



Detaljplan för Täng 2:81 mfl., "Ås båthamn", Ås, Krokoms kommun

Granskningsutlåtande

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden 2023-11-23– 2023-12-15.

Granskningshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter samt övriga berörda enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida samt vid entrén i kommunhuset. Detaljplanen har kungjorts i tidning samt på den digitala anslagstavlan.

Totalt har 20 yttranden inkommit till kommunen under granskningen. Dessa är redovisade i kategorierna "Myndigheter och organisationer", "Sakägare" och "Tematiska frågor (ej sakägare)". I den sistnämnda har det gjorts en sammanfattning av de synpunkter som inkommit från övriga som inte är sakägare. Originalyttrandena finns hos Krokoms kommun, plan- och trafikavdelningen och lämnas ut på begäran.

I granskningsutlåtandets kommentarer redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte, samt en motivering.

I avsnittet Ställningstaganden redovisas de ändringar som har gjorts efter granskningen samt kvarstående synpunkter.

Tidigare process

Detaljplanen har tidigare varit utsänd för samråd 2020-05-15 – 2020-06-12 samt utsänd för granskning 2021-06-28 – 2021-08-13. Detaljplanen antogs 2021-11-11 och överklagades. Dom kom från Mark- och miljööverdomstolen 2023-09-26, mål nr P 4633-22. De punkter som överklagades var kulturmiljö, naturvärden, skyddade arter, strandskydd samt åberopat förfarandefel. Domstolen fann ingen anledning att upphäva detaljplanen avseende dessa punkter. Däremot fann domstolen att det saknas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken

mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen. Detaljplanen upphävdes därmed.

Innehållsförteckning:

1. Myndigheter och organisationer.....	2
2. Sakägare.....	7
3. Tematiska frågor (ej sakägare).....	18
4. Ställningstagande.....	20

Yttranden under granskningen:

Myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen antogs av kommunen 11 november 2021 men överklagades. Mark- och miljödomstolen har den 26 september 2023 upphävt detaljplanen då det saknades skäl för att besluta om enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, området som planeras för park mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har tidigare lämnat granskningsyttrande 5543-21 den 2 september 2021.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer — ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "*Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning*" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar:

Kommunen har sammanfattat innehållet i planbeskrivningen men förtydligar detta. Hur markanvisning ska utföras regleras i Riktlinjer för markanvisning som antagits hösten 2023.

Delar av planen som bör förbättras

Eventuell ersättning för begränsning av ga

Gemensamhetsanläggningen Ösa ga:7 behöver som en följd av planförslaget omprövas och begränsning/flytt av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n — om det uppkommer en skada. Dessa regler kan eventuellt komma att aktualiseras vid den kommande omprövningen. I planbeskrivningen nämns ingenting om dessa regler, som inte är dispositiva.

Kommentar:

Kommunen gör ett förtydligande kring detta i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen).

Grundkarta

I grundkartan saknas ledningsrätten 2309-1023.40.1.

Ledningsrätterna 2309-06 27.1, 2309-2017/6.3 och 2309-08/104.1 redovisas i grundkartan men dess beteckningar saknas.

Kommentar:

Ledningsrätten var inte registrerad när grundkartan togs fram men läggs till innan antagandet av planen.

Beteckningarna läggs till i grundkartan.

Ledningsrätt

Det kan med fördel beskrivas tydligare i planbeskrivningen att de två befintliga ledningsrätterna som är belägna inom kvartersmark för bostadsändamål (2309-2017/6.3 och 2309-08/104.1) behöver omprövas för att inte hindra byggnation i enlighet med planens syfte.

Kommentar:

Detta förs in i planbeskrivningen.

Övrigt

På sid. 32 i planbeskrivningen finns några skrivfel. Det anges att kommunalt huvudmannaskap gäller inom PARK och PARK₁. Korrekt är att kommunalt huvudmannaskap gäller inom PARK₁ och PARK₂.

Det saknas också angivelse att enskilt huvudmannaskap gäller inom GC-VÄG.

Kommentar:

Detta justeras.

Trafikverket

Närhet till järnväg

Trafikverket vill ha fortsatt dialog med kommunen om stängslingen och kommer att vilja teckna ett avtal med kommunen inför beställning.

I planbeskrivning står det att Västra Birkavägen (delen mellan järnvägen och Tängvägen) som ligger utanför planområdet behöver också åtgärdas. Trafikverket vill återigen poängtera att det är viktigt att planera för hur oskyddade trafikanter från planområdet ska ansluta på ett säkert sätt till den planerade gång- och cykelvägen längs Tängvägen. I Länstransportplanen 2018-2029 finns en gång- och cykelväg längs väg 613 (Tängvägen) med.

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. Eventuella bulleråtgärder som ska utföras bör finnas med i planbestämmelserna. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna.

Bra att planbestämmelser om buller och vibrationer har lagts till även om vi anser att det borde innehålla mer specifika åtgärder.

Väg

Ny dragning av enskild väg föreslås ske på Trafikverkets fastighet. Trafikverket anser att samråd och avtal om detta ska vara klart innan detaljplan antas.

Ny dragning av väg ska ta hänsyn till avstånden enligt nedan.

Gällande placering av väg och gång- och cykelväg nära järnväg gäller följande minimiavstånd:

- Om kontaktledningsstolparna står mellan spåret och vägen är minimiavståndet från spårmitt till väggkant 8 meter
- Om kontaktledningsstolparna står på andra sidan järnvägen är minimiavståndet från spårmitt till väggkant 5 meter
- Om järnvägen inte är elektrifierad är minimiavståndet från spårmitt till väggkant 4 meter

Det avstånd som krävs beror bland annat på följande faktorer: fritt utrymme utmed banan som krävs för järnvägstrafiken, krav på elsäkerhet, snöröjningsutrymme, risk för avkörning eller urspårning, risk för lossnande is från tåg, höjdskillnad mellan väg och järnväg samt hastighet på väg respektive järnväg.

Kommentar:

Kommunen skriver avtal med Trafikverket enligt ovan upplysning. Detta förs in i planbeskrivningen.

Detaljplanen har tagit hänsyn till avstånd spårmitt till väggkant.

Jämtkraft

Jämtkraft Elnät AB

Inga ytterligare kommentarer än tidigare yttranden enligt nedan.

Kommunen bekostar flytt av högspänningsledningarna inklusive transformatorstation samt ev flytt av lågspänningsledningar. Beställning av detta bör ske i god tid innan området ska bebyggas.

Jämtkraft AB, Fjärrvärme

Fjärrvärme kommer inte att kunna erbjudas till området.

Kommentar:

Kommunens åtagande förs in i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten kvarstår vid tidigare yttrande att det behövs vatten för brandsläckning i området.

I planen hänvisas till att vatten kan hämtas med tankbil vid befintliga brandposter där den närmsta är belägen inom en radie på 1 km. Flödet från denna brandpost ska då säkerställas uppfylla minst 20 l/s. Vägen ska även säkerställas vara lämplig för tunga fordon och det ska finnas möjlighet att vända (även vintertid).

I planen står även att ett hämtningsställe inom båthamnen kan uppställas. Räddningstjänsten efterfrågar information om plats för detta samt vändplan och vem som svarar för genomförande.

Det är kommunens ansvar att tillhandahålla brandvatten och räddningstjänsten anser att det är viktigt att frågan prioriteras. Det bör tillkomma en brandpost inom området.

Brandvattenförsörjningen för området skall uppfylla förutsättningar enligt Räddningstjänsten Jämtlands handlingsprogram, bilaga E "Riktlinjer för vatten till brandsläckning".

Kommentar:

En ledningskapacitet på 20 l/s kommer i samband med anläggande av nya ledningar för VA-projektet i Ås kunna tillhandahållas. En brandpost med den kapaciteten kan uppföras inom planområdet. Hämtställe vid båthamnen är inte längre aktuellt. I planbeskrivningen förs det in en upplysning att vägar ska byggas för att hantera tunga fordon. Vändplanen inom bostadsområdet har getts den radie som krävs så att större fordon ska kunna vända.

Sakägare

Täng- Ösa samfällighetsförening

Täng Ösa samfällighetsförening gör en återkomst med en förfinad och kompletterad version av våra tidigare inlägg, i ljuset av den senaste planbeskrivningen från kommunen för detaljplanen av Täng 2:81, "Ås båthamn". I den nya planbeskrivningen återstår vissa områden att omarbetas eller justeras, särskilt kring frågor som rör Täng Sjöväg och vägnätet inom planområdet. Föreningen står fortfarande utan svar på ett antal kritiska frågor och strävar efter att belysa de specifika områden som fortfarande skapar oro och kräver ytterligare klarhet.

Dessutom kräver vi klagörande om hur kommunen planerar att lösa vägfrågan och tillgängligheten till medlemmarnas fastigheter under byggtiden, samt vilken påverkan detta kommer att ha för föreningens fastighetsägare. Det är av stor vikt att dessa aspekter adresseras för att säkerställa en smidig och välfungerande hantering av området under byggprocessen.

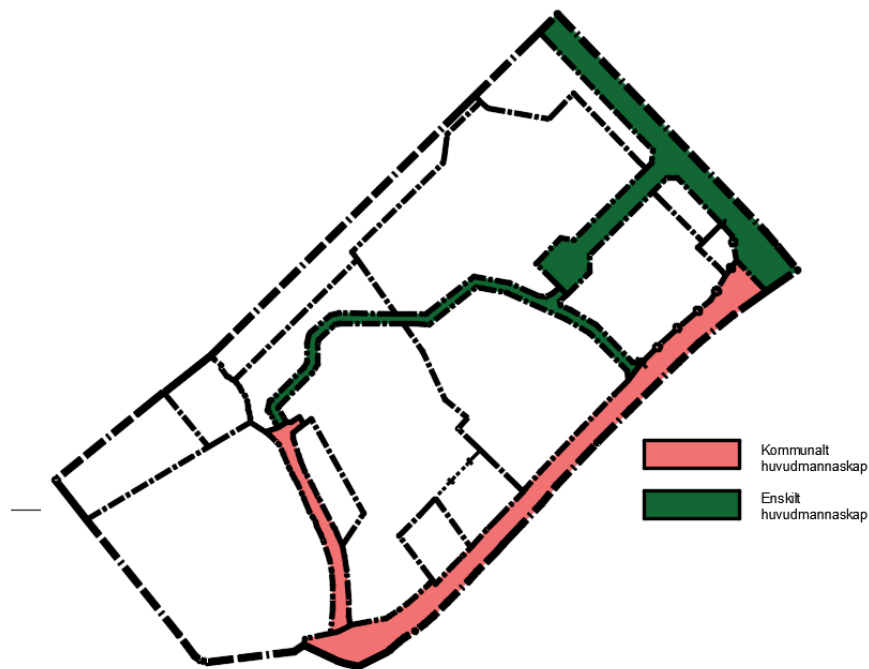
Vägar och Täng Sjöväg:

1. Huvudmannaskap för vägar:

I den senaste planbeskrivningen framgår det inte tydligt att kommunen avser att ta huvudmannaskap för vägarna, trots antydningar på kommunens hemsida. Vi yrkar på en entydig och skriftlig bekräftelse/uppdaterad planbeskrivning från kommunen angående deras åtagande att ta ansvar för vägarna, inklusive Täng Sjöväg. Detta för att undvika missförstånd och för att försäkra samfällighetsföreningen och dess medlemmar om en stabil och trygg förvaltning.

Kommentar:

Nedan bild illustrerar vägar och gång- och cykelväg med enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap. En ny gemensamhetsanläggning behöver bildas för detaljplaneområdets övriga allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, som gång- och cykelväg samt Naturmark.



2. Konsekvenser av ökad trafik:

Vi noterar de uppskattade trafikökningarna på Tängvägen enligt trafikflödesberäkningen. Det är av största vikt att kommunen presenterar konkreta åtgärder för att hantera och mildra de potentiella negativa konsekvenserna, särskilt med tanke på ökad trafik från bostäder och verksamheter vid vattnet.

Kommentar:

Vägområdena samt vändplan har getts den bredd som är brukligt i bostadsområden samt gällande framkomlighet med större fordon som räddningstjänst och renhållningsfordon. Oskyddade trafikanter är separerade från vägområdet. Detsamma gäller vägen mellan Tängvägen och järnvägsövergången som behöver breddas. En gång- och cykelväg för Tängvägen finns med i länstransportplanen och planeras uppstart med vägplan 2024 av Trafikverket.

3. Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor:

Vi ser att kommunen tar initiativ till behövliga lantmäteriförrättningar och utbyggnader av vägar samt gemensamhetsanläggningar. Vi yrkar på tydligare och mer detaljerad information om ansvarsfördelningen och ekonomiska aspekter, särskilt gällande kostnadsbördan för samfällighetsföreningen och dess medlemmar i samband med Täng Sjöväg, parkeringsytor och andra gemensamhetsanläggningar.

Kommentar:

Kommunen initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för planens genomförande. Övrig synpunkt hanteras i kommande lantmäteriförrättningar.

Gemensamhetsanläggningar och huvudmannaskap:

1. Huvudmannaskap för gemensamhetsanläggningar:

Vi noterar att kommunen avser att överlåta vägar med enskilt huvudmannaskap till samfällighetsföreningen. Vi önskar en klar definition av vilka områden och anläggningar som kommer att omfattas av detta överlåtande och vilka som kommer att förbli under kommunens ansvar.

Kommentar:

Se bild ovan.

2. Fusionering av samfällighetsföreningar:

I ljuset av de föreslagna gemensamhetsanläggningarna och övervägandet av eventuell fusion av samfällighetsföreningar, yrkar vi på att detta sker i samråd och överenskommelse med de berörda fastighetsägarna. Vi vill att kommunen respekterar och värdesätter önskemålen från de som kommer att påverkas.

Kommentar:

Kommunen delar uppfattning. Detta hanteras i lantmäteriförrättningen.

Obesvarade frågor från tidigare inlägg:

- Hur vägarna i nya detaljplaneområdet ska skötas och utvecklas samt vem/vilka som ska ansvara för Täng Sjöväg.

Kommentar:

Deltagande fastighetsägare i gemensamhetsanläggningen.

- Hur kommunen avser lösa vägfrågan och tillgängligheten till medlemmarnas fastigheter under byggtiden och vilken påverkan det här får för föreningens fastighetsägare.

Kommentar:

Under byggtiden kommer befintlig väg finnas kvar tills den nya vägen är färdigställd och när beslut om ombildandet av ga 7 har vunnit laga kraft.

- Lösningar för hur kommunen ska ersätta och/eller ansvara för den ökade belastningen på samfällighetens väg från de kumulativa effekterna att trafikeringen på planprogrammets närliggande vägar kommer att öka.

Kommentar:

De kumulativa effekterna bedöms bli marginella då målpunkten för besökande främst är stranden där vägen har kommunalt huvudmannaskap. Den ökade trafikmängd som generas av boende som ingår i gemensamhetsanläggningen bär sin del av kostnaden via fastställda andelstal.

- Att kommunen ej presenterat lösningar i planprogrammet hur den redan nu ohållbara trafiksituationen på planområdet och omgärdande vägområden ska lösas. Skolbarn och de som promenerar/cyklar utsätts dagligen för stor fara från obehövade järnvägspassager, plogvallar, mörker, ingen belysning och avsaknaden av gång- och cykelbanor. Presentation och lösningar för det här saknas eller är direkt bristfälligt presenterade i antaget planprogram.

Kommentar:

I illustrationen till detaljplanen redovisas det hur gång- och cykelvägar ska anläggas inom planområdet. Den järnvägsövergång som finns är en bevakad övergång med bomfällning. Kringliggande vägområden är inte med men beskrivs i planbeskrivningen. Se även kommentar under 2. *Konsekvenser av ökad trafik*. En trafikutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen.

- Det saknas presenterade avtal och beskrivningar hur, om och vilka konsekvenser det i så fall innebär för Täng Ösa samfällighet om föreningen blir en avtalspart för nyttjande och drift av framtida vägsträckning som ansluter till Täng Sjöväg.

Kommentar:

Kommunen kommer initiera en ansökan och bekosta en omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet. Konsekvenserna kommer att hanteras i samband med omprövningen.

Slutsatser:

Med tanke på de nya insikterna som framkommit i kommunens planbeskrivning, ser vi ett fortsatt behov av tydlighet och detaljer i planeringen. Vi yrkar därför på att kommunen tar hänsyn till dessa kompletteringar och tydligt svarar på våra frågor och farhågor för att säkerställa en rättvis och hållbar utveckling av området.

Birka samfällighetsförening

Styrelsen för Birka Vägsamfällighetsförening vill härmed framföra krav på att frågan om påverkan på vägnätet i anslutning till området måste vara klargjort innan eventuell byggnation beslutas. Det föreslagna projektet skulle innebära ett stort antal boende och därmed kraftigt ökad biltrafik. Planen i sin nuvarande form är bristfällig i kartläggningen av ökad trafik på de vägar som ingår i Birka VSF.

Tängvägen är inte belyst och järnvägs korsningen är inte planskild. Vår farhåga är att detta är två faktorer som gör att bilister kommer att föredra att åka på våra vägar. Dessa vägar är inte avsedda för mer trafik än idag, och underhållet av dem bekostas av samfällighetens medlemmar.

Vid anläggande av en ny busshållplats skulle en slinga kunna bli aktuellt vilket i så fall skulle kunna medföra busstrafik på Västra birkavägen. Denna väg är inte avsedd för regelbunden busstrafik.

Vi framför därför härmed krav på att vägpåverkan på de av vår förening förvaltade vägarna är adekvat genomlysta och att åtgärder som behövs är beslutade, i samråd med oss, innan beslut fattas om Täng 2:81. Detta innefattar plan för dirigerings trafik till Tängvägen för att undvika ökad trafik på Västra birkavägen (inklusive ställningstagande till adekvat belysning och GC-väg längs Tängvägen), beslut om bussfärdväg samt åtgärder och medel för att kompensera för ökad belastning och slitage på de av oss förvaltade vägarna som ändå kommer att uppstå.

Kommentar:

Den trafikutredning som gjorts har belyst er väg.

En busshållplats kommer inte finnas inom planområdet.

För övriga frågor hänvisas till svar i granskningsutlåtandet.

Privatperson 1

Jag yrkar på att man skalar ner projekt Ås Båthamn. Är förvisso part i målet som intilliggande fastighetsägare, men det är helt olämpligt att bygga trevåningshus alldeles nere vid sjön. Lägenhetshus passar arkitektoniskt dessutom inte in i nuvarande lantmiljö. En klassisk Ås-vy, kommer att skymmas, förändras och förfulas.

Biltrafiken till området kommer att öka mångfald, i dag är Tängvägen och Västra Birkavägen underdimensionerade och i dåligt skick. Tängvägen är för smal och trafikfarlig,

Jag är medveten om att kommunen behöver bygga fler bostäder, men gör det sansat och tänk långsiktigt. Bygg färre lägre bostadshus. Kanske med tillhörande trädgård.

Fulexploatera inte våra vyer och kulturmiljöer, de är faktiskt en del av Åsbygdens varumärke, och som gör att folk vill bo här.

Jag yrkar på att nuvarande all sammanhängande växtbarriär gränsande till ■■■■■ behålls som ljud och insynsskydd.

Vid anläggning av aktivitetsytor (boll, lek, restaurang, etc) yrkar jag på att Ni tar hänsyn till avstånd gentemot intilliggande fastighet/er och aktivt planerar för att minska ljud och insynsstörningar.

Kommentar:

Det finns en planbestämmelse där krav ställs på växtlighet intill angränsande fastigheter.

Plats för lekanordningar samt eventuell restaurang/café är anvisat drygt 70 meter från er fastighet. Spontanlek inom området kan dock inte regleras i en detaljplan.

Övriga synpunkter har prövats i domstol.

Privatperson 2

Processen för den nu aktuella detaljplanen följer inte den gängse demokratiska arbetsordningen som avser syfte, förankring och samråd utifrån PBL.

Vi yrkar därför på en återremittering av hela detaljplansprocessen för "Ås Båthamn" där kommunen nu tydligt klargör för de boende i Ås och Ås båtklubb vad kommunen avser med området och vad man avser att utveckla specifikt kopplat till det område som nu kommer lyda under kommunalt huvudmannaskap. Först då är det möjligt att utifrån PBL tydligt och sakligt diskutera de frågor som detaljplanens utformning innebär för berörda parter i området och Ås som helhet.

Redan idag råder problem i området runt båthamnen då adekvata parkeringsplatser saknas och trafiken till och i området behöver regleras utifrån ett säkerhetsperspektiv. Båtliv innebär skrymmande tunga transporter vid sjösättning och hantering av båtar i hamnbassängen. Att föreslå en detaljplan som innebär en överexploaterad bebyggelse, en fördubbling av antalet båtplatser och samtidigt försämra möjligheterna till parkering av både bilar och trailers ter sig totalt huvudlöst. Båtklubben avhystes dessutom 2022 från den uppställningsplats de haft sedan 1988 och har inte anvisats någon ny.

Inget hus, ingen byggnad i Ås-bygden nedanför järnvägen är högre än två våningar och nuvarande förslag går helt mot det kommunen själva skriver om vikten av att värna om kulturmiljön.

Inga hus högre än två (2) våningsplan bör följaktligen tillåtas, dvs flerfamiljshusen med fler våningsplan bör till fullo tas bort ur detaljplanen. Föreslagen detaljplan är en helt annan bebyggelse och visar snarare en stadsbild än en kulturbild med Riksintresse, vilket Storsjöbygden är klassad som.

Densiteten på föreslagen bebyggelse är alldeles för hög i förhållande till marken och befolkningen. Detta framkommer tydligt på samtliga medborgardialogmöten (även om det bara hållits ett fåtal). Syftet med dessa möten är dessutom högst oklart då kommunen ändå inte tar till sig av synpunkterna som invånarna har.

Ås står som enskild by för majoriteten av skatteintäkterna i Krokoms kommun — att ta bort attraktionen med området genom överexploatering är kortsiktigt, dumdristigt och kommer på sikt minska skatteintäkterna.

Dags för kommunen att leva upp till det de säger, skriver och lovar i tidigare skrivningar — dvs att bebyggelsen ska ges en utformning som anpassas till kulturmiljön, vilket inte nuvarande detaljplan gör på något sätt.

Lägre byggnader och färre till antalet är enda sättet för kommunen att leva upp till detta löfte och detta gäller hela Ås-området.

Gällande höjd på byggnader finns även medborgarförslag och här är befolkningen i Ås eniga — höjd på samtlig framtida bebyggelse bör begränsas till två (2) våningar!

Det grundläggande planeringsarbetet kring formerna för hur båtklubbens verksamheter och logistik, kopplat till den enorma permanenta bebyggelse som planen avser, har inte på något sätt blivit adekvat genomlyst och analyserad tillsammans med berörda. Detta blir centralt att inkludera, kommunicera och föra

dialog om INNAN en ny detaljplan kan antas. Här är samrådsprocessen nu helt försummad enligt PBL, vilket vi nu vill göra kommunen uppmärksam på.

Kommentar:

Se svar till Ås båtklubb.

Synpunkter gällande utformning har prövats i domstol.

Privatperson 3

Vi yrkar på att man minskar ner projekt Ås båthamn, som närmaste granne /fastighetsägare [REDACTED] anser vi det klart olämpligt med trevåningshus på området, enligt kommunens beskrivning, den enda i sitt slag som vi har.

Det förstör och skymmer den vackra utsikten över sjö- och fjällmiljö.

Vi önskar att den vegetation som idag gränsar till det planerade bostadsområdet kommer att vara kvar som en insyn och bullerbarriär vid det planerade aktivitetsområdet som kommer väldigt nära vår fastighet.

Gång och biltrafiken är idag svår, den kommer naturligtvis att öka väsentligt.

Tängvägen och västra Birkavägen saknar idag gång och cykelbanor samt belysning på Tängvägen.

Kommentar:

Tängvägen ska förses med gång- och cykelbana.

Det finns en planbestämmelse där krav ställs på växtlighet intill angränsande fastigheter.

Övrig synpunkt har prövats i domstol.

Privatperson 4

Vi vill inte att detaljplanen antas.

Vi vill inte att detaljplanen antas, då kommunen behöver göra om, utveckla och komplettera följande aspekter.

Förutsättningar och förändringar - Naturmiljö

Ny naturvärdesinventering: En naturvärdesinventering har utförts 2018-08-22, dvs innan Storsjöbygdens unika kalkmark med dess förutsättningar för särskilt kalkberoende arter lyfts. Betydelsen av kalkmarksegenskaperna och till dem knutna arter har blivit något som förändrat naturvärdesinventeringarnas viktning och blivit tonsättande för ramarna i jämtländskt skogsbruk. Mer och mindre exklusiva kalkindikerande arter har lyfts i betydelse senaste åren. Knärot är ett exempel på en sådan orkidé. Trolldrumväxtaren är en mätarfjäril som också hamnat i särskilt fokus som en ansvarsart i Jämtland. Trolldrumväxtarens larver utvecklas i plantor av Svart trolldruva, vilket återfanns i området 2018. Fjärilen är beroende av sammanlänkade skogsmiljöer.

Den inventering av orkidéer som utfördes i juni 2020 var endast längs vägkanterna, efter järnvägen samt i den skogsdunge med på förhand högsta utpekade naturvärden, inte på övrig mark inom detaljplaneområdet.

Vi ifrågasätter att detaljplanen bygger på hänsyn till värden som noterades i en naturvärdesinventering för 5,5 år sedan. Tillväxten är stor i medelålders träd och därmed utvecklas områdets karaktär så att biotoper (livsmiljöer) tillkommer och förändras.

Vi anser att en ny naturvärdesinventering behöver genomföras.

Kommentar:

Se svar under Tematiska frågor – ”Naturvärden”.

Strandskydd

Utred strandskydd i dike/bäck: I detaljplanen nämns ett ”markavvattningsdike” i den nordvästra delen av planområdet. Det sk diket mynnar direkt i Storsjön. Det benämns i naturvärdesinventeringen som naturvärdesobjekt 3 ”dike/bäck”. ”Ett mindre vattendrag som är tydligt rätat” och ”Vattnet förbinder naturvärdesobjekt 1 med Storsjön och fungerar som en ledlinje i landskapet” samt ”visst biotopvärde då förekomsten av vatten bidrar till landskapets variation”.

I detaljplanen nämns att avsedd hänsyn är att lämna vegetationsskärm mot diket. Men det har inte gjorts någon bedömning om huruvida denna ”dike/bäck” kan anses täckas av ett strandskydd.

Med hänvisning till Hovrättens domslut i P 6587-22 (kring Frösö sportstuga) finns anledning att tro att detta skall utredas av Krokoms kommun. Om diket/bäcken håller strandskydd och kommunen avser häva detta, ska Krokoms kommun ha redogjort för möjligheterna att utanför det strandskyddade området uppföra bostäder i den omfattning som åsyftas i detaljplanen. Det finns ingen utredning som ger stöd för att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Kommentar:

Ett markavvattningsdike omfattas inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet – Förorenad mark

Kompletterande markundersökningar:

1) Markundersökning har genomförts 2018-08- 23 med kompletterande undersökning 2018-11-13, men ingen markundersökning har utförts efter det att båtclubbens båthus för vinterförvaring avvecklades. Dvs där båtarna stått uppställda för service har inga markprover tagits.

2) Med anledning av att det larmats om alarmerande PFAS-halter på flera håll i Storsjöbygden de senaste åren, så behöver markundersökningen kompletteras avseende detta.

Kommentar:

Se svar under Tematiska frågor – ”Markföroreningar”.

Trygghetsskapande åtgärder

Precisera skötsel av toaletter (sid 31): ”Tillgång till och placering av toalett behöver även ses över för att förebygga offentlig urinering”.

Om antalet människor skall öka enligt kommunens förhoppningar med denna plan, så är det ett absolut måste att toaletter verkligen byggs i anslutning till badplatsen/båthamnen, just för att förebygga offentlig urinering och exkrementer på privata marker. Detta behöver återges i plankarta och illustrationsskiss och belysas att detta ligger under kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar:

Detta belyses i planbeskrivningen då det är en viktig aspekt men det är inget man redovisar i en plankarta.

Teknisk försörjning - Avfall

Plats för soptunnor: Det föreslås två platser för avfallsbehållare (sid 29-30). En föreslås vid parkeringen, vilket är mycket logiskt och bra, men istället för den som planeras mitt inne i bostadsområdet så bör en placering nära stranden och restaurang/café vara mer lämplig och ändamålsenlig.

Kommentar:

En avfallsanläggning med avfallsbehållare placeras vid bostäder och avser hushållsavfall. Detta har skett i samråd med renhållningsavdelningen. Vid stranden placeras soptunnor för besökande på strategiska platser.

Vägar och trafik - Parkering

Båttrailerparkeringar: Detaljplaneförslaget avsätter inte tillräckligt stort utrymme eller särskild parkeringsplats för dagsbesökarens båttrailer-parkeringar. Detaljplanen bygger på att kommunen vill främja båtlivet och skapa en attraktionskraft och dragplåster för fler besökare än tidigare. Det är på dessa premisser som man yrkar upphäva strandskyddet. Så med tanke på att avsikterna är att nästan dubbla antalet båtar i hamnen bör det ökade behovet av utrymme för båttrailer-parkeringar också avspeglas.

Om hamnen skall byggas ut så bör dagens parkering nere vid vattnet endast tjäna som utrymme för lastning/lossning av båttrailers men att parkering sker på särskild trailerparkering längre upp på området.

Kommentar:

Se svar under Tematiska frågor – ”Parkering”.

Avslutningsvis

Vi vill inte att detaljplanen antas.

Ås båtklubb

Ås båtklubb vill anföra två huvudpunkter där processen för den nu aktuella detaljplan inte följer den gängse demokratiska arbetsordningen som avser syfte, förankring och samråd utifrån PBL.

MÖD upphävde som bekant kommunens antagandebeslut genom dom 26 september 2023 avseende enskilt huvudmannaskap för allmän plats och den park SAMT BÅTHAMNSOMRÅDE som ska anläggas mellan vattnet och den planerade bostadsbebyggelsen. Detta område som nästan utgör halva detaljplansområdet ska sålunda utgöras av ett kommunalt huvudmannaskap.

Ås Båtklubb anser härvidlag att detta innebär att kommunen som ägare och förvaltare av detta område därvidlag har att klargöra vilket syfte, mål och plan man har för att långsiktigt utveckla, förvalta och tillgängliggöra detta område för allmänhetens och båtklubbens intressen. Båtklubben har under mer än 10 år sökt denna dialog med Krokoms kommun utan att lyckas.

I den nuvarande planen framstår det som att båtklubben driver intressen i att utveckla båthamnsområdet, illustrerat av kartor och bilder som innefattar bl.a. utbyggnad av pir, nyanläggning av båtramp, rivning av befintligt klubbhus samt uppförande av ett mer än tre gånger så stort hus innehållande restaurang och café.

Ås Båtklubb vill härmed mycket tydligt klargöra att klubben inte har några som helst planer, intresse, eller ekonomiska medel, för detta. Ås båtklubb har tydligt framfört till kommunen att klubben fortsatt vill driva vidare den mycket framgångsrika verksamhet man har drivit på plats i snart 40 år där området har tillgängliggjorts och utvecklas på bästa sätt för att främja allmänhetens tillträde till platsen så som friluftsliv, bad och inte minst båtliv i en förening öppen för alla där man kan idka båtliv till en synnerligen moderat peng. Ås båtklubb vill med bestämdhet framföra att detta är fortsatt det övergripande målet att tillgängliggöra båtplatser för alla som bor i Ås utan att det ska kosta en förmögenhet och enkom bli en hobby för de som har det gott ställt. Den båtklubb som finns idag har en mycket solid ekonomi och har byggt upp en mycket stabil och väl fungerande båtklubbsverksamhet organiskt med små egna medel över tid som ger förutsättningar att även verka under lång tid framöver. Vi har därför aktivt sökt dialog, utan framgång, med företrädare för kommunen under flera år för att förnya det arrendeavtal som klubben har haft med kommunen i snart 40 år. Vi har heller inte haft framgång i att förstå de syften, mål och planer som kommunen har för området vilket rimligtvis med önskvärd tydlighet borde framkomma i en fungerande lagstadgad detaljplansprocess. Det yttersta beviset för detta är den tidigare processen med föregående plan som kommunen förlorade i MÖD den 26 september 2023.

Ås båtklubb yrkar därför på en återremittering av hela detaljplansprocessen för "Ås Båthamn" där kommunen nu tydligt klargör för de boende i Ås och Ås båtklubb vad kommunen avser med området och vad man avser att utveckla specifikt kopplat till det område som nu kommer lyda under kommunalt huvudmannaskap. Först då kan vi utifrån PBL tydligt och sakligt diskutera de frågor som detaljplanens utformning innebär för berörda parter i området och Ås som helhet.

Denna fråga torde vara en självklarhet och något som vi förväntade oss utifrån beslutet i MÖD då vi nu vet att den upphävda detaljplanen var utformad utifrån att kommunen avsåg att försälja hela området till EN markexploatör att verkställa detaljplanen. När nu inte detta är möjligt utan det kommunala huvudmannskapet kommer utgöra en betydande del av detaljplansområdet är denna fråga helt central att reda ut för allmänhetens tillgänglighet till området OCH möjlighet att förstå innebörden av denna del av planen och därmed inkomma med synpunkter inom ett samråd som nu uteblivit och inte genomförts på ett riktigt sätt.

Båtklubben vill här särskilt erinra Krokoms kommun om de påpekande som båtklubben över tid har gjort att det redan idag råder problem i området runt båthamnen då adekvata parkeringsplatser saknas och trafiken till, och i, området behöver regleras utifrån ett säkerhetsperspektiv. Båtliv innebär skrymmande tunga transporter vid sjösättning och hantering av båtar i hamnbassängen. Idag används hamnbassängen bl.a. som badplats och är mycket frekvent besökt av alla som bor i Ås där den nu befintliga badplatsen inte räcker till. Att då lägga en detaljplan som innebär en fördubbling av antalet båtplatser och samtidigt försämra möjligheterna till parkering av både bilar och trailers (båtklubben avhystes redan 2022 från den uppställningsplats man haft sedan 1988 och har inte anvisats någon ny!) ter sig därför totalt huvudlöst.

Det är båtklubbens syn att det grundläggande planeringsarbetet kring formerna för hur båtklubbens verksamheter och logistik, kopplat till den permanenta bebyggelse som planen avser, inte på något sätt har blivit adekvat genomlyst och analyserad tillsammans med den erfarenhet som båtklubben har utifrån 40 års verksamhet. Detta blir centralt att inkludera, kommunicera och föra dialog om INNAN en ny detaljplan kan antas. Här är samrådsprocessen nu helt försummad enligt PBL, vilket båtklubben nu vill göra kommunen uppmärksam på.

Kommentar:

Den illustration som ligger till grund för utbyggnad av båthamnen kommer från Ås båtklubb vilka uttryckte ett behov av att utöka antal båtplatser som kommunen därvid bemötte och i detaljplanen möjliggjorde. Planen ger förutsättningar för en utökning av antalet båtplatser om behov uppstår. Av den anledningen samt ett utökat besöksmål har en större parkering på ca 1500 kvm möjliggjorts vilket kan ge ca 50 bilparkeringar. En sådan finns inte idag. Se illustration under Tematiska frågor, Parkering.

Kommunen har ingen avsikt att ändra någon verksamhet vid båthamnen om det inte finns ett intresse. Bestämmelser i detaljplanen är endast ett möjliggörande för detta. Att kommunen nu i detaljplanen är huvudman för området innebär att kommunen ansvarar för allmänna platsen vilket i realiteten inte är någon skillnad från idag då kommunen är fastighetsägare och har ansvar över marken.

Kommunen vill även tydliggöra att restaurang och café kan uppföras om det finns ett intresse av en aktör att driva detta.

Gällande synpunkten att båtklubben inte anvisats någon ny uppställningsplats är detta felaktigt. Kommunen har erbjudit annan mark till båtklubben varpå ett flertal

medlemmar har besökt. För utförligare svar se tidigare bemötande gällande denna punkt i samrådsredogörelsen.

Att kommunen nu väljer att ta om granskningen av detaljplanen och inte gör om hela processen med samråd görs då det saknas särskilda bestämmelser om hur ett detaljplaneärende ska handläggas när en kommun vill fortsätta planarbetet sedan ett beslut om antagande har upphävts av högre instans (Mark- och miljödomstolen, P 2222-22). Mark- och miljööverdomstolen har emellertid uttalat att om ett beslut att anta en detaljplan upphävts så kvarstår i princip andra beslut som har tagits i planprocessen, t.ex. att påbörja planprocessen. När ett planförslag ändras i ringa omfattning framstår det inte som lämpligt att alltid ställa krav på ett nytt samråd vid upphävande av antagandebeslut eftersom en sådan ordning skulle vara ineffektiv och kostsam för kommuner och sakägare. En bedömning ska istället göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, varvid skälet för upphävande och ändringar som har gjorts bör tillmätas avgörande betydelse (se MÖD 2021:33). Att ändra huvudmannaskap från enskilt till kommunalt bedömer kommunen vara av ringa omfattning.

Tematiska frågor (ej sakägare)

Nedan följer inkomna synpunkter sammanfattade.

Kulturmiljö

Området som detaljplanen avser är inte lämpad för den typ av bebyggelse som är planerad. Området kring Ås båthamn är ett område som i nuläget endast har enskilda hus.

Kommentar:

Denna överklagandepunkt är avgjord i domstol den 26 september 2023. Mark- och miljööverdomstolen ansåg att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen med anledning av det som har anförts avseende den planerade bebyggelsens påverkan på kulturmiljön.

Friluftsliv

Lämna denna lilla ruta som har anslutning till Storsjön obebyggd. Den används flitigt av Åsbor, turister, skolklasser, spontana grillfester, bad, fiske mm och mer kommer det bli. Det är den plats vi samlas och njuter av bad- och båtliv. På ången kan man ha ostörd picknic.

Efter att reningsverket mm är borta finns det fina möjligheter att göra området ännu bättre och se till att det blir sparat för framtiden. Utan bostäder!

Kommentar:

Detaljplanen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2018-02-28 där delar av området ska utgöras av bostäder och delar av ett park- och friluftsområde.

En anordnad strandnära park i denna storlek finns inte längs Ås strand idag. Idag är större delen av området otillgängligt med en inhägnad för VA-verksamhet. Genom

att riva reningsverket och öppna upp området skapas en ca 2 hektar tillgänglig park med möjlighet till café/restaurangverksamhet, rekreation och lekanordningar. Området kommer fortsatt kunna användas av Åsbor, turister, skolklasser, spontana grillfester, bad och fiske men i större utsträckning.

Naturvärden

En ny naturvärdesinventering behöver göras eftersom den som gjordes 2018 är gammal idag.

Kommentar:

Denna överklagandepunkt är avgjord i domstol den 26 september 2023. Mark- och miljööverdomstolen ansåg att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen med anledning av det som har anförts avseende den planerade bebyggelsens påverkan på skyddade arter eller naturvärdena på platsen.

Markföroreningar

Ta nya markföroreningsprov när nu båtklubben flyttat, på den ytan är sedan tidigt 1970-tal de gamla dammarna fyllda i flera omgångar med massor från andra kommunala grävningar uppe i centrala Ås.

Kommentar:

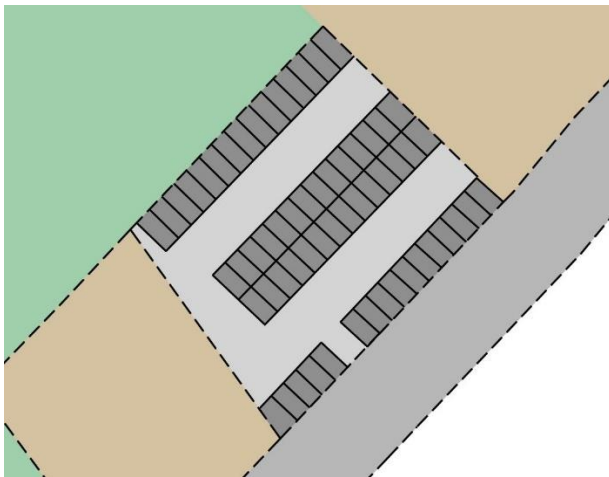
Kompletterande undersökning av markföroreningar har i samband med VA-projektet utförts under 2022-2023. Där har föroreningar påträffats som består av PAH:er och aromatiska kolväten. Området består av fyllnadsmassor som har förts till platsen och det är ca 1538 m³ (ca 4000 ton) som kräver sanering. Se planbeskrivningen s. 17, *Kompletterande undersökningar* under stycket *Föroreningar*.

Parkering

Antal parkeringsplatser för besök till båthamnen och sjön i övrigt är för få för att rymma övriga Ås-bor då det är den enda offentliga platsen för att nå sjön i Ås.

Kommentar:

Den angivna parkeringen på plankartan är ca 1500 kvm. Nedan är ett exempel på hur parkeringsplatser kan disponeras. I det här exemplet kan det inrymmas 59 parkeringsplatser vilket är väl tilltaget och därmed bedöms kunna täcka behovet av parkering för besökande till området.



Exempel på disposition av parkeringsyta.

Tängvägen

Trafiken på Tängvägen blir inte bra, då externa markägare ska hålla mark för ev vägbreddning och trottoar?

Kommentar:

Kommunen ansvarar inte för Tängvägen utan Trafikverket är huvudman och därmed ansvarar för vägen.

Ställningstagande

Ändringar i planbeskrivningen efter granskningen

- Benämningarna för PARK ändras så att de överensstämmer med plankartan. GC-VÄG beskrivs i planbeskrivningen.
- Beskrivning av brandvatten ändras.
- Förtydligande bild över huvudmannaskap.
- Tillägg görs under stycket *Markanvisning* med hänvisning till kommunens riktlinjer.
- Information att kommunen ska teckna avtal med Trafikverket gällande stängsling förs in under *Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor*.

Kvarstående synpunkter

- Området är inte lämpad för den typ av bebyggelse som är planerad.
- En ny naturvärdesinventering behöver göras.

Motiven till varför synpunkterna inte blivit tillgodosedda framgår av kommentarerna till respektive yttrande.

Plan- och trafikavdelningen