- området kan användas som förebild hur den nya bebyggelsen etableras utan att den ger ett alltför dominerande intryck. Byggnadernas utformning, höjder etc bör utformas på bästa sätt för att undvika alltför dominerande utseende. Att de nyinflyttade dessutom har denna öppna/äldre miljö i närheten bör vara en fördel.*
3. *Ett aktivt lantbruk och betande djur är en förutsättning för öppenheten. Inga begränsningar för nuvarande former av odling och djurhållning skall införas.*
4. *Flytta gränsen för översiktsplanen norrut så att den inte följer Åsvägen utan istället i stort följer gränsen mellan skogsmarken och åkermarken.*
5. *Den planerade vägen upp till Blomsterhagen från Åsvägen utgår. Utfarterna till Åsvägen blir då, förutom den till Stallbacken, den nya som kommer ut vid Byskogen.*
6. *Bygg väg och avloppsledning mellan Stallbacken , Blomsterhagen till Sånghusvallen. Vi utgår också ifrån att industriområdet vid Åskorset skall anslutas till den avloppsledningen.*
7. *Börja etableringen av byggandet i Sånghusvallen och därefter väg/avloppsledning till Blomsterhagen och till Stallbacken. Husbyggnationerna i Blomsterhagen genomförs då vägen mellan Stallbacken och Sånghusvallen är färdig.*
8. *Blomsterhagens sydvästra del sträcker sig alltför nära den befintliga fastighetens byggnadsbestånd (Sivertssons) i översiktsplanen. En något ändrad utformning är nödvändig.*
9. *Det är viktigt att de gamla vägarna och stigarna behålls för promenad, cykel, häst och nödvändiga traktortransporter till åkermarken. Dessutom att den gamla byvägens sträckning nertill E-14 behålls.*

Om framtida bebyggelse kommer att medföra begränsningar för jordbruket kan inte avgöras idag. Risker torde inte kunna elimineras i översiktsplanen på annat sätt än genom omlokalisering av föreslagna områden för bebyggelse. Detta skulle sannolikt medföra att den översiktliga planeringen, som pågått under lång tid, måste börja om med nya förutsättningar.

Den helt avgörande tanken bakom aktuellt förslag till placering av bebyggelse i skogen är att undvika bebyggelse på jordbruksmark och att så långt som det är möjligt begränsa risken för störningar. Att förlägga bostäderna på ett sådant avstånd från jordbruksmark att eventuell påverkan skulle vara helt utesluten, skulle sannolikt omöjliggöra en stor del av den nu föreslagna bebyggelsen. Något alternativ läge i Ås för en motsvarande exploatering som skulle medföra mindre risk för konflikter har inte framkommit under planarbetet.

En flyttning av gränsen för översiktsplanen enligt yttrandet skulle innebära att den återstående marken mellan föreslagna bebyggelse och Åsvägen skulle vara den enda i centrala Ås där kommunen inte i översiktsplan tagit ställning till framtida markanvändning. Markanvändningen skulle därigenom kunna prövas friare än utan en antagen översiktsplan.



ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

Vägen till det område som kallas "Blomsterhagen" har tillkommit för: att medge en flexibilitet i tidsordningen för utbyggnad av översiktsplaneområdet (om andra etapper av olika anledningar skulle försenas), att bibehålla en handlingsfrihet beträffande utformningen av området, att bibehålla en rimlig avvägning mellan längden på vägarna i området och utbyggnaden av bostäder så att exploateringskostnaderna och trafikarbetet kan begränsas (skulle området bebyggas före t.ex. Sånghusvallen blir längden på den väg som skulle mata området orimligt lång och dyrbar), att medge en rundkörning av kollektivtrafiken i området innan hela området byggts färdigt (stadstrafik), att avlasta de glesare norra delarna från omfattande genomfartstrafik.

Va- lösningen för arbetsområdet utreds. Om det visar sig finnas ett stort intresse för boende i de södra delarna och för etablering av verksamheter i de norra, kan detta påskynda en permanent lösning av va- frågorna.

De definitiva gränserna för framtida bebyggelse kan avgöras först i samband med kommande detaljplanering.

Den gamla vägen längs åkerkanten har styrt planens utformning och förutsätts bevarad.

Stig Dahleman, Byn 1:61

Av det visade materialet kan inte ett spår av hänsyn till enskilda intressen hittas. Det är absolut så att allmänna intressen kan tillgodoses utan att nonchalera de enskildas syn på saken

Bl.a Jämtland/Härjedalens Naturvårdsförbunds förståndiga skrivning om bl.a bevarande av landskapsbilden och hänsyn till fauna och flora, har inte tagits med i samrådsredogörelsen.

Varför?

Vi åberopar ånyo vår syn på saken, nämligen att skogen närmast åkrarna skall sparas till andra ändamål än bostadsbyggande. Bostadsbyggandet kan med fördel förskjutas 300 meter mot öster från öppna landskapet, gärna över kommungränsen, i samråd med Östersunds kommun. Rutorna på plankartan, reserv för bostäder, ses som en provokation eller ett sätt att låta enskilda få "något rätt" vid tillbakadragning av detta hot, som måste bort från kartan.

För övrigt saknas i miljökonsekvensbeskrivningen, bl.a påverkan på djurlivet, friluftslivet,

rekreation och övrigt utifrån krav på hänsyn till enskilda intressen. Det är inte så att kommunen kan bortse från enskilda intressen utan tvärtom finns all anledning till anpassning för att slippa dyra samhällskostnader vid omprövning av hänsynslösa tankar.

Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation kan och må pröva översiktsplanen och miljökonsekvensbeskrivningen utifrån en flyttning från öppna åkermarken, gärna över kommungränsen.

Jämtland/ Härjedalens Naturskyddsförbund har inte yttrat sig över översiktsplanen. Däremot har de synpunkter som förbundet framförde över detaljplaneprogrammet för Sånghusvallen beaktats genom att infarten och huvudgatan i denna utbyggnadsetapp i förslaget till detaljplan flyttats från skogsbrynet till ett läge mitt i



området. Den tidigare huvudgatan har ersatts av en gång-cykelväg. Möjligheterna att spara skogsbrynet har härigenom ytterligare ökat.

Att flytta den föreslagna bebyggelsen 300 m mot öster skulle innebära att ca 15 hektar av den för exploatering mest gynnsamma marken skulle undantas från bebyggelse. En så radikal förändring av de ekonomiska och praktiska förutsättningarna för planen förutsätter starkare enskilda och allmänna motiv än de som nu framkommit.

Reservområdena är avsedda att visa en möjlighet för en komplettering av befintlig bebyggelse eller för eventuell ny bebyggelse.

Miljöpartiet de Gröna i Krokoms kommun

1. Sid. 13, under rubrik "Skolor och barnomsorg": Skolan heter Åsskolan.
2. Sid. 13, under rubrik "Service": Beredskap bör finnas i översiktsplanen för utbyggnad av äldreomsorgsplatser i området.
3. Sid. 13 under rubrik "Arbetsområden samt jord och skogsbruk", bör sista stycket ("Jordbruksmarken mellan...") få en ny formulering:
"För att bibehålla såväl långsiktiga förutsättningar för jordbruksnäringen som känslan av lantligt boende föreslås jordbruksmarken mellan de planerade bebyggelsekvarteren och Åsvägen säkerställas som jordbruksmark utan nya begränsningar."
4. Sid. 14, under rubrik "Trafiksystem": Det är bra att planen nu anger cirkulationsplatser vid anslutningar mot Åsvägen. Miljöpartiet anser dock att cirkulationsplatser kommer att behövas vid samtliga utfarter till väg 610 inom översiktsplaneområdet, inklusive Arons väg och Stallbacken. Meningen "Utbyggnaden av dessa torde ligga långt in i framtiden" bör strykas.
5. Sid. 18, under rubrik "Sophämtning och underhåll": Möjlighet för hämtning av källsorterade sopor och kompost i kommunalregi bör säkerställas i översiktsplanen.
6. Sid. 19, under rubrik "Riksintressen": I femte stycket bör ordalydelsen ändras till "väsentliga delar av befintliga skogsbryn..."
7. Sid. 19, under rubrik "Riksintressen": Ny mening bör införas efter sista stycket: "I takt med ökat intresse för Tysjöarna ökar också behovet av en gång- och skidbro eller tunnel över/under E-14."
8. Sid. 20, under rubrik "Påminnelser inför detaljplanearbetet", "Bebyggelser": Första meningen bör ändras till:
"Hushöjder ska inte överstiga fyra våningar"
9. Sid. 20, under rubrik "Påminnelser inför detaljplanearbetet", "Bebyggelser": "Bör" i tredje stycket bör strykas så att meningen lyder: "Bebyggelsen närmast den öppna jordbruksmarken regleras med avseende på höjd, form..."
10. Sid. 20, under rubrik "Påminnelser inför detaljplanearbetet", "Gator": En ny mening föreslås efter tredje meningen (som slutar med "...separerad från biltrafiken."):
"För att bibehålla känslan av lantligt boende prioriteras låga gårds- och gångglyktor som lyser nedåt mot marken."
11. Sid. 20, under rubrik "Påminnelser inför detaljplanearbetet", "Gator": Det bör framgå i översiktsplanen att cirkulationsplatser kommer att behövas vid samtliga



ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

- utfarter till väg 610 inom översiktsplaneområdet, inklusive Arons väg och Stallbacken.*
12. *Planering bör ske inom översiktsplaneområdet för bostäder och boendemiljöer som är anpassade för elöverkänsliga.*
 13. *Översiktsplanen bör beröra på vilket sätt trav- och ridsportens utövning påverkas inom översiktsplaneområdet.*
 14. *I Miljökonsekvensbeskrivningen sid. 25 under rubriken "Hälsa och säkerhet", "Rekreation": Tredje och fjärde meningarna bör strykas och andra meningen fortsätta med:
"vilket innebär att den i tidigare planer föreslagna gång-/skidbron över, alternativt tunnel under E14 kommer att bli nödvändig .*
 15. *I Miljökonsekvensbeskrivningen sid. 25 under rubriken "Hälsa och säkerhet", "Rekreation": Sista meningen ("Delar av dagens jordbruk...och rekreation") bör strykas.*
 16. *Förutom redan framförda synpunkter bör i övrigt länsstyrelsens samrådsyttrande beaktas bland annat vad gäller:
Fora och fauna bör inventeras
"Stigar och äldre brukningsvägar inom området bör inventeras"
"Att kommande detaljplaner reglerar vegetationen så att för landskapsbilden väsentliga delar av befintliga skogsbryn inom planområdet skyddas."
Undersökningar genomförs "för att visa om det funnits en kyrka eller ett kapell i (Sånghusvallen-)området"
"Översiktsplanen bör ange att en studie av kollektivtrafiken bör göras inför kommande detaljplanearbete."
Att jämställdhetsaspekter behandlas närmare i plenförslaget.
Att förslaget att förlägga tele- och elnät till gång- och cykelbanan revideras
Att med hänsyn till buller så bör ett alternativ övervägas där ett bredare skolgs- och grönområde lämnas mellan bebyggelsen och arbetsområdet längs E14*
 17. *Översiktsplanen och miljökonsekvensbeskrivningen bör närmare analysera konsekvenserna för Tysjöarna av ett väsentligt ökat intresse från närboende.*
 18. *Gränserna för befintliga och planerade detaljplaneområden Åsbacken, Stallbacken, Sånghusvallen och Blomsterhagen bör beskrivas närmare då dessa utgör ett så väsentlig del av översiktsplanen. Gränserna bör t ex med fördel kunna framgå i den stora illustrationen. Den lilla bilden på s. 12 räcker hur som helst inte.*

Namnet Ås skola har rättats.

Lokaler för äldreomsorg kan ordnas både inom område för bostäder och för centrum. Det torde inte idag gå att med stöd av översiktsplanen hindra eventuellt framtida krav på jordbruket. Skulle problem uppstå som inte kan lösas på annat sätt än genom begränsningar i jordbruksdriften kan sådana inte uteslutas. Bostadsbebyggelsen kan av naturliga skäl kan inte flyttas eller åläggas begränsningar. Frågan har även kommenterats i anslutning till Vänsterpartiets yttrande.

Meningen "Utbyggnaden av dessa torde ligga långt in i framtiden" har strukits. Plats för återvinningsstationer anvisas i texten. Det går inte att "säkra" en plats i översiktsplanen.

"Väsentliga" har tillfogats texten enligt önskemål.



ANTAGANDEUPPLAGA

2006-08-31

Att intresset för gångbron kommer att öka parallellt med att intresset för Tysjöarna ökar är sannolikt. Plats för en eventuell bro har anvisats i planen.

I planen uttrycks en vilja att begränsa hushöjderna till fyra våningar, men också ett krav på hänsyn till omgivningen i t.ex. närheten av de öppna jordbruksmarkerna. Mot bakgrund av tidigare planer på högre bebyggelse i området förefaller ett kategoriskt fördömande av all högre bebyggelse i t.ex. de inre delarna av området, som en onödig begränsning av framtida planer.

"Bör" på sidan 20 har strukits enligt önskemål.

Texten "För att bibehålla känslan av lantligt boende bör låga lyktor prioriteras på gårdar och gångbanor." har infogats på sidan 20.

Behovet av cirkulationsplats vid Arons väg kan inte motiveras med dagens trafik.

Skulle ytterligare bebyggelse tillåtas som ökar trafiken får behovet av eventuell cirkulationsplats behandlas i samband med eventuella utbyggnadsplaner.

Behovet av cirkulationsplats vid Stallbacken kan inte motiveras med dagens trafik och knappast heller med framtidens. En kraftig genomfartstrafik i Stallbackens glesa villabebyggelse är inte önskvärd och trafiksystemet kommer sannolikt utformas för att inte uppmuntra sådan. Någon dramatisk ökning av trafiken som skulle motivera en cirkulationsplats kan inte förutses.

Det är idag inte möjligt att precisera bebyggelsens eventuella framtida inverkan på trav och ridsporten. Den föreslagna bebyggelsen ligger dock till övervägande del på kommunal mark och innebär inte att privat mark tas i anspråk, annat än möjligen i mycket begränsad omfattning. Behov av skyddsavstånd mm får övervägas under kommande detaljplanearbete.

Texten på sidan 25 har ändrats till "Plats för gång-/ skidbro över E 14 anvisas på plankartan."

Behovet av framtida sport och rekreationsområden får avgöras i detaljplanearbetet, liksom behovet av eventuella inventeringar av flora och fauna, antikvariska lämningar, mm.

Tysjöarnas naturreservat ligger utanför planområdet och utvecklingen där regleras i annan ordning än i översiktsplanen.

Exploateringsområdenas gränser är mycket schematiska och endast vägledande för kommande planarbete. En ytterligare detaljering kräver studier som ligger utanför ramen för denna fördjupade översiktsplan.

Översiktsplan Södra Ås **SÄNDLISTA UTSTÄLLNING** (15 MARS - 20 MAJ 2006)

Hyresgästföreningen, Kyrkgatan 45, 831 34 Östersund
Länsstyrelsen, 83186 Östersund
Östersunds kommun, 831 82 Östersund
Lantmäteriet FBM, Box 366, 83125 Östersund
Vägverket, Box 388, 83125 Östersund, alt Box 186, 871 24 Härnösand
Jämtkraft, Box 394, 83125 Östersund
Telia AB, Nättjänster, 83181 Östersund
Kommunstyrelsen, Krokoms kommun

Jämtlands läns museum, Box 709, 83128 Östersund
LRF, Box 293, 83123 Östersund
Länstrafiken, Hamngatan 14, 831 34 Östersund
Socialdemokraterna, Krokoms Arbetarekommun, Björkvägen 3, 835 22 Krokom
Vänsterpartiet, Brogränd 26 b, 831 41 Östersund
Miljöpartiet de gröna i Jämtlands län, Artillerigatan 8, 831 35 Östersund
Folkpartiet liberalerna, S Gröngatan 45, 831 35 Östersund
Moderaterna i Jämtlands län, Rådhusgatan 46, 831 26 Östersund
Centerpartiet i Jämtlands län, Litsvägen 22, 831 41 Östersund
Kristdemokraterna Jämtlands län, Nedre Hantverksgatan 2, 831 86 Östersund
Ås företagarförening c/o Karin Örnfjäll, Ösavägen 4, 830 43 Ås
Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund, Regementsgatan 23, 831 41 Östersund
Ås hembygdsförening, Gun-Britt Jernberg, Ösa 1287, 83043 Ås
Kommunala nämnder och förvaltningar via intern information
Skogsvårdsstyrelsen Forsbergsväg 2, Box 9, 835 21 Krokom (sant 5 dec.)

För kännedom
Myndighetsnämndens ledamöter
Sveriges Radio Jämtland, Lingonvägen 7, 831 62 Östersund
LT, Rådhusgatan 37, 831 89 Östersund
ÖP, Box 124, 831 22 Östersund
Sveriges Television Mitt Nytt, Storgatan 32, 831 30 Östersund
TV4 Mitt, Box 720, 831 26 Östersund

ÖVERSIKTSPLAN

Se separat pdf-fil " ÖPL Södra 2006-08-01 .pdf"