



Datum

2024-01-30

Diariernr

2017-81

## Detaljplan för Täng 2:81 m.fl., "Ås båthamn", Ås, Krokoms kommun



## PLANBESKRIVNING

### Antagandehandling

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	4
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
PLANPROCESSEN.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	5
Grundläggande hushållningsbestämmelser.....	5
Särskilda hushållningsbestämmelser.....	6
Miljökvalitetsnormer.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplaner.....	7
Detaljplaner.....	8
Behov av miljöbedömning.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö.....	8
Geotekniska förhållanden.....	11
Strandskydd.....	12
Fornlämningar.....	13
Hälsa och säkerhet.....	13
Kulturmiljö och bebyggelse.....	20
Service.....	25
Friytor.....	25
Vattenområden.....	26
Vägar och trafik.....	28

Teknisk försörjning.....	29
Sociala frågor .....	30
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>32</b>
Organisatoriska frågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	33
Framtagna utredningar under planarbetet.....	36
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>37</b>
Sammanfattning av MKB.....	37
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>39</b>

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan kan upprättas med standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarandet eller begränsat förfarande kan tillämpas om:

- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande eller begränsat förfarande ska ett utökat förfarande tillämpas. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015 (ändring 2017-08-01 SFS 2017:568), reglerna för utökat förfarande då den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms vara av stor betydelse då ett friluftsområde för allmänheten skapas.

Planprocessen vid utökat förfarande:

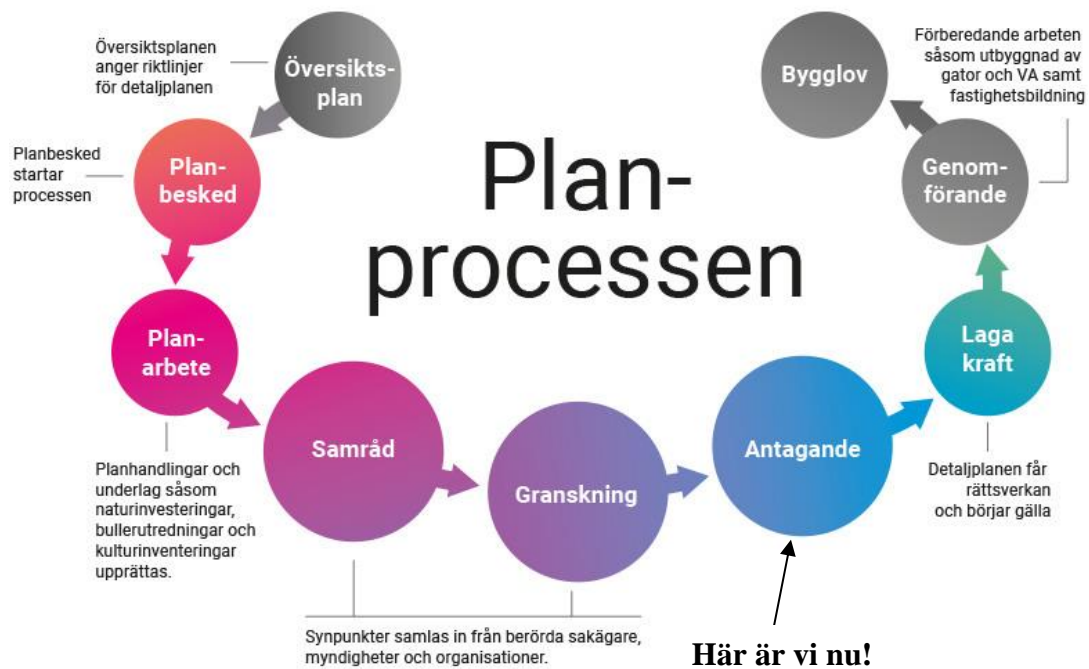
*Kungörelse* – Planförslaget anslås på kommunens anslagstavla samt förs in i en ortstidning

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

*Granskning* – Planförslaget skickas ut för granskning. Det är sista chansen att lämna synpunkter på förslaget.

*Antagande* – Detaljplanen antas.

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



*Schematisk bild över planprocessen.*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa ett attraktivt område där boende och strandnära friluftsliv samverkar. Cirka 60 lägenheter i form av radhus och flerfamiljshus planeras (beroende på lägenhetsstorlek). Inom området där både flerfamiljshus och radhus tillåts får högst tre våningar uppföras och i de områden där enbart radhus tillåts får högst två våningar uppföras för att ansluta till omgivande skala. Utförande i övrigt samt färgsättning ska göras med hänsyn till närliggande lantlig karaktär.

Ett cirka 100 meter långt område som ligger mellan planerad bebyggelse och sjön upplåts för friluftsliv, där möjlighet ges för utrymmen som bollspel, lek, café, restaurang med mera. Utökning av hamnområdet planeras kunna möjliggöras. En parkering för allmänheten kommer att anläggas i sydöstra delen av området. Tanken är att området ska bli ett attraktivt besöksmål för hela Åsbygden.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som

har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Området kommer att göras mer tillgängligt än idag för rekreation och friluftsliv genom att riva reningsverksbyggnaden (båtupplaget har tagits bort) och därmed göra plats för allmänheten att vistas och utöva aktiviteter. Kulturmiljövärdena beaktas genom att byggnaderna tillåter maximalt tre våningar och krav ställs på utformningen för att anpassas till kulturmiljön i Åsbygden.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § Miljöbalken (MB) (1988:808). En utredning gällande olika passager har gjorts och bäst lämplig övergång är i plan. Trafikverket anser att befintlig övergång är fullgod med B-anläggning (bommar, ljus och signal). Då övergången kommer att passeras av ökat antal oskyddade trafikanter bör kommunen föra en dialog med Trafikverket om eventuell breddning av övergången så att en gångpassage kan förläggas intill vägpassagen. Planbestämmelser gällande buller och vibration finns på plankartan för att säkerställa att negativ påverkan på riksintresse kommunikation inte ska föreligga.

Planområdet ligger inom påverkansområde för totalförsvarets militära del – Väderradar enligt 3 kap. 6 § MB.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

#### Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

#### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tillåta.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

#### Omgivningsbuller

Byggnader ska uppföras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids gällande buller. En bullerutredning har utförts (Sweco, 2019-03-01).

#### Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas då ökad biltrafik är marginell. Utsläppen av miljöfarliga ämnen beräknas minska i och med omställning av miljövänligare bilar.

Uppvärmning kommer att ske på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

#### Vatten

Miljökvalitén för vatten, fisk- och musselvatten bedöms inte försämrats. Kommunen har en tydlig strategi genom att tillämpa de riktlinjer som anges i



Vattenplan för Storsjön, utgiven av Länsstyrelsen i Jämtlands län, september 2016, samt i den framtagna dagvattenstrategin för Krokoms kommun som är antagen i Kommunstyrelsen 2017-11-30. Strategin syftar till att planera nya områden utifrån klimatsmarta och hållbara alternativ. En dagvattenutredning är utförd för området (Arctan, 2018-10-19).  
Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Ås, norr om Birka mellan järnvägen och Storsjön. Idag når man området genom en väg som förbinder Tängvägen och strandområdet. Järnvägen korsas genom en bevakad övergång (signal och bommar). Området kan även nås från Birka.

### Areal

Planområdet är cirka 8 hektar.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger Täng 2:81 som utgör största delen av marken.

Täng 4:1 är privatägd.

Täng 1:15 och 2:18 ägs av Trafikverket.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

För området gäller:

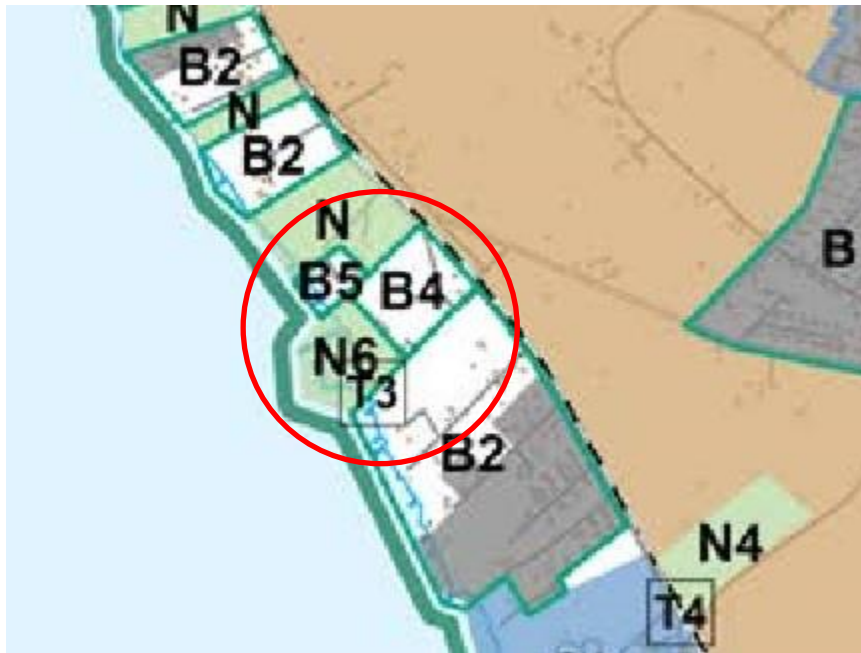
*Framtidsplan för kommunen från 2015.*

I denna är ett av målen att utreda möjlig utveckling av Ås båthamn.

*Fördjupad översiktsplan för Åsbygden från 2018.*

I denna är övre delen av området mot järnvägen angett som B4: ”Område lämpligt för nya bostäder. Utformningen bör harmoniera med omgivningen. I samband med bebyggelse bör vägen längs järnvägen förbättras och en utredning gällande passage över järnvägen måste genomföras.”

Nedre delen mot Storsjön är angett som N6: ”Ås båthamn. Viktigt rekreativområde, badplats (i det södra hörnet finns en vattensamling som är en lekplats för grodor.)”



*Utsnitt ur plankarta.*

### Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.

### Behov av miljöbedömning

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

### *Ställningstagande*

Kommunen har bedömt att detaljplanen kan väntas medföra en betydande miljöpåverkan varpå en strategisk miljöbedömning har gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Miljökonsekvensbeskrivningen biläggs handlingarna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Tidigare har en stor del av marken nyttjats som åker- och slättermark men håller nu på att växa igen. Marken sluttar mot Storsjön. I området där bostäder planeras finns öppna gräsmarker men en del har vuxit igen, främst med lövträd. En naturvärdesinventering har utförts 2018-08-22 (Tyréns). I nordvästra området finns ett lövskogsområde med ung till medelåldrig björk, sälg, rönn, asp och även gran. Det finns buskar i form av röda vinbär, stenbär, åkerbär, blåsippa, tibast, svart trolldruva, gullris och bredbladigt gräs. Området har klassats som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Det bedöms ha visst biotopvärde och visst artvärde.



Blåsippa är fridlyst enligt artskyddsförordningen. Det har vid inventeringen på de öppna igenväxande markerna hittats mårar som fjärilen mårfältmätare lever på så förutsättningarna för dessa tycks idag vara relativt goda.

Lövskogsområdet skyddas genom planbestämmelse för att bevara naturvärdena på platsen, bland annat blåsippa. Artskyddsdispens för blåsippa bedöms därmed inte behöva sökas.

En inventering av orkidéer utfördes den 26:e juni 2020 längs vägkanterna, efter järnvägen samt i den skogsdunge med på förhand högsta utpekade naturvärden. Inga orkidéer påträffades.

Det finns ett markavvattningsdike som går längs fastighetsgränsen i nordvästra delen av planområdet och mynnar ut i Storsjön. Tillrinningen kommer från olika diken norr om järnvägen, bland annat från åkermark och väg. Artvärdet bedöms som obetydligt och inga naturvårdsarter hittades under inventeringen. Markavvattningsdiket bedöms som ett artificiellt vattendrag och omfattas därför inte av strandskyddsbestämmelserna

I detaljplanens nordvästra del lämnas ett naturområde med lydelsen ”NATUR<sub>1</sub>. Vegetationsskärm ska finnas”, som skydd mot befintliga bostäder och markavvattningsdiket. Syftet med planbestämmelsen är att i största möjliga mån behålla befintlig vegetation. Inom ett begränsat område för bestämmelsen NATUR<sub>1</sub> ska ledningsdragning för VA kunna möjliggöras.

### **Grodor**

I området finns en damm som är en rest efter reningsbassängerna som tidigare fanns på platsen tillhörande reningsverket. När reningsverket lades ned så fylldes sedimenteringsdammarna igen, utom en. I denna har vanlig groda påträffats under inventering 2019-05-03 (Forsgren 2019). Grodor är fridlysta och enligt Artskyddsförordningen (2007:845) 6 § är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilaga 2 till denna förordning att

1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon

Kommunen avser att använda del av befintlig damm till gångväg som ingår i vägområdet då utrymmet inte kan ges söder om befintlig väg. I och med det minskas dammen med cirka en fjärdedel. Slänterna kring dammen är branta vilket bedöms utgöra en säkerhetsrisk då bostäder kommer att byggas inom området och bland annat befolkas av barn. Därför avses åtgärder göras i och kring dammen för att minska risken för olyckor genom flackare slänter och därmed göra dammen mer tillgänglig. Tanken är att det även fortsättningsvis kommer att finnas ett staket, men nu ett som enbart går runt dammen samt pumpstationen.

Den största förändringen av dammens närmiljö kommer därmed att göras i nedre delen av dammen samt mot Storsjön där den branta slänten schaktas ned. En annan förändring av området nära dammen blir byggandet av en ny pumpstation för

avloppsvatten, vilken kommer att anläggas på dammens östra sida där mindre förändringar avses göras. De rör som finns i vallen runt dammen avlägsnas. Den torrlagda dammen kommer delvis fyllas upp och jämna ut omgivande topografi.

Arbetet med schaktning av slänterna innebär att relativt stora mängder material avlägsnas och kommer därför att utföras med för arbetet lämpliga maskiner såsom grävskopa. För att undvika föroreningar i dammen föreslås mobil bränsletank, så kallad farmartank placeras på nuvarande parkering vid båthamnen vilket är beläget under dammens vattennivå.

Idag finns inga planer på att förändra dammens vattennivå eller att gräva ut dess botten. För den del av dammen som torkat ut kan dock ett visst arbete utföras t ex med planeringsskopa eller med annan metod. Flytmossan som har etablerat sig på dammens yta ska avlägsnas, detta arbete kan komma att utföras mekaniskt eller manuellt.

Markarbeten ska ske vid tidpunkt då det inte sker reproduktion eller finns grodyngel i dammen eller övervintring. Sensommar, tidig höst är lämplig tid. Med dessa begränsade åtgärder bör påverkan på grodpopulationen blir relativt begränsad, och förändringen hos deras livsmiljö bör därmed kunna begränsas till rimlig nivå. Därmed bedöms artskyddsdispens inte behövas då tillräcklig hänsyn tas till grodornas fortlevnad.

Dammen och den torrlagda dammen är numer en nedlagd och igenfylld reningsanläggning. Vid grävning i den torrlagda dammen kan en ökad risk finnas för påverkan av dammen varför en ökad försiktighet måste ske vid schaktarbete i området runt torrdammen.

Eftersom dammen kommer att vara belägen i närheten av ett bostadsområde kommer vissa åtgärder att göras så att den ger ett trevligare intryck än idag.

Kommunen överväger, men har inte beslutat, om anläggande av gräsmatta och därefter göra en viss återplantering av träd på den nyanlagda delen. Endast inhemska, icke invasiva arter får planteras vid dammen.



*Dammen med påträffade grodor. Cirka en fjärdedel av dammen behöver fyllas igen (vänstra delen).*

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts april 2018 (Ramböll). Området utgörs av moränmark som sluttar mot sydväst i riktning mot Storsjön. Området består av mulljord på torv på grusig sandig lermorän på berg. Ett tunt lager av skiffergrus har anträffats i lagret närmast berget i norra och södra delen av området. Berget finns cirka 2-2,5 meter under befintlig markyta. Inga sprickor i berget har påträffats i de två jord-bergsonderingspunkterna. Grundvattennivån för området bedöms i nivå med överkant berg eller lägre. Krokoms kommun utför kontinuerligt grundvattennivåmätningar vid befintliga grundvattenrör som installerats av Ramböll i april 2018. Mätningar utförs vid tre tillfällen per år beroende på snöförhållanden med start 2021-03-27 fram till exploatering. Yt- och grundvattnets strömningsriktning följer markens lutning mot sydväst och Storsjön. Torven inom området är sättningsbenägen och bör tas bort innan grundläggning sker. Naturligt förekommande morän innebär tillfredsställande stabilitets- och sättningsförhållanden under rådande topografi. Eventuella fyllnadsmassor som påträffats bör tas bort eller bytas ut för att minska risken för sättningar.

Grundläggning kan utföras på hel kantförstyvad platta eller sulor med torpargrund på packad fyllning av bergkross eller sprängsten på morän. Byggnader bör utföras med heltäckande markisolering för att undvika tjälrorelser och tjälskador. Utvändigt isolering med markskivor utförs för byggnader som är känsliga för tjälrorelser.

Eftersom jorden inom området klassas som måttligt tjälfarlig behöver schakter skyddas mot frostinträngning vid arbete under vinterhalvåret.

Marken klassas som normalradonmark. Byggnaderna bör utföras radonskyddade.

Ytterligare undersökningar behövs då placering av hus och anläggningar fastställs. Förekommande berg kan vara schaktbart och kommer grundläggning utföras ned till bergnivå bör bergets schaktbarhet utredas.

### Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från stranden enligt 7 kap. 18 § miljöbalken.

För byggnader och bryggor som redan finns i området har strandskyddet upphävts. Bostadshuset kommer att placeras mer än 100 meter från Storsjöns strand men område för park- och friluftsliv ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom detta område för anläggningar och byggnader som kommer att uppföras för allmänheten i form av bland annat lekanläggningar, café/restaurang och byggnader som kan behövas för badplatsen. Syftet är också att skapa möjlighet till utbyggnad av båtplatser från drygt 40 till mellan cirka 60-70 platser. En pumpstation och en parkeringsplats för besökande kommer också att anläggas inom strandskyddat område. Strandskyddet upphävs inte för dammen.

Tanken är att området ska bli ett besöksmål för hela Åsbygden. Området är desutom viktigt utifrån kommunens mål att bli 16 000 invånare år 2030, vilket bidrar till cirka 60 lägenheter i ett attraktivt läge (ligger utanför strandskyddat område) och är utpekade som utbyggnadsområde i Översiktsplanen för Åsbygden.

Inom del av området (se plankartan) avses olika lekanordningar i form av lekplats, bollplan möjliggöras vilket främjar ett attraktivt strandnära friluftsliv och allmänhetens vilja och möjlighet att vistas där i större omfattning än idag då stor del nu är inhägnat område för reningsverket och tidigare båtuppställning. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för park- och friluftsområdet anges att del av området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § punkt 5. I Ås finns begränsade möjligheter till strandområden för allmänheten då en stor del är bebyggd och privatiserad. Därför är behovet stort för ett rekreationsområde som alla kan vistas inom.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för ny placering av pumpstation anges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § punkt 5. Pumpstationen, som finns idag i reningsverksbyggnaden, är nödvändig inom föreslagen plats mellan parkering och dammen då infrastrukturen leds dit idag och en annan placering skulle bli en fördyring samt att det planeras för en överföringsledning. Placeringen är även nödvändig för satsningen av VA-infrastruktur i Åsbygden. Ny placering av pumpstation ligger inom verksamhetsområdet för reningsverket, vilket är inhägnat. Det har nyligen stått båtuppställning samt byggnader för båtar på platsen. Detta innebär att särskilt skäl för upphävande av strandskyddet även kan tillämpas genom 7 kap. 18 c § punkt 1,



redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För området PARK<sub>1</sub> där ett café eller en restaurang föreslås kunna uppföras anges som särskilt skäl 7 kap. 18 c § punkt 4, behövs för att bygga ut en pågående verksamhet och verksamheten inte kan utföras utanför området. Det är ett begränsat område med ett befintligt klubbhus, vilket även används som café på sommaren och grillplats beläget norr om grusvägen. Ingen av dessa hindrar allmänhetens tillträde till stranden och ett café/restaurang strandnära kan snarare öka attraktiviteten för allmänheten att vistas intill stranden.

Fri passage längs stranden är säkerställd enligt 7 kap. 18 f §. Miljöbalken. En befintlig väg finns där idag.

För bryggor och båthamn anges skäl till upphävande av dispens miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 3, det vill säga ”behövs för anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet”. Enligt Vattenplan Storsjön (2016) ska privata bryggor samordnas för att minimera avhållande effekt. Båthamnen som idag består av en brygga med cirka 40 båtplatser ligger omgärdad av pir/vågbrytare. Nya bryggor behöver anordnas för att möjliggöra en utökning av 20-30 båtplatser. En utökning av antalet båtplatser främjar båtlivet i Ås vilket innebär att fler kan nyttja området. Strandskyddet upphävs vid badstranden för att möjliggöra ersättning och utbyggnad av befintlig brygga, vilken är och fortsatt kommer vara till för allmänheten.

Alternativ plats för café/restaurang, lekanordningar, bryggor och båthamn, besöksparkering samt pumpstation bedöms inte finnas då området ovan strandskyddslinjen ska bebyggas med bostäder.

Sammantaget bedöms planerat park/friluftsområde väga tyngre än strandskyddsintresset och strandskyddets syften bör därmed inte motverkas på ett sätt som är oacceptabelt.

### Fornlämningar

En kulturmiljöutredning har utförts (2018-08-23, Tyréns). Enligt denna är inga fornlämningar registrerade inom aktuellt planområde. I närområdet har fornlämningar påträffats. Bland annat en stenya i samband med dikesgrävning under första halvan av 1900-talet (Ås 143.1) cirka 250 meter norr om planområdet, invid stranden vid Birka folkhögskola och cirka 1 kilometer söder om planområdet ligger ett stort gravfält.

### Hälsa och säkerhet

#### ***Förorenad mark***

En miljöteknisk markundersökning har vid båtuppställningsplatsen för fritidsbåtar i sydöstra delen av planområdet samt kring reningsverksbyggnaden utförts 2018-08-23 (Tyréns). Kompletterande undersökning utfördes 2018-11-13 för att undersöka om PCB kring reningsverksbyggnaden påträffades. Resultatet gav att ingen PCB påträffades. Marken består av fyllnadsmassor då det tidigare funnits

sedimentationsbassänger där. Fyllnadsmassor bedömdes i undersökningen oförorenade.

Lukt av terpentin eller liknande organisk träprodukt observerades i vissa jordskikt och bedöms komma från båtverksamheten. Markytan har i de flesta båtskjul anlagts med olika material i form av grus, asfaltgrus, presenningar, geodukar mm. En kreosotlukta observerades.

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning. Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Bostäder betraktas som känslig markanvändning medan en parkeringsyta bedöms som mindre känslig markanvändning. Park-och friluftsområdet betraktas som känslig markanvändning med anledning av att barn och vuxna vistas där.

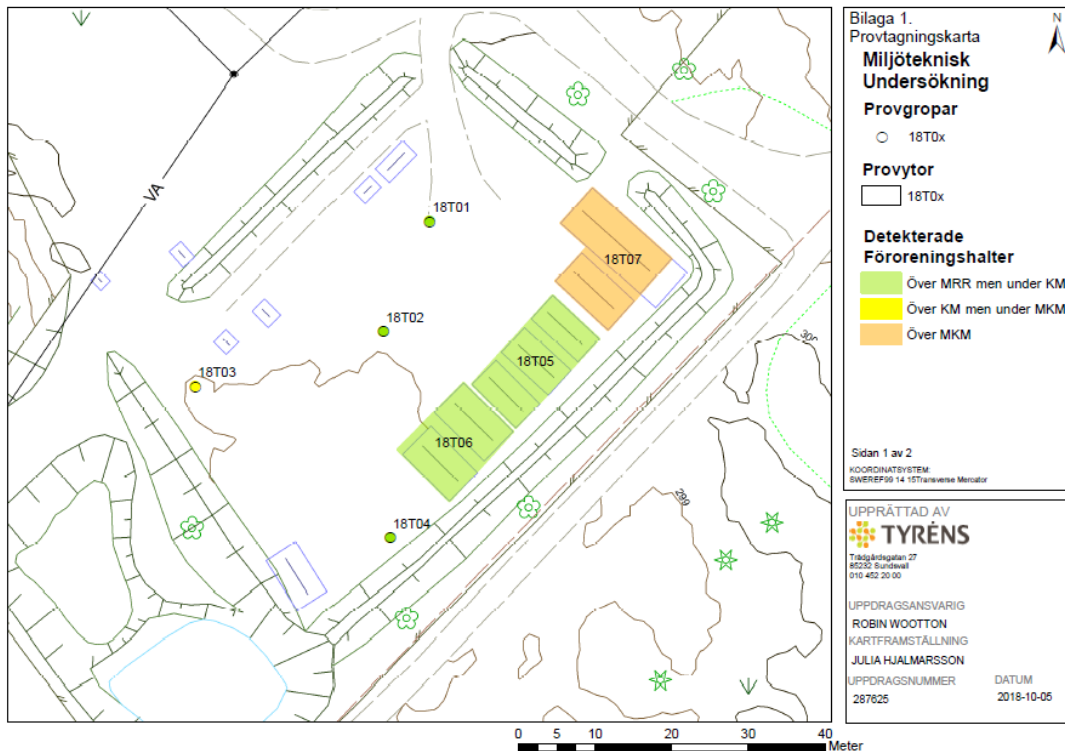
I de flesta (åtta av tio) analyserade prover detekterades halter som ligger i nivå med naturliga bakgrundshalter. De halter som överskrider riktvärdena för förorenad mark, KM och MKM, bedöms vara orsakade av småskaliga punktföroreningar från mindre spill (petroleumprodukter) eller begränsade källor (PAH från tjära eller liknande båtvårdsprodukt, PCB och TBT från fog eller båtbottenfärg).

Ingen av de detekterade föroreningarna har avgränsats i djupled, så fulla omfattningen kan inte fastställas med nu utförda analyser. Eftersom föroreningsmängden förmodas vara liten och härröra från punktvisa källor bedöms också spridningen vara begränsad.





*Undersökta områden (från rapport Miljöteknisk markundersökning, Tyréns) Grön markering nedan visar undersökt område inom park- och friluftsområdet och vit markering visar område för parkering och pumpstation.*

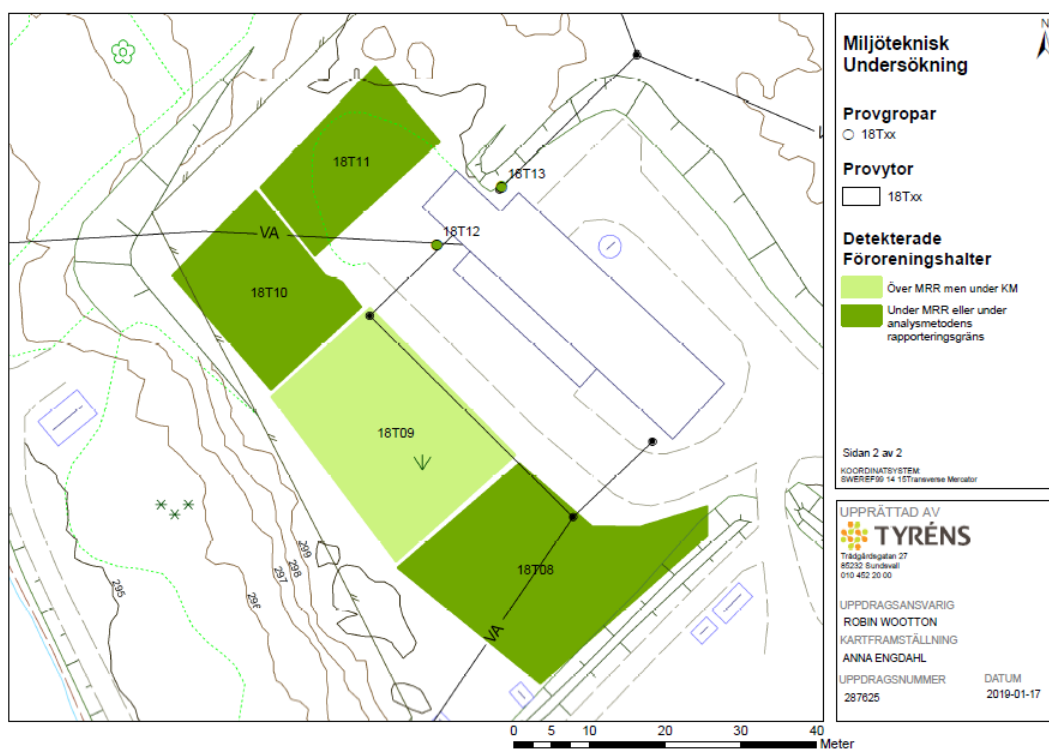


*Prover tagna vid planerad användning för parkering och pumpstation (Tyréns)*

Fynd inom parkering respektive pumpstation (vilka ska hårdgöras)

I två provpunkter påträffades föroreningar över riktvärdena. När båtskjulen har tagits bort ska fler prover tas i marken innan sanering.

Detta innebär att ett prov 18T07 på planerad parkering detekterades en halt av tyngre alifater som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för MKM. I samma prov påträffades TBToch PCB-7 som låg över KM-riktvärdet samt PAH varav halterna av PAH-L, -M och -H låg över MRR och halterna av PAH-M och PAH-H även överskrider KM. Förekomst av PAH påvisades inom fem prover. I punkt 18T02 överskrider halten PAH-H dessutom MRR och i markytan i punkt 18T03 överskrider halten PAH Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning KM.



*Prover tagna vid planerad användning för park- och friluftsområde (Tyréns).*

Fynd inom park- friluftsområdet

Inget intryck av förorening observerades vid undersökningen, dock en halt av ett analyserat ämne (zink) som överskrider Naturvårdsverkets haltgräns för mindre än ringa risk vid återanvändning av avfall (MRR). Denna motsvarar en naturlig förekommande bakgrundshalt i området.

När reningsverket rivs så krävs rivningslov och då ingår en inventering av material och eventuella föroreningar.

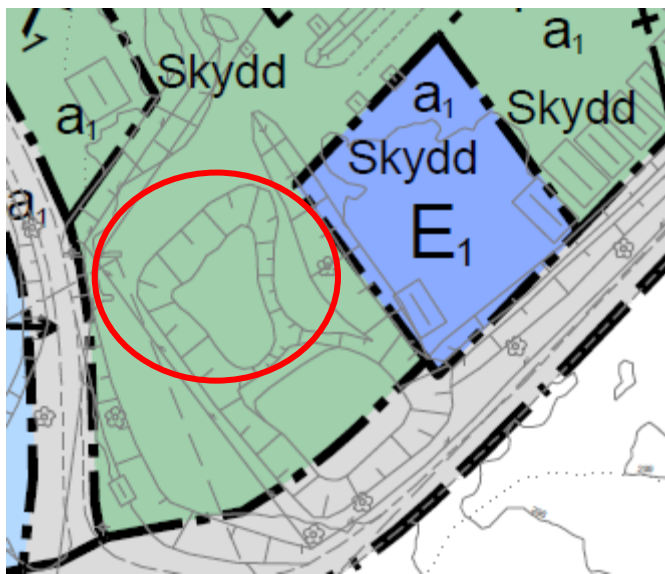
### *Riskbedömning*

Eftersom föroreningsämne inom område för parkering och pumpstation förekommer i halter som överskrider de relevanta riktvärdena finns det en risk att föroreningarna på platsen kan orsaka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Risken att exponeras av föroreningarna blir mycket mindre om markytan täcks av en asfalterad yta, likaså spridningsrisken från infiltration av regnvatten eller damning och direkt kontakt med jorden. Inom området med föroreningar ska markytan asfalteras. Sanering ska ske till nivåer som underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MKM där mindre känslig markanvändning förekommer.

### *Kompletterande undersökningar*

Kompletterande undersökning i samband med VA-projektet har under 2022-2023 utförts av Lektus. Den visade föroreningar som kan kopplas till fyllnadsmassor. Dessa har deponerats i syfte att fylla ut biodammarna som tidigare funnits inom detaljplanens område för parkering och pumpstation. Ämnen som förekom var främst PAH och aromatiska kolväten. Ca 1538 m<sup>3</sup> (ca 4000 ton) kräver sanering.

Undersökning av den torrlagda dammen som ligger nordväst om befintlig damm och sydväst om planerad pumpstation (se bild nedan) kommer att ske i samband med ledningsdragning som ska utföras i detta område. Åtgärds målet för en sanering som eventuellt kan behöva utföras är känslig markanvändning (KM) med anledning av planerad parkmark.



*Läge för undersökning av den torra dammen markerad i rött.*

### *Åtgärds- och undersökningsbehov*

Utförda undersökningar har visat att det behövs saneras där proverna visar över MKM. Förorenad jord ska saneras genom schaktsanering och föroreningsmassorna körs till en godkänd mottagningsanläggning.

Eventuell utbyggnad av båtbygggor och VA-projektets fortsatta ledningsdragning i båthamnen kan kräva muddring. I samband med anmälan om vattenverksamhet ska

provtagning och kemisk analys utföras i sedimenten och påträffas föroreningar ska dessa omhändertas och köras till en godkänd mottagningsanläggning. Muddringsarbete är arbete som sker i vatten vilket kräver anmälan om vattenverksamhet.

Kommunen kommer att åtgärda befintliga föroreningar innan exploatering. Föroreningssituationen behöver också undersökas i grundvatten för att kunskap om risker med spridning av eventuella föroreningar vid schaktning av massor. Eventuellt förorenat länshållningsvatten i samband med sanering behöver även renas innan det släpps vidare till recipient. Saneringsmetod anpassas efter föroreningstyp.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas. Vid föroreningar eller misstänkta föroreningar som påträffas i samband med anläggningsarbetet ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Detaljplanen reglerar med bestämmelse på område för parkering, pumpstation, park- och friluftsområde och båthamn att *Sanering av markförorening ska utföras innan planerad användning kommer till stånd.*

### ***Radon***

Mätning av radonhalt har utförts och marken klassas som normalradonmark så byggnaderna bör uppföras radonskyddade.

### ***Farligt gods***

En riskutredning för farligt gods har utförts (2019-03-20, Sweco). Enligt denna är sannolikheten för att en olycka ska inträffa på sträckan och påverka den planerade bebyggelsen låg, men de topografiska förutsättningarna är ofördelaktiga med tanke på lutningen från spåret. Den föreslagna byggnationen bedöms inte innebära en oacceptabel risknivå. Ett bebyggelsefritt avstånd på 50 meter rekommenderas på grund av lutningen.

### ***Räddningstjänst***

En brandpost med kapaciteten 20 l/s ska placeras centralt bland bostadshusen.

### ***Säkerhet***

Stängsling av järnvägen behöver ske mot planområdet för att förhindra spårspring.

### ***Buller***

En trafikbullerutredning har utförts (2019-03-01, Sweco). Utredningen är utförd enligt illustration på möjliga husplaceringar (se illustrationskarta). I denna visas förslag på 9 längor med radhus. Varje radhus beräknas inrymma 3-4 bostäder samt 3 flerfamiljshus med 9 lägenheter per bostadshus, vilket ger 27 lägenheter. Utredningen innefattas av buller från väg och järnväg 2018 samt prognosår 2040.

Resultatet visar att gällande riktvärden för fasadnivåer klaras. De maximala nivåerna kan påverka ljudnivån inomhus så för att vara säker på att inte 45 dBA uppnås inomhus bör fasad, dvs väggar, fönster och ventilation i kombination till bostädernas övriga utformning, såsom planlösning anpassas till att klara en dämpning om minst 40 dBA vid de mest ljudutsatta fasaderna.

Riktvärdet för den maximala ljudnivån, 70 dBA beräknas inte klaras för samtliga innergårdar där uteplatser kan tänkas vara möjliga att placeras. Det är tillåtet att överskrida riktvärdena med upp till 5 gånger per timme om överskridandet är max 10 dBA, dvs upp till 80 dBA upp till 5 gånger per medeltimme. Eftersom prognosår 2040 visar på 31 tåg per dygn, dvs färre än 5 tåg per timme, och värdena är under 80 dBA inom innergårdarna, kan således uteplatser placeras inom innergårdarna. Däremot bör en sänkning av de maximala nivåerna för uteplatser ses som ett alternativ.

Olika bulleråtgärder har studerats, lokala skärmar och bullerskärm längs järnvägen. Ett bullerskydd längs järnvägen är mer kostsamt men hjälper både utemiljön och fasadnivåerna. Lokala, korta skärmar kan vara mindre kostsamma och lättare att underhålla men de har inte samma övergripande ljuddämpande effekt.

En åtgärd kan vara att gårdarna byggs ihop så att ljud inte kommer in mellan husen.

Bullermätningar ska utföras i samband med bygglov.

En planbestämmelse finns att gällande riktvärden för buller vid fasad och uteplats inte får överskridas samt att bullerskyddad uteplats skall anordnas.

### ***Vibration***

En vibrationsutredning har utförts (Sweco, 2021-04-22). Enligt denna utgör vibrationsnivåerna i marken något större risk för bostäderna med anledning av ett fåtal tunga godstransporter. Det kan enligt prognos ske sju passager per dygn. Det bedöms inte som troligt att fler än fem av dem sker nattetid, vilket är vad riktvärdet avser. Med tre våningsplan bedöms det översta våningsplanet vara något mer utsatt än plan ett och två. Vid de tillfällen godståg passerar finns viss risk för störande komfortvibrationer för de bostäder som ligger närmast järnvägen men sett till antalet passager överskrids inte riktvärdet. Upplevelsen av komfortvibrationer är emellertid subjektiv och för att minimera störning vid passage kan konstruktionen vid projekteringen utföras på ett sådant sätt att den minimerar spridning av markvibrationer. De geologiska förutsättningarna medför på grund av lerförekomsten viss risk för vibrationer genom marken men förekomsten är låg och flera av bostäderna ligger på ett avstånd längre än 100 meter från järnvägen. Det är låg sannolikhet för vibrationsstörning utanför 100 meter från järnvägen. För bostäder närmare än 100 meter från spår bör konstruktionen vid projekteringen beaktas för att minimera vibrationer i byggnaden. En planbestämmelse finns att ”komfortvägd vibrationsnivå RMS 1-80 Hz ”slow” ska inte överstiga 0,4 mm/s i bostad”.



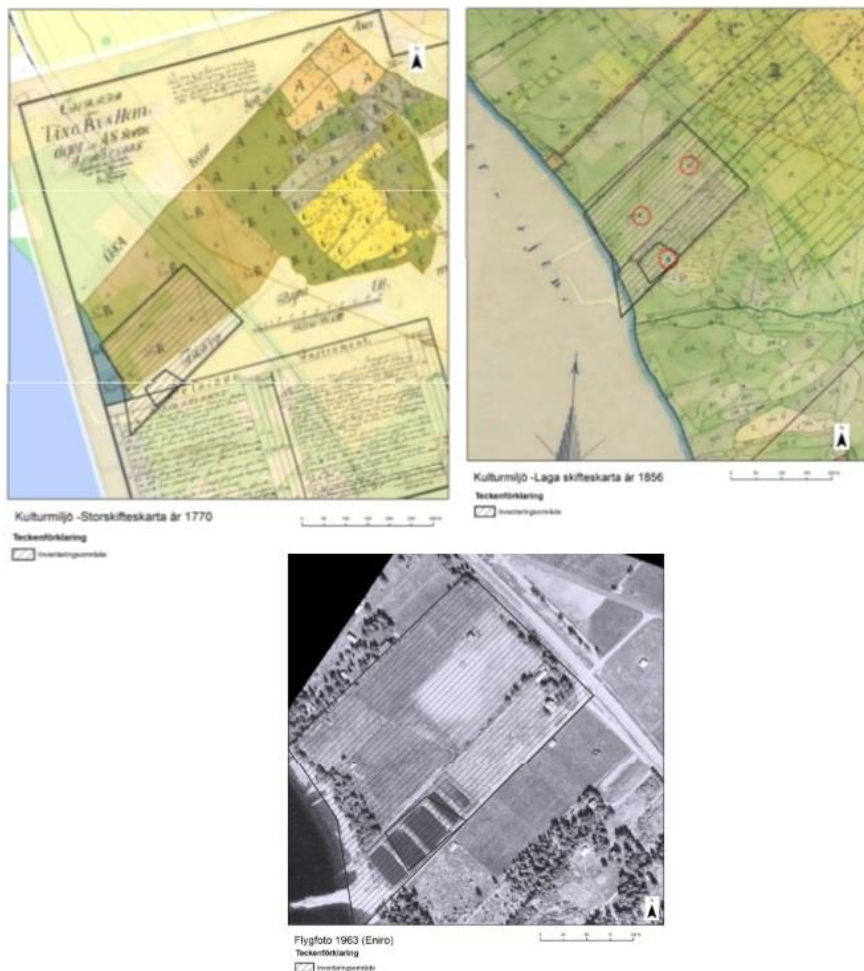
## Kulturmiljö och bebyggelse

### ***Kulturmiljö***

Åsbygden är en landsbygdsmiljö med vida vyer över fjällen och Storsjön. Nedanför järnvägen är en stor del exploaterad men öster om planområdet finns jordbruksmark.

Det har funnits ett äldre enbostadshus med uthus i övre delen av planområdet mot järnvägen. Detta har rivits. Ett reningsverk som inte är i bruk idag (endast avloppspump) ligger ungefär i mitten av området. I sydöst har det nyligen funnits ett båtupplag samt båtuppställning kring reningsverksbyggnaden. Dessa har nu avlägsnats från platsen.

Storskifteskartan som karterades 1770 och är den äldsta historiska kartan över Tängs by visar att den består av tre gårdar, varpå planområdet ligger inom marker som i samband med storskiftet utgjordes av slättermark och i sydost skogsmark. Genom åren fram till 1960-talet har slättermarken minskat till förmån för åkermark. Det har funnits tre lador inom planområdet. Grundstenar från dessa har påträffats. Enligt den kulturmiljöutredning som gjorts (Tyréns, 2018-09-25) påträffades inga lämningar som kan antas vara skyddade enligt Kulturmiljölagen.



*Historiska kartor över området.*



### ***Jordbruksmark***

Öster om planområdet finns jordbruksmark.

”Många delar inom jordbruket är svåra att förena med ett boende som inte är kopplat till jordbruket. Trafiken med de fordon som tillhör jordbruket, liksom gödselspridning och buller är sådana företeelser som i värsta fall kan skapa konflikter. En vilja är dock att kunna inrymma både boende och jordbruk i Åsbygden. För att i någon mån förhindra konflikter tillämpar kommunen ett skyddsavstånd på 15 meter mellan byggnad för boende och jordbruksmark. Avståndet kom fram vid ett möte mellan kommunen och LRF för ett antal år sedan. Man ansåg att det kunde vara lämpligt. Skyddsavståndet förs in som en riktlinje i detta plandokument”.

Ovanstående är hämtat från den Fördjupade översiktsplanen för Åsbygden , antagen 2018.

Planen reglerar att byggnader inte får uppföras inom ett visst avstånd från jordbruksmarken för att skapa en viss distans mellan de olika användningsområdena. En befintlig väg gränsar till jordbruksmarken, vilken i planförslaget ska breddas samt förses med separat gång- och cykelväg. I detta planförslag är avståndet cirka 20 meter. Med de avstånd som finns mellan byggrätt och jordbruksmark är bedömningen att bostadsbebyggelsen inte står i konflikt med brukandet av jordbruksmarken. Dessutom ligger inte jordbruksmarken i den förhärskande vindriktningen och eventuell olägenhet bedöms som ringa och under en begränsad tid med anledning av den yta jordbruksmarken utgör. Större delen av Åsbygden utgörs av jordbruksmark. Eventuell omgivningspåverkan från jordbruk måste accepteras i en lantlig miljö.

### ***Planerad bebyggelse***

I övre delen av området kommer cirka 60 lägenheter i form av radhus och flerfamiljshus byggas (beroende på lägenhetsstorlek). Större delen av området ska tillåta 2 våningar i form av radhus och del av området ska förutom radhus även kunna medge flerbostadshus i 3 våningar. Parkeringsplatser kommer att finnas i nordöstra och nordvästra delen av planområdet mot järnvägen och längs vägen mot sjön i södra delen av planområdet. Handikapparkering ska kunna möjliggöras närmare de bostadshus som ligger längre än 25 meter från närmaste parkeringsplats.

Planförslaget innebär att en obebyggd yta tas i anspråk för bebyggelse. Däremot tas befintlig byggnad för det tidigare reningsverket bort sydväst om planerad bebyggelse. Den planerade bebyggelsen kan komma att påverka siktlinjer mot Storsjön från omgivande gårdar och byar inom riksintresseområdet vilka omges av öppen odlingsmark. Området som möjliggör flerfamiljshus på upp mot 3 våningar är belägen i nordvästra delen av planområdet mot skogen för att minska påverkan på siktlinjer. Åsbygden är en kulturbygd med riksintresse för kulturmiljö så utformningen är viktig och krav kommer att ställas så att husen anpassas till denna.

Det är viktigt att bostäderna ges enhetliga former och färger inom de olika kvarteren för att undvika ett plottrigt intryck i området. Byggnadernas fasader ska vara i grått, rött eller jordkulörer. Foder, knutar och vindskivor får vara vita. Byggnaderna ska placeras så att gårdsliknande grupperingar tillskapas. Fasaderna ska utformas i trä och taken ska vara av sadeltak och med icke reflekterande material.



*Exempel på utformning.*

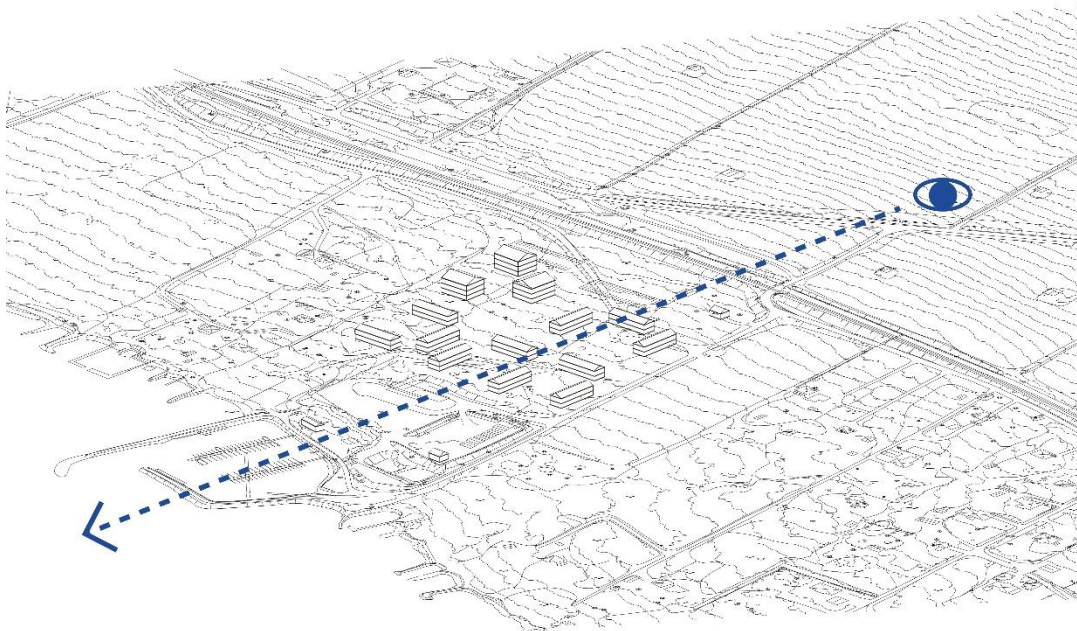
Förutom bostadshus kan möjlighet till kolonilotter inom området för odling och trädgårdar skapas. Kring byggnaderna är den gröna miljön och gröna stråk viktiga och en gång- och cykelväg ska leda genom området ner till stranden. Ett mellan 15-20 meter brett naturområde i norra delen av området mot intilliggande befintliga bostäder skapas som en barriär mot det nya bostadsområdet. Bestämmelse har satts att vegetationsskärm ska finnas.

Pumpstationen ska i och med exploateringen flyttas till sydöstra delen av planområdet där båtupplaget har funnits. Där ska även en parkering anläggas för besökande till strandområdet. Vid stranden finns omklädningsrum och ett klubbhus för båtklubben. Där ska även ett café eller en restaurang kunna uppföras.

Nedan visas exempelbilder på hur bebyggelsen kan se ut i landskapet.



*Vy sett från Tängvägen.*



*Siktstråk från Tängvägen enligt illustrationsbilden ovan.*





*Vy från vattnet*

### Service

Skola och förskola finns i centrala Ås, cirka 2 km från planområdet.  
Livsmedelsbutik finns i Östersund och Krokoms.

### Friytor

Ett cirka 100 meter långt och ca 2 hektar stort park/friluftsområde skapas närmast Storsjön. Området ska kunna nyttjas för allmänheten till aktiviteter som stärker gemenskap och hälsa, som exempelvis lekplats och bollplan. Badstrand och båtplatser som drivs av Ås båtklubb finns idag. Den tidigare reningsdammen som idag är torrlagd och ligger intill dammen ska fyllas upp och göras mer tillgänglig att vistas inom.

För att tydliggöra gränsen mellan bostadsområdet och park/friluftsområdet ska häck eller staket och möjligtvis annan växtlighet uppföras så inte känslan av privatiserat park/friluftsområde uppkommer. Skötsel och trygghetsskapande åtgärder av området är viktiga så att människor vill vistas där och känna sig trygga att använda området. Parkområden kan upplevas mer otrygga än andra platser. Mer om det finns att läsa under stycket Sociala frågor, trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.



*Friluftsliv vid Ås båthamn. Illustration av Paul Loader.*

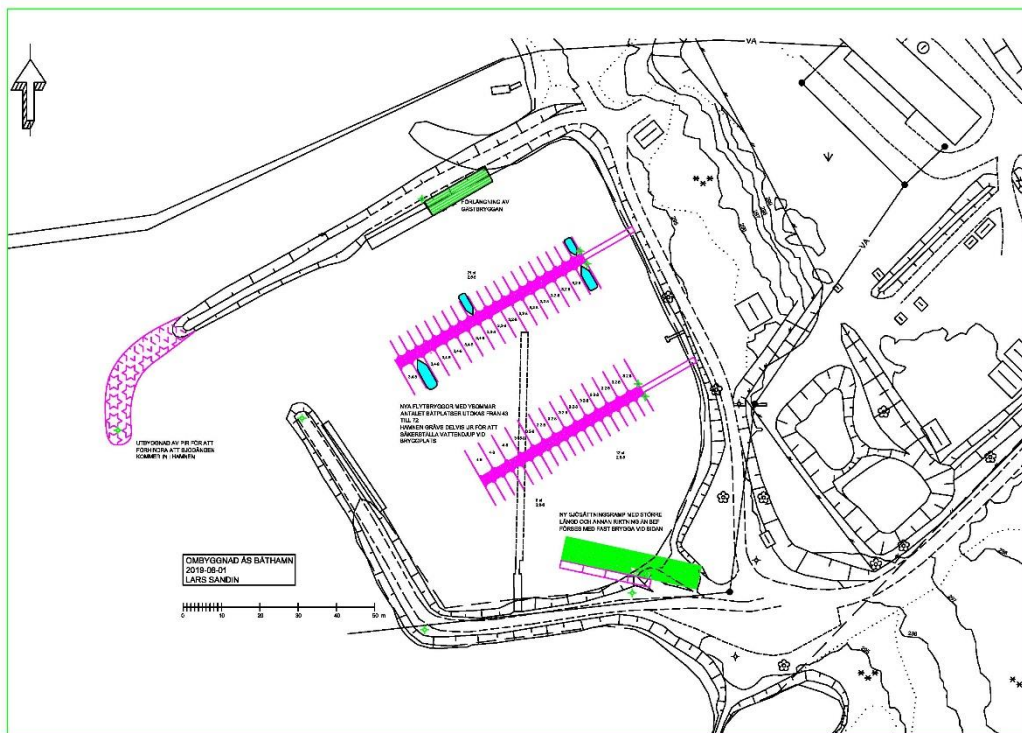
### Vattenområden

Vattenområdet utgörs idag av vågbrytande pirar och brygga med båtplatser och ett klubbhus vid stranden. Cirka 40 båtplatser finns idag och drivs av Ås båtklubb. Planförslaget ska möjliggöra en utökad användning av båtområdet till mellan cirka 60-70 båtplatser. Anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen kommer då att behöva göras.





*Båthamnen.*



*Förslag på hur båthamnen kan byggas ut (illustration Lars Sandin).*



### Vägar och trafik

Befintlig väg som leder ner till Storsjön kommer att breddas och en skild gång- och cykelbana med trädrad planteras mellan vägbana och gång- och cykelbana. För Täng Sjöväg som går norrut längs järnvägen och tillfartsväg ner mot bostäderna föreslås en separerad gång- och cykelbana med kantsten och utan trädrad anläggas. Kurvan mot järnvägsövergången måste förbättras och breddas, utrymme för detta ges i detaljplanen. En gång- och cykelbana planeras genom området mot sjön.

En reviderad trafikflödesberäkning är gjord för år 2021 innan exploatering, uppskattning efter exploatering samt uppskattning för prognosår 2040 (Sweco). Enligt denna uppskattas trafiken på Tängvägen öka med cirka 600 fordon årsmedeldygnstrafik (ÅDT) efter exploatering. Cirka hälften av dessa fordon beräknas avse tillkommande trafik från bostäder och cirka hälften uppskattas vara tillkommande trafik från verksamheter vid vattnet samt besökande till friluftsområdet, beräknat utifrån period på året då verksamheten vid vattnet pågår. Dock finns osäkerhet i uppskattningen av tillkommande trafik till friluftsområdet samt trafik från verksamheter vid vattnet. I uppskattningen har det antagits att tillkommande flöde primärt trafikerar Västra Birkavägen över järnvägen snarare än Västra Birkavägen söderut mot Birka folkhögskola. Trafiken uppskattas öka marginellt för prognosår 2040. Vägar inom planområdet ska åtgärdas i samband med exploateringen av området genom bland annat breddning och asfaltering med separat gång- och cykelväg. Västra Birkavägen (delen mellan järnvägen och Tängvägen) som ligger utanför planområdet behöver också åtgärdas. Åtgärd av Tängvägen finns med i Länstransportplanen för 2021-2027.

Båtvägen längs sjön kommer genom en planbestämmelse endast avse trafik för rörelsehindrade och varutransporter.

En gångväg/stig kan anläggas från parkeringen mot strandområdet. Se illustrationskartan.

### ***Parkering***

Parkeringar för boende förläggs i norra och nordöstra delen av planområdet samt parkering för bostäder och allmän parkering i sydöstra delen. Parkeringstalen är beräknade utifrån 8 boende och 1 besökande/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea för flerbostadshus och för enfamiljshus med gemensam parkering 1,6 varav minst 0,2 besökande. I planförslaget finns cirka 120 p-platser för boende, vilket är väl tilltaget utifrån parkeringstalet. Handikapparkeringar får förläggas inom byggrätten. Totalt skapas cirka 50-60 allmänna p-platser i sydöstra delen av planområdet inklusive befintliga parkeringar vid piren.

### ***Kollektivtrafik***

Bussförbindelse och busshållplats finns cirka 680 meter från planområdet. Kommunen tillsammans med Länstrafiken undersöker frågan gällande bussförbindelserna. Planen är att antingen flytta befintlig busshållplats närmare Ås båthamn eller anlägga en ny hållplats i anslutning till bostadsområdet.

### Teknisk försörjning

#### ***Vatten och avlopp***

Planområdet försörjs av kommunalt vatten och avlopp. En pumpstation för avlopp ska byggas nordost om befintlig damm. Det gamla reningsverket kommer att rivas.

#### ***Dagvatten***

En dagvattenutredning har utförts (2021-04-21, Arctan). Dagvattenflödet kommer att öka från planområdet i och med kommande exploatering. Området består till stor del av lermorän på berg och marken tenderar att vattenmättas vid snösmältning. Därför ses inte infiltration som en lämplig lösning.

Planen avrinner direkt till recipienten så ingen risk för skador på bebyggelse nedströms finns inom planområdet. Tillfredställande rening kan uppnås med relativt små medel. Den fördröjningslösning som krävs för att uppnå flödesneutralitet erfordrar en stor total volym (470 m<sup>3</sup>) vilket medför ett stort ingrepp i planerad parkmark. Fördröjningsvolymen går dock att sprida och mindre anläggningar i anknötning till källan kan uppföras. Exempelvis kan mindre magasin byggas under parkeringsplatser och olika typer av växtbäddar kan anordnas i anknötning till vägar och parkeringar. Utöver detta kan dagvatten som uppstår inom kvartersmark fördröjas och renas i anläggningar inom fastigheten. Det är viktigt att dagvattenhanteringen utreds och arbetas in i ett så tidigt skede som möjligt för den fortsatta konkretiseringen av åtgärderna. Dagvatten får inte tillföras till dammen.

Planen bedöms ha goda förutsättningar för att uppnå både flödes- och reningskrav utifrån krav om flödesneutralitet och att inte öka föroreningsbelastningen från området.

#### ***Energi***

Varje kvarter ansvarar för sin uppvärmning.

#### ***Avfall***

Sophämtning och återvinning i form av avfallsbehållare för flera fraktioner föreslås förläggas enligt blå cirklar i figur nedan.



Möjliga placeringar för avfallsbehållare (blå markering).

### ***El***

Planområdet ska anslutas till Jämtkrafts elnät. En transformatorstation anläggs i nordöstra delen av planområdet. En planbestämmelse, E, transformatorstation, skapas på plankartan. Befintlig högspänningsledning behöver flyttas. Ledningsrätten ska därför omprövas.

### **Sociala frågor**

#### ***Tillgänglighet***

Detaljplanen innebär att tillgängligheten förbättras inom planområdet. Reningsverket samt tidigare båtuppställningsplats är idag inhägnad. Planförslaget innebär att detta tas bort och området öppnas upp för allmänheten.

Tillgänglighetsanpassning ska ske för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra fysiska handikapp. Vid genomförandet av detaljplanen ska tillgänglighetsfrågorna beaktas både inomhus och utomhus så att dessa personer själva kan ta sig fram inom området. Det kan handla om materialval för markbeläggning och färgsättning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer. Marken inom planområdet är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga.

### ***Barnperspektivet***

Tanken är att området ska bli ett attraktivt område för hela familjen. Bilvägar leds i ytterkanten av bostadsområdena, liksom parkeringar. Grönytor och gång och cykelväg kommer att finnas inom bostadsområdet vilket bidrar till trygghet och lättare till lek och umgänge, liksom friluftsområdet intill bostadsområdet. Separerad gång- och cykelväg från vägbanan kommer att anläggas inom planområdet. Detta ökar tryggheten för barn som ska ta sig till och från skolan.

### ***Trygghetsskapande åtgärder***

Parkområden kan upplevas som mer otrygga än andra platser. Därför bör trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder göras. Ökad tillgänglighet till platsen innebär förebyggande av nedskräpning och att upprätthålla skötsel av platsen vilket är viktigt för att platsen ska upplevas som trygg och attraktiv att vistas i. Resurser för denna förvaltning bör säkerställas. Detta kan ske genom att det finns tillgång till papperskorgar som är väl synliga, lättåtkomliga och anpassade efter beräknad markanvändning. Tillgång till och placering av toalett behöver även ses över för att förebygga offentlig urinering.

Aktivitetsytor som är anpassade utifrån ett jämställdhetsperspektiv skulle bidra till ökad trygghet då kvinnor och tjejer, män och killar använder platser på olika sätt. Lekplatser och platser för sportaktiviteter i parken bör placeras där det finns ökad insyn över och från andra platser där det finns människor. Belysning av området är också viktigt för tryggheten att vistas där. Detta gäller även båthamnen där man prioriterar belysningsformer som bidrar till ökad insyn och orienterbarhet, exempelvis vitt ljus, fasadbelysning och belysning av båtbyggor, vid entréer till byggor. Då det i området kommer att vara flera olika användare - besökare, båtfolk och boende är det viktigt att tydliggöra gränser mellan de olika områdena, exempelvis tydliga informations- och områdesskyltar till besökande och kontaktinformation för platsen.

Cykelparkeringar bör vid bostadsområdet och i park/båthamnsområdet placeras nära fasader och platser där det finns möjlighet till social kontroll och med låsbara cykelställ.

Inom bostadsområdet bör gemensamhetsutrymmen som tvättstugor, förråd och cykelrum placeras nära fasader och platser där det finns insyn eller platser som används dagligen.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplanen beräknas kunna antas våren 2024.

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

##### Kommunalt huvudmannaskap

Följande användningsbestämmelser för allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap:

PARK<sub>1</sub> – Café, restaurang, klubbhus, grillplats, anläggningar för friluftsliv,

PARK<sub>2</sub> – Park- och friluftsområde,

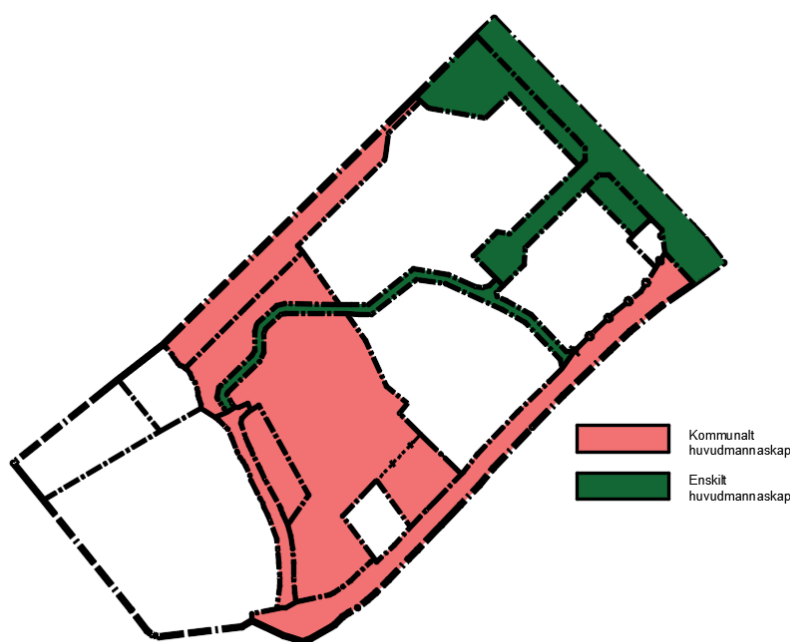
GATA<sub>1</sub> – Endast varutransport och rörelsehindrade

GATA<sub>2</sub> – Lokalgata

NATUR<sub>1</sub> – Naturområde. Vegetationsskärm ska finnas

##### Enskilt huvudmannaskap

Användningsbestämmelserna GATA, GC-VÄG samt NATUR har enskilt huvudmannaskap grundat på behovet av en enhetlig förvaltning av vägar och naturområde inom bostadsområdet. Övriga vägar i Ås som inte är statliga allmänna vägar förvaltas enskilt genom beslut enligt anläggningslagen och lag om förvaltning av samfälligheter. Den enskilda förvaltningen har fungerat väl och kan göra det även framgent.



*Bilden visar vilka allmänna platser som har kommunalt huvudmannaskap respektive enskilt huvudmannaskap.*



### ***Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor***

Kommunen upprättar detaljplanen.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga lantmåteriförrättningar samt utbyggnad av vägar och gång- och cykelväg, VA- och dagvattenutbyggnad samt plantering av träd längs Båtvägen mot sjön i södra delen av planområdet.

Vägar med enskilt huvudmannskap kommer efter utbyggnaden att överlåtas till samfällighetsföreningen.

Kommunen ansvarar för iordningställandet av dammen.

Kommunen ansvarar för de tillstånd/anmälningar som krävs inför sanering av föreningar.

Anläggningsavgifter för kommunalt VAD enligt gällande VA-taxa ska bekostas av exploatören. Kommunen föreslår att området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VAD.

Kommunen ansvarar för att beställa stängsling järnvägen av Trafikverket. Kommunen betalar 90 % av åtgärden. Avtal tecknas med Trafikverket.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

#### ***Fastighetsbildning kvartersmark***

All kvartersmark är belägen inom Täng 2:81. Kommunen kommer genom ett markanvisningsförfarande att ge enskilda exploatörer möjlighet att förvärva och bebygga kvartersmarken. Markanvisningen innebär att exploatörerna får lämna förslag till utformning, placering och omfattning av nya bostäder utifrån detaljplanens förutsättningar. Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning av lämpliga bostadsfastigheter grundat på resultatet av markanvisningen. Kommunen kommer i samband med markanvisningen att säkerställa att bebyggelsen och den yttre miljön utförs enligt detaljplanens syften.

Detaljplanen innehåller även kvartersmark avsedd för transformatorstation respektive pumpstation. Dessa områden kan antingen avskiljas till egna fastigheter eller upplåtas med servituts- eller ledningsrätt.

#### ***Markanvisningsavtal***

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med bostadsexploatör. Avtalet kommer att reglera utbyggnad av kvartersmark såsom bostadsbyggande och erforderlig infrastruktur inom tomtområdet med belysning, dagvattenåtgärder, väg- och gc-väg, el, fiber. Kommunen har antagit riktlinjer för markanvisning.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Detaljplanen gör det nödvändigt att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Ösa ga:7 och även Rösta ga:1. 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. Det betyder också att en ny gemensamhetsanläggning behöver bildas för detaljplaneområdets övriga allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Krokoms kommun kommer som ägare till Täng 2:81 och ansvarig för detaljplanens genomförande att ta initiativ till behövliga lantmåteriförrättningar för nya och befintliga gemensamhetsanläggningar.

Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att delta i den nya gemensamhetsanläggningen för lokalgator och naturmark baserat på nyttan och användningen av anläggningarna. Förvaltningen föreslås att skötas av en samfällighetsförening som består av fastighetsägarna inom planområdet.

Västra Birkavägen kommer i sin fortsättning utanför planområdet att utgöra utfartsväg fram till Tängvägen som är allmän väg. Fastighetsägarna inom planområdet kommer därför att behöva ta del i åtminstone två gemensamhetsanläggningar. Det finns redan idag trafik mellan bebyggelseområden med skilda väghållare. Sådan trafik kommer att finnas även i och med genomförandet av den nya detaljplanen. Det skulle i ett längre perspektiv kunna vara argument för att samla förvaltningen i större enheter, till exempel genom att låta planrådets allmänna platser gå in i någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. En sådan utveckling bör i första hand ske utifrån önskemål från de berörda fastighetsägarna inom varje gemensamhetsanläggning. Därför förutsätts här att planrådets allmänna platser inrättas som en fristående gemensamhetsanläggning. En eventuell fusionering av samfällighetsföreningar får avvakta till dess att det finns en opinion för det.

Detaljplanen innebär att ny sträckning för del av Täng Sjäväg behöver byggas och att motsvarande befintlig väg avvecklas. Därför behövs en omprövning av Ösa ga:7. Vidare behöver nya fastigheter inom planområdet inträda i gemensamhetsanläggningen. Nuvarande andelstal för Täng 2:81 behöver uppdateras. Kostnaderna för omprövningen och utförande av ny vägdel ska bäras av fastigheterna inom planområdet (idag Täng 2.81). Planens genomförande ska alltså inte belasta fastighetsägare utanför planområdet med kostnader. Detaljplanen innebär vidare att nya fastigheter inom planområdet behöver inträda i gemensamhetsanläggningen Rösta ga:1. Detta eftersom de behöver använda Västra Birkavägen som utfart till allmän väg. Dessutom behöver andelstalet för Täng 2:81 uppdateras. En möjlighet är att den samfällighetsförening som inrättas för planområdet åläggs att betala en rimlig slitageavgift till Birka samfällighetsförening. Det kan ske genom ett särskilt beslut (anläggningslagen 50a§). Behovet av att komplettera delen av Västra Birkavägen fram till Tängvägen med en gång- och cykelväg talar däremot mot en sådan lösning. Därför är det

troligt att en omprövning behövs även här. Lantmäteriet kan pröva om det går att besluta om en ny gång- och cykelväg som en del av Rösta ga:1. Kostnaderna för omprövningen och eventuellt utförande av ny gång- och cykelväg ska i sådant fall bäras av de fastigheter som har nytta av åtgärden. Det bör i första hand vara fastigheterna inom planområdet (idag Täng 2:81). Planens genomförande bör alltså inte belasta fastighetsägare utanför planområdet med kostnader. För övriga vägar och gemensamhetsanläggningar utanför planområdet (Rösta ga:7, Täng ga:1) bedöms inte detaljplanen medföra behov av någon förändring eller omprövning.

### ***Ledningsrätt***

Inom planområdet finns befintliga ledningar för telekom (2309-2017/6.3), starkström (2309-08/104.1) tryckavloppsledning (2309-06/27) samt för vatten och avlopp (2309-2023/40.1). Ledningarna är säkerställda genom ledningsrätt. Om ledningarna för telekom och starkström behöver flyttas eller byggas ut behöver även ledningsrätterna omprövas för att inte hindra byggnation i enlighet med planens syfte.

Därutöver kan ledningsrätt behöva upplåtas för nya VA-ledningar, elledningar mm. Ansökan om omprövning av ledningsrätter kan göras av berörd fastighetsägare. Kostnaderna för ledningsflytt och omprövning av befintliga ledningsrätter kommer att belasta de fastigheter som drar nytta av omprövningen. Det är i praktiken Täng 2:81 eller fastigheter som avstyckas från denna.

### **Täng 2:81**

Täng 2:81 ägs av Krokoms kommun som även kommer att svara för plangenomförandet. Konsekvenserna kan sammanfattas enligt följande (arealuppgifter utelämnas). Kvartersmarken för bostäder kommer att avskiljas till nya fastigheter som överlåts för enskilt bebyggande. Kvartersmarken för transformator- och pumpstation kan antingen avskiljas för överlåtelse till huvudmannen, eller upplåtas med särskild rätt och kvarstå inom Täng 2:81.

Delar av fastigheten som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap kommer att upplåtas för ny gemensamhetsanläggning. Täng 2:81 kommer att erhålla andelstal motsvarande den del av utförande- och driftkostnader som motsvarar fastighetens användning. Kommunen kommer som långsiktig ägare till Täng 2:81 att ta del i förvaltningen av gemensamhetsanläggningar inom och utanför planområdet.

Utrymme för Ås Båtklubb upplåts idag genom arrende. Upplåtelsen kommer att anpassas till detaljplanen genom omförhandling. Båtklubbens verksamhet bedöms kunna baseras på en arrendeupplåtelse även när detaljplanen genomförs. Arrende är en civilrättslig upplåtelseform och detaljplanen har ingen rättsverkan för hur den ska utformas. Däremot kommer detaljplanens användningsgränser att vara styrande för vilka områden som upplåts och vilken verksamhet som får bedrivas där. Båtklubben har blivit erbjuden annan uppställningsplats.

Täng 2:81 kommer att belastas av befintliga och nya ledningsrätter eftersom allmännyttiga ledningar huvudsakligen kommer att lokaliseras inom mark som är avsedd till allmän plats.

#### Täng 4:1

Täng 4:1 är en bebyggd lantbruksfastighet om ca 65 ha. Brukningscentrum är beläget ca 400 m ovanför järnvägen som angränsar planområdet. Det skifte som berörs av detaljplanen omfattar ca 18,5 ha, där den övre delen utgörs av åkermark och den nedre delen av skogsmark. Vid Storsjön finns en brygganläggning som bedöms tillhöra Täng 4:1, samt vid Båtvägen en mindre ekonomibyggnad.

Konsekvenserna för Täng 4:1 kan sammanfattas enligt följande.

Den del av fastigheten som omfattas av detaljplanen (ca 5 409 m<sup>2</sup>) är dels avsedd till allmän plats lokalgata ca 2 744 m<sup>2</sup>, dels till allmän plats park ca 470 m<sup>2</sup>, dels till vattenområde för hamnanläggning, ca 2 195 m<sup>2</sup>. Samtliga anläggningar är befintliga och har använts för sina respektive ändamål under lång tid. Den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap.

Området kan även överlåtas för att genom fastighetsreglering föras till Täng 2:81. Avtal har träffats mellan fastighetsägarna och kommunen för genomförande av ovanstående åtgärd, detta gäller även vattenområdet.

Området av Täng 4:1 som genom detaljplanen utlagts till vattenområde för hamnanläggning bör i första hand förvärfas med äganderätt. Vattenområdet hör i övrigt till Täng 2:81, varför den närmast till hands liggande lösningen är att området överförs dit genom fastighetsreglering. En sådan förrättning bedöms vara möjlig att genomföra både med och utan stöd av avtal med fastighetsägaren. Prövningen görs av Lantmäteriet när endera av parterna (eller båda) lämnar in en ansökan om fastighetsbildning. Hamnanläggningarna inom den berörda delen av Täng 4:1 bedöms utgöra lös egendom. Frågan om äganderätten får utredas närmare i samband med planens genomförande.

#### Täng 1:15, 2:18

Trafikverkets fastigheter utgörs av markområde och spåranläggning för Storlienbanan. Konsekvenserna kan sammanfattas enligt följande.

Det område som berörs av detaljplanen omfattar ca 2 124 m<sup>2</sup>. Området har i detaljplanen utlagts till allmän plats, lokalgata ca 1 942 m<sup>2</sup> respektive naturmark ca 182 m<sup>2</sup>. Täng Sjöväg går i detaljplanens västra del i samma sträckning som detaljplanens lokalgata, men viker sedan söderut över område som enligt planen ska användas för bebyggelse. Vägen ska därför dras om till att i stället fortsätta parallellt med järnvägen fram tills den möter järnvägs korsningen, Båtvägen och Västra Birkavägen.

Utrymme för lokalgatan kan upplåtas i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen Ösa ga:7. Upplåtelsen medför ingen ändring av fastighetsindelningen eller ägandet till marken, men Trafikverket ska ersättas för marknadsvärdeminskning och övrig ekonomisk skada till följd av upplåtelsen. Ersättningen kan bestämmas antingen genom överenskommelse med Trafikverket eller av lantmäterimyndigheten enligt en officialvärdering.



### ***Ersättning till fastighetsägare***

Ersättning för mark som upplåts för allmän plats ska bestämmas enligt expropriationslagens ersättningsregler, vilket betyder att fastighetsägaren ska kompenseras för påverkan på fastighetens marknadsvärde och även för eventuell övrig ekonomisk skada. För ersättning som belöper på minskning av fastighetens marknadsvärde tillkommer ett påslag om 25%.

Ersättning för vattenområde för hamnanläggning bör bestämmas enligt fastighetsbildningslagen 5:10a, vilket innebär att värderingen utöver marknadsvärdeminskning och övrig skada även ska ta skälig hänsyn till den vinst som åtgärden kan medföra för den tillträdande fastigheten.

Ersättningsreglerna är dispositiva, vilket betyder att ersättningen också kan grundas på avtal mellan parterna, om de väljer att komma överens.

### **Framtagna utredningar under planarbetet**

Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2018-04-29

Buller, vibrationer, risk och passager, Sweco, 2018-10-05

Vibrationsutredning, Sweco, reviderad 2021-04-22

Trafikbullerutredning, trafikflödesberäkning, Sweco, reviderad 2019-03-01

Trafikflödesberäkning, Sweco, reviderad 2021-

Riskutredning, Sweco, 2019-03-20

Dagvattenutredning, Arctan, 2018-10-19, reviderad 2021-04-27

Naturvärdesinventering, Tyréns, 2018-10-02 (fältarbete 2018-09-25)

Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2018-09-25 (fältarbete 2018-08-23)

Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2018-10-05, reviderad 2019-01-18 (fältarbete 2018-08-23 och 2018-11-13)

Miljökonsekvensbeskrivning 2019-11-20

Redovisning efter inventering av grodor vid dammanläggning (Anders Forsgren 2019-09-24)

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Sammanfattning av MKB**

#### ***Miljöaspekter***

##### ***Buller***

En trafikbullerutredning har utförts under våren 2019. Enligt denna klarar bostäderna gällande riktvärden för trafikbuller ekvivalent ljudnivå vid fasad. Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån för uteplats beräknas uppfyllas på samtliga innergårdar för år 2018. För år 2040 beräknas inte alla innergårdar klara riktvärdet om 50 dBA. Innergårdar närmast järnvägen beräknas till största del få ytor med ljudnivåer på 50–55 dBA. Bullerberäkningar genomförs i samband med bygglov och först därefter beslutas om eventuella särskilda åtgärder avseende buller och uteplatser.

De kumulativa effekterna i och med planförslaget blir att trafikeringen på närliggande vägar även kommer att öka. Ökad trafik kan medföra negativa effekter på människors hälsa genom försämrad luftkvalité och bullerstörningar. I området finns dock idag ingen problematik med dålig luftkvalitet. Den ökade trafiken som planen medför bedöms endast medföra en försumbar påverkan på områdets luftkvalitet och kommer inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids. De kumulativa effekterna bedöms som små negativa.

#### *Vibration*

Utredning visar att förekomst av ett fåtal tunga godstransporter medför att vibrationsnivåerna i marken inte utgör någon större risk för bostäderna. Det kan enligt prognos ske sju passager per dygn. Det bedöms inte som troligt att fler än fem av dem sker nattetid, vilket är vad riktvärdet avser. Vid de tillfällen godståg passerar finns viss risk för förhöjda vibrationsnivåer vid de bostäder som ligger närmast järnvägen. De geologiska förutsättningarna medför på grund av lerförekomsten viss risk för vibrationer genom marken, men förekomsten är låg och flera av bostäderna ligger på ett avstånd längre än 100 meter från järnvägen. Med tre våningsplan istället för två bedöms det övre våningsplanet vara något mer utsatt än plan ett och två. Utredningen visar däremot på låg sannolikhet för vibrationsstörning 100 meter från järnväg för samtliga hus (både tre- och två våningsplan). Bostäder som planeras inom ett 100 metersavstånd från järnvägen bedöms kunna utsättas för störande komfortvibrationer vid de tillfällen godståg passerar men riktvärdet överskrids inte sett till antalet passager.

Planen medför en skyddsbestämmelse för vibrationer som säger att komfortvägd vibrationsnivå RMS 1-80 "slow" inte ska överstiga 0,4 mm/s i bostad.

För bostäder närmare än 100 meter från spår bör konstruktionen av byggnaderna beaktas vid projekteringen för att minimera uppkomsten av vibrationer i byggnaden. Vibrationsmätningar i mark kan genomföras inför byggnation för att säkerställa att konstruktionen för de närmaste bostäderna utförs med hänsyn till eventuella vibrationsstörningar.

#### *Dagvatten*

Planområdets dagvatten föreslås att hanteras lokalt inom området. Den erforderliga fördröjningsvolymen för planen uppgår till 470 m<sup>3</sup>. Beräkningar för dagvattenhantering och föreslagna åtgärder har genomförts för ett 20-årsregn.

De genererade flödena och den förväntade föroreningstransporten föreslås i huvudsak hanteras genom översilning på områdets grönytor. En översilningsyta är en svagt sluttande växtbäddad yta som vatten kan flöda över jämt och långsamt. Med den stora andel grönytor som planeras för Ås båthamn är översilning en huvudåtgärd för att hantera dagvattnet. Tillämpning av översilning som åtgärd kan ske på samtliga angränsande naturområden. Översilningsytor kan även anläggas i anslutning till större asfalterade ytor, såsom parkeringsytor.

Översilning föreslås kombineras med växtbäddar, vegetation och genomsläppligt material, öppna diken, magasin och dagvattenlösningar inom kvartersmark.

Föroreningsberäkningar visar att reningskraven uppnås genom att nyttja delar av naturmarken för översilning, om detta kombineras med fördröjning i damm eller multifunktionell yta reduceras föroreningshalterna ytterligare.

Planen bedöms som lämplig ur ett skyfallsperspektiv och kommer inte öka översvämningensrisken i området.

Inga dagvattenåtgärder syftar till att infiltrera dagvatten inom planen och därför bedöms inte grundvattnets status påverkas negativt.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra obetydliga konsekvenser avseende dagvatten och vattenkvalitet.

### ***Naturmiljö***

Planförslaget medför att lövskogsområdet i planområdets nordvästra kant bibehålls och inga negativa effekter och konsekvenser bedöms därför uppkomma på de naturvärden som observerats där. Bevarandestatusen för den lokala och regionala populationen av blåsippa bedöms inte påverkas av planförslaget.

De öppna igenväxande markerna med mårar kommer att bebyggas. För fjärilen mindre mårfältsmätare kommer fälten med mårar lokalt att påverkas, även om det finns fler områden med mårar i anslutning till planområdet där fjärilen istället kan vistas.

I sydöstra delen av planområdet finns en rest av en slamdamm tillhörande reningsverket. Planförslaget innebär att ungefär en fjärdedel av dammen fylls igen för att göra plats för den föreslagna gång- och cykelvägen. Slänterna kring dammen är relativt branta och bedöms utgöra en säkerhetsrisk främst för barn. Slänterna i dammens sydvästra del behöver därför göras flackare. En mindre yta där djur och växter lever kommer därmed täckas med jord och grus. Grodor har påträffats i denna damm. Undersökningar har genomförts 2019 för att säkerställa att åtgärderna vid dammen går att genomföra utan att påverka grodpopulationen. Undersökningen bedömer att påverkan på dammen är begränsad. För att inte försämra livsvillkoren för grodpopulationen avses cirka tre fjärdedelar av befintlig damm behållas. För att minimera negativa effekter och konsekvenser på grodpopulationen under byggtiden kommer markarbeten ske vid tidpunkt då grodorna inte övervintrar, reproduktion sker eller när det finns grodyngel i dammen. Då grodor är skyddade enligt Artskyddsförordningen kan dispens för grävarbeten i dammen krävas då arbetena kan innebära en risk för skada på enskilda individer. I en eventuell ansökan om dispens kan ytterligare skyddsåtgärder inarbetas.

Sammanfattningsvis bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena som små negativa.

### ***Rekreation och friluftsliv***

Negativa konsekvenser uppstår för de medlemmar i båtklubben som har en uppställningsplats inom planområdet eftersom de nya uppställningsplatserna inte ligger i anslutning till båthamnen. Dock bedöms dessa konsekvenser som små då det kommer finnas en ny uppställningsplats att arrendera.

Småbåtshamnen och strandområdet kommer bli mer tillgängligt för rekreation i och med att reningsverket tas bort och att det planeras för friluftsliv- och fritidsaktiviteter. Riksintresset för friluftsliv kring Storsjön påverkas positivt av planförslaget.

#### ***Förorenad mark***

Då utförda undersökningar bygger på stickprovtagning kan det inte uteslutas att andra föroreningshalter kan förekomma lokalt. Kompletterande provtagning med syfte att avgränsa de påträffade föroreningarna kan genomföras. Planförslaget kommer att medföra att påträffade föroreningar i marken kommer att saneras om de överskrider riktvärdet för aktuell markanvändning. Där proverna visar över MKN så görs en schaktsanering och föroreningsmassorna körs till en godkänd mottagningsanläggning. Konsekvenserna bedöms som små och positiva då det är en lokal åtgärd på platsen men som bidrar till minskad olägenhet för människors hälsa och miljö.

#### ***Fortsatt arbete och uppföljning***

För att säkerställa att uppsatta miljöprinciper, krav och åtaganden tillämpas av entreprenör och beställare under och efter byggskedet skall ett miljöprogram/kontrollprogram upprättas.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har genomförts av plan-och trafikavdelningen. I planarbetet har planarkitekt, handläggare inom kommunens VA- och renhållningsavdelning, Fastighetsavdelning samt Bygg-och Miljöavdelning medverkat.

Plan- och trafikavdelningen