



## Detaljplan för Ås-Hov 1:13, Ås, Krokoms kommun

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 5 november – 27 november 2015.  
Planförslaget annonserades i ortstidning den 6 november.

Totalt har 17 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

### SAMMANFATTNING

#### Yttrandena redovisas ämnesvis

##### Antal våningar

Ett flertal boende i närområdet motsätter sig 5 våningar. Ska det byggas så ska det inte vara högre än 2 våningar. I första hand ska området utgöra parkmark.

##### Landskapsbild

Storskaligt intryck med 5 våningar. Inte anpassat till omgivande miljö. Påverkar bilden som byggts upp som gröna näringars ort och lantlivets småskalighet.

Siktbilder och utblickar för kringboende och förbipasserande skymts. I gällande plan står det att ett byggnadsfritt avstånd mot befintliga fastigheter ska uppfyllas vilket inte är gjort vid uppförandet av befintliga Freja.

##### Skuggning

Byggnader med 5 våningar kommer innebära en försämrad boendemiljö med ökad insyn och skuggning på deras fastigheter. En sol-, skugganalys bör göras.

##### Trafik och buller

Ökat buller och avgasutsläpp i och med ökad trafikmängd. 1996 påtalades bullerstörningar och bullerminskande åtgärder. Nu har trafikmängden ökat på Åsvägen samt på Nyhemsvägen. En trafikbullerutredning bör göras. Anslutning mot Nyhemsvägen bör tas bort då det är svårt att hindra genomfartstrafik samt sämre sikt mot denna.

### Social boendmiljö

Det är få friytor inom planområdet, bara asfalt. Var ska boende träffas och umgås?

### Helhetsplanering

Hur passar husen med annan ny bebyggelse? Saknar plan för centrum. Var och hur bevaras obebyggda områden? Planen bör avvaktas i väntan på ny fördjupad översiktsplan.

### Barn och elever

Svårt att sätta prognos för ökad andel barn och elever då det är oklart vilka de potentiella inflyttarna är. Vid barnrika familjer ökar behovet av skola och förskola markant vilket inte ryms inom nuvarande organisation.

### Brandvatten

Brandvattenfrågan behöver utredas ytterligare med anledning av dålig kapacitet i brandposterna.

### Förorenat område

Det finns ett potentiellt förorenat objekt, en nedlagd bensinstation

## YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

### **Länsstyrelsen**

*Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd och handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.*

### *BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING*

*Länsstyrelsen bedömer, liksom kommunen att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen.*

### *ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN*

*För området gäller kommunövergripande översiktsplanen, antagen 2015 samt fördjupad översiktsplan för Åsbygden, antagen 1998. I den fördjupade översiktsplanen anges för området att detaljplan för bostäder gäller. I planbeskrivningen finns inte redovisat intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen för området. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta inför granskningen.*

### *LÄNSSTYRELSENS SÄRSKILDA BEVAKNINGSSOMRÅDEN I SAMRÅDSSKEDET (5 KAP 14 PBL)*

*Länsstyrelsen ska under samrådet särskilt ta tillvara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap, verka för att riksintressen tillgodoses, att miljökvalitetsnormer följs. Länsstyrelsen ska vidare bevaka mellankommunala frågor samt verka för att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.*

#### Riksintresse

*Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Enligt kommunen kommer detta riksintresse inte påverkas negativt av genomförandet av denna detaljplan då området redan är bebyggt.*

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.*

#### Säkerhet och hälsa

##### *Miljökvalitetsnormer*

*Planläggningen anses inte påverka någon miljökvalitetsnorm.*

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.*

#### Förorenade områden

*På fastigheten Ås-Hov 1:11 finns ett potentiellt förorenat objekt, en nedlagd bensinstation. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta och även om hur eventuella förorenade massor skall hanteras vid markarbeten.*

#### Brandskydd

*I planbeskrivningen anges att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte går att genomföra i området och att detta innebär de högre kraven och hur kan högre brandskyddstekniska krav motivera att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte kan genomföras? Länsstyrelsen vill att planbeskrivningen kompletteras med redovisning av vad detta innebär och vilken metod som skall användas för att utrymma byggnaderna.*

#### Övrigt

##### *Fornlämningar*

*Det planerade området för exploateringen berör inga kända fornlämningar.*

#### **Prövning enligt 11 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900)**

*Länsstyrelsen ser ingen anledning att varsla om prövning av detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen såtillvida detaljplanen tydliggörs enligt lämnade synpunkter.*

#### Kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen för området.

Sanering av potentiell förorening kommer att utföras om en sådan upptäcks. Detta förs in i planbeskrivningen.

Byggherren kommer att bygga trapphus Tr2 (se Boverkets byggregler om brandskydd). Branddammar finns i närheten av planområdet. Detta införs i planbeskrivningen.

### **Lantmäteriet**

*Under fastighetsrättslig beskrivning står att en gemensamhetsanläggning skall inrättas för lokalgatan.*

*Det bör framgå vilka fastigheter som skall ingå i denna gemensamhetsanläggning då det inte går att bilda en sådan för en fastighet.*

### Kommentar:

Detta har beskrivits utförligare i planbeskrivningen.

### **Trafikverket**

*Säkerhetsavståndet tillgodoses och Trafikverket anser att om byggnadsfritt avstånd på 12 meter ska gälla bör det säkras genom prickmark eller naturmark. I detaljplanen bör prickmarken som gränsar mot väg 744 utökas.*

*Enligt planförslaget ska anslutningen till väg 610 flyttas genom att befintlig anslutning stängs och en ny anslutning görs längre söderut. Trafikverket har inga invändningar mot förändringen av den anslutningen.*

*Gällande anslutning på väg 744 och lokalgata genom området så förordar Trafikverket en anslutning till området och då är det bästa alternativet från väg 610 eftersom siktsträckorna är bättre där. Trafikverket anser att det räcker med en anslutning och tror att det blir svårt att begränsa till en lokalgata och inte en genomfartsled. Om lokalgatan används som genomfartsled alstras mer trafik genom området vilket påverkar trafiksäkerheten inom området. Det får även till följd att trafiksäkerheten försämras vid anslutningen till väg 610 med korsande trafik från bostadsområdet på andra sidan vägen. Trafikverket föreslår istället att förlängningen av lokalgatan från parkering och garage till väg 744 blir en gång- och cykelväg.*

*Gällande förslag om gångpassage över väg 610 och gångväg längs väg 744 vill Trafikverket informera om att det inte finns med i Länstransportplanen nu utan är behov som kommunen får framföra till Region Jämtland Härjedalen vid kommande revidering av Länstransportplanen. Såvida det inte är något som exploatören eller kommunen avser att bygga med då måste Trafikverket kontaktas.*

*Trafikverket anser att de riktvärden som finns för trafikbuller ska följas vid planering av ny bebyggelse under förutsättning att det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Det är exploatören/kommunen som ansvarar för utredningar och åtgärder när det gäller buller, vibrationer och skyddsåtgärder. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser att det kan vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från beslutade riktvärden tillämpas anser Trafikverket dessutom att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.*

*Planen bör kopplas och analyseras tillsammans med befintliga och kommande planer utifrån vad exploateringen innebär när det gäller trafikallsträng och resmönster, exempelvis vad gäller belastning av vägnät och korsningar.*

Kommentar:

Plangränsen mot väg 744 ligger ca 3 meter från dikesanvisningen intill vägen. Ett utökat byggnadsfritt avstånd (prickad mark) inom planen görs så avstånd mot vägområdet på 12 meter följs.

Planförslaget ändras så att endast en anslutningsväg kommer att anläggas. Denna sker mot Åsvägen. Rösta 2:19 som har utfart mot Nyhemsvägen idag kommer istället att få sin utfart mot Åsvägen. En gång- och cykelväg kommer istället att anslutas mot Nyhemsvägen.

Planområdet angränsar till allmänna vägar såsom E14. Trafikmängden kommer även att påverka E14 och korsningen vid Åsbacken. Frågan har tagits upp med Trafikverket ett flertal gånger och en åtgärd vid korsningen E14 ser kommunen som nödvändig främst med tanke på pågående utbyggnad inom handel/industriområdet, men även på den expansion som sker i centrala Ås.

**Polisen**

*Ingen erinran.*

**Räddningstjänsten**

*Räddningstjänsten vill avråda till planändringen i det läge brandvattenfrågan befinner sig i för tillfället.*

*I räddningstjänstens skrivning "Riktlinjer för vatten till brandsläckning" pekar vi på att krävs ett flöde på minst 20 liter per sekund från den brandpost eller hämtningsställe som finns inom en kilometers avstånd. Ett hämtningsställe ska dessutom kunna leverera minst 45 m<sup>3</sup> vatten under period av 75 minuter efter att räddningstjänsten kommit på plats. Om det utpekade hämtningsstället är en branddamm, som inte är försedd med stationär pump, ska det finnas en manlucka med minsta öppningsarea på 70 \* 70 cm för att räddningstjänsten ska kunna angöra egen pump.*

*Den redovisning räddningstjänsten fått från VA är att den brandpost som pekat ut i planförslaget ger ett flöde på 8 liter per sekund. Den klarar med andra ord inte av ens den nivå som krävs för byggnader som redan finns i området. Det finns branddamm i området, men det är oklart om kommunen har kontrollen över dessa, då det sedan många år tillbaka varit vanligt att kommunerna överlätit ansvaret till fastighetsägarna.*

*Räddningstjänsten ser därför att Krokoms kommun utreder brandvattenfrågan ytterligare för planområdet och möjligen för hela Åsbygden.*

*Räddningstjänsten vill avråda till planändringen i det läge brandvattenfrågan befinner sig i för tillfället.*

Kommentar:

Efter samrådet har byggherren och kommunen haft ett möte med räddningstjänsten angående brandvatten. Det finns branddammar i närheten av planområdet som kapacitetsmässigt klarar behovet. Byggherren avser att lösa brandskyddstekniska krav genom att bygga trapphus Tr2 (Boverkets byggregler om brandskydd).

**Jämtkraft**

*Jämtkraft har anläggningsdelar inom det planerade området. Fjärrvärme finns tillgängligt i närområdet.*

**Barn- och utbildningsnämnden**

*Med den typ av lägenhetsstorlekar som är planerat har vi svårt att lägga en prognos på ökad andel barn och elever. Om en stor del av lägenheterna hyrs ut till barnrika familjer, ökar behovet av skola och förskola markant vilket inte ryms inom nuvarande organisation. Kommer förhyrningen i huvudsak att ske till hushåll utan barn kommer vi troligen att klara det inom nuvarande organisation. I händelse av att generationsskiftet ökar, utöver liggande prognos, med anledning av exploateringen, kommer detta att påverka nuvarande organisation. Detta beror på att lediga egna hem i stor utsträckning bosätts av barnfamiljer vid en försäljning.*

Kommentar:

Utbyggnaden i centrala Ås kommer att medföra ett utökat behov av platser i skola/förskola. Avsikten är att tillkommande hus ska innehålla 2:or och 3:or men det är inte bestämt i vilken takt utbyggnaden inom kvarteret Freja kommer att ske, därför är det svårt att ange hur många platser som behövs och när i tiden behovet finns. Inom skolområdet finns planförutsättningar för utökning av skollokaler då behovet uppstår. En särskild utredning ska tas fram angående behov av platser inom förskola/skola inom Ås-området.

**Ås-Hov 1:10,** [REDACTED]

*Vi motsätter oss en ändring av detaljplanen för Ås-Hov 1:13 som möjliggör att byggnader på mer än 3 våningar får uppföras. Vår uppfattning är att den ej bebyggda delen av fastigheten 1:13 bör brukas som naturmark/parkområde. Om ändå beslut om uppförande av nya byggnader tas, motsätter vi oss mer än två våningsplan.*

*Detta beror på att vår fastighet (med utgångspunkt i den skiss på placering av nya byggnader nära Nyhemsvägen) annars under så gott som hela året och under merparten av dagen skulle hamna i skuggläge och alltså inte få del av solljus.*

*Förutom vad det skulle innebära av drastiskt försämrade ute- och inomhusmiljö för oss och våra barn så skulle dessutom de expansionsplaner av bageriverksamheten (som idag inryms i fastighetens källare) i form av bl a ett trädgårdscafé sommartid, i princip omöjliggöras. Cafégäster vill vistas i solen och inte sitta och huttra i skuggan av ett par höga hus. Vi ser det också som skäligt att kommunen i*



*konsekvensutredningen av en ändrad detaljplan och uppförande av nya byggnader bekostar och genomför en sol- och skugganalys för vår fastighet. Eftersom de synpunkter vi har lämnat är av stort värde för oss kommer vi att överklaga ett beslut som inte tar hänsyn till dessa.*

Kommentar:

En skugganalys har utförts vid tre tillfällen under samma dag, tre gånger på ett år. Denna redovisas i planbeskrivningen. Negativ påverkan av skuggning från nytillkomna hus bedöms inte vara så stor att planförslaget behöver ändras. Ingen byggnad inom angränsande fastigheter berörs enligt analysen utifrån illustrationen över tänkt placering av hus av skuggning under sommarmånaderna.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

**Ås-Hov 1:11, [REDACTED]**

*Yrkar att:*

*Onödig präckmark tas bort. Planen bör ändras till två våningar, drivs högre våningsantal igenom ska det även gälla Ås-Hov 1:11. Innan planändring ska korsning byggas om och GC-väg utföras enligt nuvarande plan.*

*Innan planen ändras tillser kommunen att annan central grönyta med el, VA och anslutningsvägar finns i anslutning till Föreningshuset som kan nyttjas som parkområde och vid framtida evenemang, t ex mässor och firande av diverse högtider. Helst kommunägd så alla kan känna sig välkomna. Fastigheterna 1:13 och 1:14 bibehålls (plankarta 19970212) för att ge möjlighet till utökad handel i centrum. Hänsynen angående relativt byggnadsfritt avstånd till Ås-Hov 1:8 och 1:11 enligt gällande plan även ska gälla i eventuell ny plan.*

*Om möjligt avvakta översiktsplanen som är på gång, denna mark kanske behövs till byggnader som bör ligga centralt placerade. Exempelvis var ska simhallen, ishallen, bowlinghallen, puben, systembolaget, butikerna, läkarmottagningen osv byggas? Ås kommer ju bli, eller kanske redan är, största orten i kommunen och lär väl fortsätta växa hur länge som helst.*

*Därutöver önskas att:*

*Krokomsbostäder och berörda tjänstemän ges uppdraget att undersöka vilken sorts byggnader som är långsiktigt mest fördelaktigt att bygga och var de bör placeras utan att de stör. Eftersom kommunen äger så stora obebyggda arealer i Ås bör Krokomsbostäder ges möjlighet att bygga det mest effektiva. Varför inte närmare E 14 så att reklamvärdet av E 14 nyttjas. Dyrare förtätningar i centrum av ett kommunägt bolag bör göras först när övrig mark är obebyggd.*

Kommentar:

Bygrättens storlek enligt gällande plan anser kommunen är tillräcklig.

Planen medger idag bebyggelse. Parkering för evenemang har skett på platsen då området varit obebyggt. Parkeringsyta för evenemang är inte en fråga som berör denna planändring.

Fastighetsreglering avseende Ås-Hov 1:13 skedde 2005-09-16 där fastigheten Ås-Hov 1:14 utgick.

Avseende byggnadsfritt avstånd mellan fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11 mot fastigheten Ås-Hov 1:13 utökas den prickade marken, det vill säga mark där byggnader inte får uppföras med ytterligare 5 meter inom Ås-Hov 1:13.

### **Ås-Hov 1:8,**

*Vår fastighet Ås-Hov 1:8 gränsar i söderläge till Krokomsbostäder Freja 1:13 som byggdes år 2001. I planbeskrivningen för Hov 1:13 som upprättades 1996 angavs att "av hänsyn till befintliga bostadshus på fastigheterna Hov 1:8, och 1:11 föreslås ett relativt stort byggnadsfritt avstånd mellan befintliga byggnader och tillkommande trevåningsbebyggelse". Trots denna klausul uppsattes det nya huset med minsta möjliga avstånd från Hov 1:8. Som främsta konsekvenser av denna placering för vårt vidkommande kan nämnas förlorad utblick mot söderläge samt bortfall av solljus under förmiddagen p.g.a. skymmande huskroppar, insyn och förlorad uteplats. Buller av trafik från nuvarande utomhusparkering Freja bedömer vi som godkänd inom ramen för acceptans.*

*I detaljplanen för Ås-Hov 1:13 (1986) mfl som fortsatt gäller för det tidigare planområdet föreslås en utökad exploateringsgrad samt en utökning av antalet tillåtna våningar från högst tre till fem. Vi motsätter oss ändringen då vi anser att vår fastighetsbild kommer att beröras på ett i högsta grad påtagligt och negativt sätt ur ett flertal aspekter.*

*Den höjdsättning som Freja ger med sina tre våningar är inte tillnärmelsevis jämförbar med det nya reviderade förslaget som ger området ett exploaterat och storskaligt uttryck och inte på något vis är anpassat till den omgivande miljön. Förslaget kommer i grunden ändra förutsättningarna för god boendemiljö för Ås-Hov 1:8 och följer inte intentionerna i kap 2 MB med Riksintresse. Nyttjandegraden ändras även för fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11 utan närmare beskrivning av vad denna ändring skulle ha för praktisk innebörd för fastigheten Ås-Hov 1:8?*

*Vid en eventuell ändrad detaljplan enligt förslaget och fortsatt exploatering av området yrkar vi att gällande skrivning "relativt stort byggnadsfritt avstånd mellan befintliga byggnader (Hov 1:8) och tillkommande trevåningsbebyggelse" ingår i nya detaljplanen och hänsyn tas till gällande skrivning vad gäller stort byggfritt avstånd som kommunen tidigare förbundit sig att tillämpa! Vi yrkar på att området avsätts som parkmark i första hand och tvåvåningshus i ett andrahandsalternativ i enlighet med innehåll i gemensamt utfärdad skrivelse tillsammans med övriga berörda sakägare.*



Kommentar:

Avseende byggnadsfritt avstånd mellan fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11 mot fastigheten Ås-Hov 1:13 utökas den prickade marken, det vill säga mark där byggnader inte får uppföras med ytterligare 5 meter inom Ås-Hov 1:13.

Konsekvenserna för ändringen av detaljplanen för fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11 har beskrivits i planförslaget. Enligt beräkning är ändringen för fastigheten 1:8 och 1:11 likvärdig mot hur mycket fastigheterna får bebyggas enligt nu gällande detaljplan.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

**Rösta 2:18,** [REDACTED]

*Vi motsätter oss ökning av exploateringsgraden samt ökningen av tillåtna våningar inom fastigheten Ås-Hov 1:13. Planerad exploatering får stora konsekvenser för oss på vår fastighet, Rösta 2:18. Vår boendemiljö kommer att försämrats mycket. Så höga byggnader i närheten av vår fastighet innebär oacceptabel förändring av insyn till vårt hus och vår utemiljö. Ökad skuggning, sol och dagsljus som kraftigt minskar under dagen. Utsikten från vår fastighet kommer att försvinna helt. Ökade bullerstörningar i form av mera trafik både från Nyhemsvägen och den planerade lokalgatan, som kommer att gå i närheten av vår tomt. Vi får då vägar på två sidor av vår fastighet. Bullerstörningar från bilar och människor.*

*Vår fastighet ligger betydligt lägre än det område som planeras byggas på. Konsekvenserna för oss kommer därför att bli som om det skulle byggas 6-7 våningshus. Därav anser vi att det behöver föras en utförlig konsekvensanalys angående detta. För oss på vår fastighet kommer den planerade bebyggelsen att innebära en avsevärd sänkning av kvaliteten på vårt boende.*

*Vår uppfattning är att området inte skall bebyggas alls eller att om det bebyggs så skall det endast gälla 2-våningshus. Planen är olämplig för en god helhetsverkan i området. Vi anser också att en solstudie bör göras, samt en skuggstudie och trafikbullerstudie. En fråga är inte besvarad i detaljplanen. På vilket sätt bedöms ett 5-våningshus passa in i en bebyggelse med övervägande 2-våningshus.*

Kommentar:

Planförslaget ändras så att endast en anslutningsväg kommer att anläggas. Denna sker mot Åsvägen. Rösta 2:19 som har utfart mot Nyhemsvägen idag kommer istället att få sin utfart mot Åsvägen. En gång- och cykelväg kommer istället att anslutas mot Nyhemsvägen.

En skugganalys har utförts vid tre tillfällen under samma dag, tre gånger på ett år. Denna redovisas i planbeskrivningen. Negativ påverkan av skuggning från nytillkomna hus bedöms inte vara så stor att planförslaget behöver ändras. Ingen

byggnad inom angränsande fastigheter berörs enligt analysen utifrån illustrationen över tänkt placering av hus av skuggning under sommarmånaderna.

En bullerutredning har utförts. Se planbeskrivningen.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

### **Rösta 2:19,** [REDACTED]

*Jag motsätter mig 5 våningar på det södra huset, enär jag kommer inte att få någon sol på min fastighet Rösta 2:19, utom då solen står högst på himlen, eljest tar skogen bort solen under vår o hösten. Snön ligger kvar länge på våren och när det regnar på sommaren torkar inte marken upp från huset och mot skogen. Man får vänta tills aftonen om man skall klippa gräset tills det torkat upp. Sedan angående in och utfarten mot Nyhemsvägen måste vara helt tokig. Behåll in och utfarten vid Freja där det finns sikt på 100 meter åt varje håll. Mot Nyhemsvägen finns endast sikt åt ett håll. Neråt finns noll sikt plus kurva. Jag har bott här sedan 1970 och skall man ut med bil och lång släpvagn tar man upp hela vägen. Samma när man snöröjer vägen. Har klarat mig med nöd och näppe från att jag fått bilar i skopan. Allt detta framförde jag på samrådsmötet på skolan den 16 november. Det är inte bara jag som protesterar mot 5 våningarna utan även de som går här med och utan hundar om dagarna från området på andra sidan Åsvägen.*

#### Kommentar:

En skugganalys har utförts vid tre tillfällen under samma dag, tre gånger på ett år. Denna redovisas i planbeskrivningen. Negativ påverkan av skuggning från nytillkomna hus bedöms inte vara så stor att planförslaget behöver ändras. Ingen byggnad inom angränsande fastigheter berörs enligt analysen utifrån illustrationen över tänkt placering av hus av skuggning under sommarmånaderna.

Planförslaget ändras så att endast en anslutningsväg kommer att anläggas. Denna sker mot Åsvägen. Rösta 2:19 som har utfart mot Nyhemsvägen idag kommer istället att få sin utfart mot Åsvägen. En gång- och cykelväg kommer istället att anslutas mot Nyhemsvägen.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

### **Ås-Hov 1:12,** [REDACTED]

*Som sakägare vill vi härmed motsätta oss de byggplaner som Krokoms kommun nyligen delgivit information om, till oss närmast berörda av de tre tilltänkta huskroppar som planeras. Vår uppfattning om Ås i det stora hela är att det har varit och är en byggd som är förenad med ett fungerande jordbruk, öppna landskap och där jordbruksmarker brukas och ekologisk odling råder. Ett aktivt friluftsliv förknippas också med Ås, de idrottsmöjligheter ges av olika slag.*

*Vi som valt att bosätta oss i Ås har valt det av en anledning och förutom det ovannämnda är Ås en idyll som består av en lugn miljö där ortsborna verkar på ett nära men behagligt avstånd till och från varandra.*

*Ser vi först till valet av byggnader, som i detta fallet består av tre st femvåningshus, så behöver man inte vara nämnvärt insatt för att se hur objekten skulle skapa en obalans i området. Höjden på husen lämpar sig inte för miljön som råder och än mindre för de bosatta, vilket yttrar sig i att befolkningen som bor närmast det tilltänkta området för bygget drabbas av utsiktsbortfall och stundom solförmörkelse, beroende på årstid. De solstrålar som lyckas bryta sig igenom de redan svårbelysta områdena idag, välkomnas varmt av de boende. Men skulle helt få dem om intet vid en byggnation. Viktigt att nämna är att Krokoms kommun, när de jobbat fram sin kalkyl inte gjort någon beräkning vad det beträffar sol och skugganalys. Hur resonerar ni där?*

*Bullerstörningen har eskalerat markant i och med mer trafik och tunga fordon har även letat sig in på vägarna, framför allt på Nyhemsvägen i Ås. Föreningshuset bidrar även med ljud av olika slag, likväl Jämtkraftshallens olika evenemang. Dock finner vi berörda invånare att de bullerstörningar som råder är knapphändigt acceptabla som det är idag.*

*Ytterligare faktorer som dessa byggnader skulle medföra är att det skulle inkräkta på privatlivet, då vi anser att friheten att röra sig fritt och obehindrat i sitt eget hem skulle minskas i takt med insynen från lägenheterna och man skulle således känna sig bevakad i sitt eget hem. Hade vi velat bo i höghus bland en mängd människor hade vi valt att bosätta oss i ett större samhälle eller stad. Men vi valde Ås för dess vyer, vackra utsikt, naturen, djuren, jordbruket, dagsljuset och solens värmande strålar. Låt oss fortsätta uppleva denna miljö som råder i Ås och bevara den idyll vi är så bortskämda med att ha inpå knuten och finna en lösning som inte inskränker allt för mycket på vad vi så varmt värnar om.*

*Skulle det bli aktuellt med någon form av byggnation är det viktigt att man uppmärksammar ”skyddsavstånd till nuvarande bostäder”. Vad det beträffar riksintresset så är det väl hela Åsbygden som berörs av byggplanerna och inte bara vi som bor närmast. Ska inte alla få komma till tals?*

*Eftersom de synpunkter vi lagt fram är av stort intresse för oss kommer vi att överklaga ett beslut som inte tar hänsyn till dessa som tagits upp i brevet.*

#### Kommentar:

I östra delen av fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11 utökas den prickade marken med ytterligare 5 meter. Detta ändras så att prickmark, det vill säga mark där byggnader inte får uppföras, utökas mot angränsande fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11.

En bullerutredning har utförts. Se planbeskrivningen. En skugganalys har utförts vid tre tillfällen under samma dag, tre gånger på ett år. Denna redovisas i planbeskrivningen. Negativ påverkan av skuggning från nytillkomna hus bedöms

inte vara så stor att planförslaget behöver ändras. Ingen byggnad inom angränsande fastigheter berörs enligt analysen utifrån illustrationen över tänkt placering av hus av skuggning under sommarmånaderna.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

**Ås-Hov 1:8, 1:10, 1:11, 1:12, 1:25, 1:27, 1:48, Rösta 2:18, 2:19, 2:22**

*Vi motsätter oss med bestämdhet det avsteg som gjorts från gällande detaljplan med föreslagen utökad exploateringsgrad och utökning av antalet tillåtna våningar från högsta tillåtna tre till fem! Vi anser att den utökade detaljplanen inverkar negativt på den landskapsbild som är grunden för den attraktionskraft Åsbygden utgör som boendeort. I tidigare ställningstaganden och översiktsplaner för kommunen påtalas just de vida utblickarna som en viktig del i områdets kvalitet. Åsbygden är ju av riksintresse för såväl kulturminnesvård som friluftsliv där även jordbruksmark värnas. Då blir det fel att i dess centrum exploatera den lilla jordplätt som planområdet utgör och bygga tre höghuskomplex som skymfar den landskapsbild som är bygdens signum. Höghusen skulle avsevärt komma att skymma siktbilder och utblickar för såväl kringboende som förbipasserande och även menligt påverka den bild som byggts upp kring Ås som de "gröna näringars" ort med kommunens Torsta, Frejas café och trädgård, Ås trädgård mfl.*

*Den fördjupade översiktsplanen för Ås som enligt uppgift kommer att antas under nästkommande år 2016 kan enligt vår mening ge ett bredare perspektiv och underlag sett utifrån ett miljö- och riksintresse. Kommunen äger ett stort markområde mellan E 14 och väg 610 som då sammantaget borde vara föremål för ett allmänt intresse och ett utökat samråd för alla Åsbor. Som den enda naturliga och användbara grönytan i centrala Ås tas i dagsläget planområdet i anspråk för diverse motions, lek- och utevistelser för barn och ungdomar. Inte minst utifrån dess strategiska läge och närhet till de idrotts- och kulturanläggningar som utgörs av Ås IF med bollplaner, elljusspår samt Jämtkrafthallen. Ås föreningshus med Ås hembygdsförening har sin lokalitet på andra sidan vägen till planerade byggnader (A och B). Vid större evenemang som anordnas nyttjas området även som kompletterande yta för aktiviteter och som bilparkering. Även närheten till skolområdet bör i detta sammanhang nämnas. För boende i Krokomsbostäderna Freja med sina 18 lägenheter som gränsar till området liksom oss sakägare i närliggande fastigheter utgör markplätten idag en resterande grönyta som bidrar till en god boende- och livsmiljö. För oss kringboende skulle en föreslagen utbyggnad med ytterligare lägenheter påverkas negativt av störningar gällande buller från närboende och fordon, avgasutsläpp från bilar etc. Sammantaget bör även inräknas de bullerstörningar som följer av snöskottning, gräsklippning etc.*

*Redan vid antagandet av detaljplanen 1996 påtalades bullerstörningar från Åsvägen med förslag på bullerminskande åtgärder för det då planerade Freja. Sedan dess (+20 år) har trafikmängden, inkluderande även daglig frekvent tung trafik med lastbilar, traktorer, bussturer i bägge riktningar ökat avsevärt. Därtill skall även läggas den utökade trafikmängd som tillkommit utefter Nyhemsvägen*

*med dess förbättrade vägförhållanden ned till E 14. Med detta som bakgrund måste det anses anmärkningsvärt att ytterligare exploatera med flera lägenheter och utökade antal bilar och parkeringsplatser som blir en följd av en ändrad detaljplan.*

*Att lösa planens påverkan på marken och svårigheter att omhänderta dagvatten överlåter vi till expertisen att bedöma. Redan idag finns dock tecken som visar på att vattnet vid stadigt regnande har svårt att rinna undan i en mark som lämpar sig dåligt för infiltration. Vi är i sak inte motståndare till en utökad och mera varierande befolkningssammansättning som ett utökat antal hyreslägenheter skulle medföra med en ökad blandning av såväl ensamstående (äldre och yngre) som barnfamiljer. Tyvärr ser vi inte att detaljplanen i tillräcklig omfattning tar hänsyn till dess påverkan på den sociala boendemiljön. Var skall boende träffas och umgås inom bostadsområdet? Även om geografisk närhet finns till såväl sporthall som elljusspår kommer friytor inom bostadsområdet huvudsakligen bestå av asfalt och parkeringsplatser med få kvarvarande grönytor.*

*Som sakägare motsätter vi oss den föreslagna ändringen av gällande detaljplan Ås-Hov 1:13 mfl Krokoms kommun av ovan angivna skäl. Vi anser inte att planförslaget i tillräcklig omfattning tar hänsyn till den miljöpåverkan som den utökade exploateringen medför utifrån såväl MB som plan- och bygglagen. Vårt förstahandsyrkande är att området avsätts som park-naturmark i väntan på den fördjupade översiktsplanen. I andra hand är vårt yrkande att gällande detaljplan för området skall följas och avvisar således den föreslagna planändringen med tre huskroppar om vardera fem våningar. En eventuell bebyggelse skall begränsas till högst två våningsplan för att anpassas till områdets karaktär med närliggande befintlig bebyggelse både vad gäller hushöjd, ljusinsläpp, takvinklar och grannfastigheters utsikt.*

*Denna skrivelse skall ses som ett gemensamt samrådsyttrande av oss sakägare som även var för sig avser att lämna enskilda yttranden och synpunkter kring hur den egna fastigheten påverkas av den detaljplan som samrådet avser.*

Kommentar:

En bullerutredning har utförts. Se planbeskrivningen.

Byggherren har sänkt parkeringstalet till förmån för mer grönyta inom bostadsområdet. Även en planbestämmelse har lagts till i planen för att säkerställa en viss andel grönyta/friyta inom området.

Dagvatten kommer enligt utredning att tas om hand genom avvattnings till större delen av dike längs Nyhemsvägen och dike längs Åsvägen. En planbestämmelse finns att marken inom planområdet ska möjliggöra översilningsytor och fördröjning av dagvatten innan utlopp till dike.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.



### **Ås föreningshus**

*Ås föreningshus vill framföra följande synpunkter på samrådsförslaget utifrån den verksamhet vi bedriver och eventuella störningar som den kan medföra, men också rent generella synpunkter på områdets utformande.*

- 1) Med hänsyn till att vi redan idag får klagomål från grannfastigheter på hög ljudnivå vid vissa evenemang, befarar vi att dessa riskerar att öka om byggnader uppförs i närheten av föreningshuset. Vi vill därför, om så blir fallet, att kommunen och byggherren tar hänsyn till detta och i så fall förser byggnaderna med lämplig ljudisolering och ljuddämpande fönster på de sidor som kommer att vara riktade mot föreningshuset.*
- 2) Marken tvärs över vägen mitt emot föreningshuset används vid vissa tillfällen som parkering för föreningshusets gäster i samband med större evenemang och där parkeringen mot fotbollsplanerna inte räcker till. Den parkeringen delas av Ås IF och föreningshuset. Vi vill därför att kommunen beaktar detta och överväger möjligheten för en alternativ parkeringsplats, alternativt en utbyggnad av befintlig parkering.*
- 3) Vi tycker också att byggandet av femvåningshus inte skulle se bra ut vid sidan om nuvarande trevåningshus som ligger intill. Då föreningshuset ansluter mot de nya husen kommer de också att stå i en ogynnsam kontrast till varandra där föreningshuset trycks undan.*

*En allmän synpunkt är att vi saknar en plan för hela centrum så att man kan se helheten. Hur kommer de nya flerbostadshusen att passa in gentemot annan ny bebyggelse i anslutning till Jämtkrafthallen, äldreboende etc. Och var och hur bevaras obebyggda områden så att Ås fortsätter att upplevas som en öppen bebyggelse? En illustration som kan visas tillsammans med det planförslag som nu är ute på samråd hade varit bra att få se.*

#### Kommentar:

Planen medger idag bebyggelse. Parkering för evenemang har skett på platsen då området varit obebyggt. Parkeringsyta för evenemang är inte en fråga som berör denna planändring.

Kommunen har en avsikt att tillåta förtätning av högre bebyggelse i centrala Ås så att fler ska kunna få möjlighet att bo i Ås. Byggherren hävdar att ett våningsantal på 5 våningar även kan ge rimliga hyror.

### **Övriga synpunkter från boende i Ås**

*Femvåningshus i Ås avviker på ett olyckligt sätt från områdets lantliga karaktär. Ås riskerar att förvandlas från en bygd med lantligt, småskaligt boende till en förstad till Östersund – utan stadens vitalitet och närhet till service och utan lantlivets småskalighet.*

*Ås har sedan årtionden tillbaka varit Krokoms mest attraktiva bostadsområde. Anledningarna härtill är säkert många, men eftersom jag har arbetat med planer i Ås under 15-20 år (bland annat två översiktsplaner och åtskilliga detaljplaner) vet*



*jag att det som alltid uppskattades av de boende var den lantliga och småskaliga karaktären, utsikten mot fjällen, öppenheten i jordbrukslandskapet och närheten till Östersund. Att uppskattningsvis av dessa grundläggande kvalitéer skulle ha ändrats radikalt under det senaste årtiondet förefaller knappast troligt.*

*Att utan närmare analys bygga i en skala som helt avviker från Ås förhärskande tvåvåningsbebyggelse och därmed fjärma sig från den småskaliga, lantliga karaktären, är för mig svårbegripligt. Läget intill genomfarten kan uppfattas som Ås ansikte och femvåningshusen ger förmodligen besökaren en känsla av en påbörjad ombyggnad till en förstad så som de ser ut i hela Sverige – ett sällan lyckat framgångsrecept. Ett bostadskvarter i två våningar med vackra hus och intressant vegetation, som visar att kommunen förstår värdet av god bostadsmiljö skulle, till skillnad från femvåningshusen, kunna stärka Ås attraktion. Kanske inte ens antalet lägenheter skulle behöva bli så mycket färre än med fem våningar. Höga hus innebär sannolikt att konkurrensen vid upphandlingen begränsas då små lokala byggföretag sällan har en produktionsapparat anpassad till höga hus.*

*Det kan inte vara bristen på mark som tvingar fram höga hus i Ås då ju kommunen äger stora arealer i anslutning till Sånghusvallen, områden som ingår i översiktsplanen och har strålande utsikt mot fjällen, lantliga omgivningar och en vacker vegetation.*

### **Samrådsmöte**

Den 10 november 2015 hölls ett samrådsmöte på Ås skola. 8 personer närvarade. Krokoms kommun representerades av Anne Dahlgren, stadsarkitekt, Elin Novén, planingenjör. Byggherren representerades av Kenneth Karlsson, VD Krokomsbostäder AB samt Stefan Jönsson, fastighetschef Krokomsbostäder AB.

Mötet inleddes med en beskrivning av detaljplanens syfte, utformning och innehåll.

De synpunkter som kom upp var främst att 5 våningar blir för högt och på liten yta och därmed skynd sol från kringliggande fastigheter. En annan synpunkt var att utfart mot Nyhemsvägen är farlig på grund av kurva. De närvarande undrade även hur helhetsplaneringen ser ut i Ås.

### **Ändringar efter samråd**

Planbeskrivningen har utökats med beskrivning av de utredningar som gjorts efter samrådet (bullerberäkning, skugganalys och geoteknisk undersökning).

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen för området.

Upplysning om potentiell förorening förs in i planbeskrivningen. Även en utförligare beskrivning av brandvattenförsörjningen.

Fastighetsrättsliga frågor har beskrivits utförligare.

En ny illustrationskarta har tagits fram.

En planbestämmelse har införts som säkerställer en viss andel grönyta/friyta inom området.

Ytterligare prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnader, har lagts till inom Ås-Hov 1:13 med 4,5 meter mot fastigheterna Ås-Hov 1:8 och 1:11. Ny gräns och utgående gräns är redovisad på plankartan.

Gränsen för byggrätt mot Åsvägen har juserats så att det är byggnadsfritt mellan 15-30 meter från Åsvägen (komplementbyggnader tillåts dock 10 meter från vägen).

Vägdragningen har ändrats så att utfart inte sker mot Nyhemsvägen. En gång- och cykelväg ansluts istället mot Nyhemsvägen.

### **Ställningstagande**

Planhandlingarna ändras enligt ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Anne Dahlgren  
Stadsarkitekt

Elin Novén  
Planingenjör