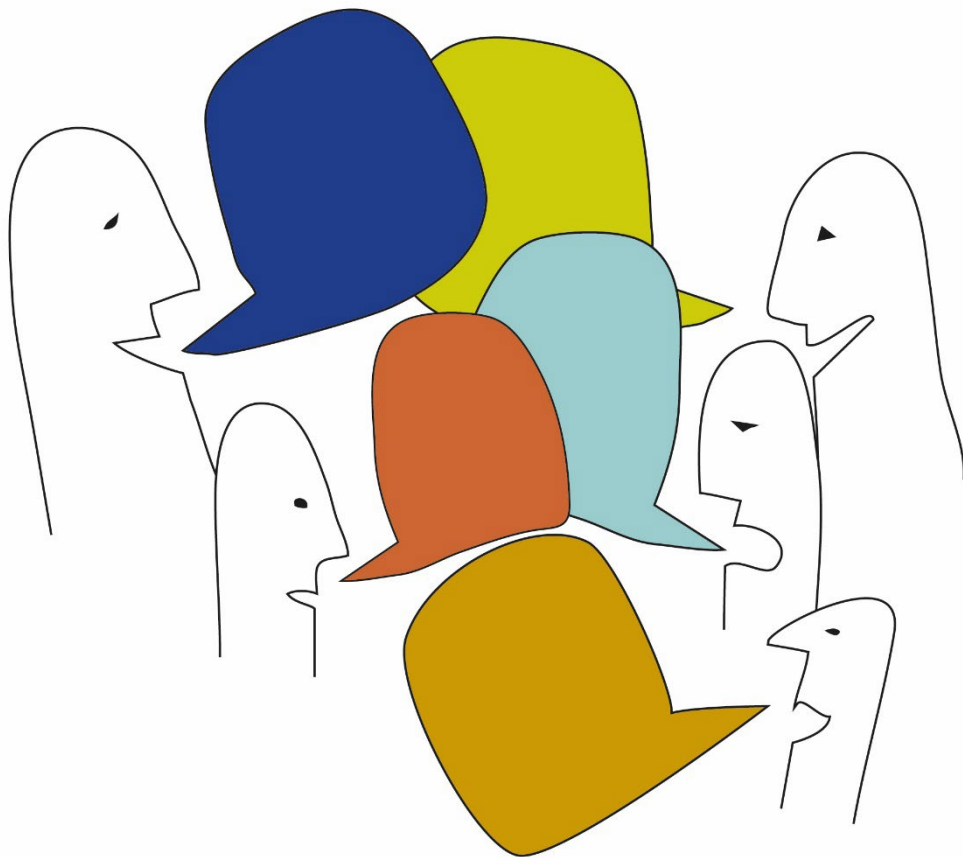


# Ändring av detaljplan för Konvaljen 3 UPPHÄVANDE AV TOMTINDELNING Östersunds kommun



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 28 juni och 11 augusti 2023

SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....	3
RESULTAT AV SAMRÅDET .....	3
Lista över de som har lämnat synpunkter .....	3
Ändringar i planförslaget efter samrådet .....	4
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	4
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET .....	4
Statliga och regionala myndigheter och organisationer.....	4
Kommunala förvaltningar och bolag.....	5
Övriga organisationer, företag och privatpersoner .....	5
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	11
BILAGA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	12

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden finns sin helhet längst bak i samrådsredogörelsen. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är upphävande av tomtindelning.

### RESULTAT AV SAMRÅDET

7 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden.

Lista över de som har lämnat synpunkter

<i>Inkomna yttranden</i>	<i>Datum</i>	<i>Synpunkt</i>
<b>Statliga och regionala myndigheter och organisationer</b>		
Länsstyrelsen	2023-07-31	Ingen synpunkt
<b>Kommunala förvaltningar och bolag</b>		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2023-08-11	Omformulera syftet
<b>Övriga organisationer och företag</b>		
Postnord	2023-06-28	Ingen synpunkt
<b>Privatpersoner, bedömda sakägare</b>		
S1. SN	2023-07-21	Befintlig bebyggelse
S2. KKA	2023-07-25	Befintlig bebyggelse, försämrad boendemiljö sophantering
S3. LLI	2023-07-31	Befintlig bebyggelse, försämrad boendemiljö, sophantering
S4. SL	2023-08-10	Försämrad boendemiljö

## Ändringar i planförslaget efter samrådet

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under samrådet har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Syftet omformuleras enligt förslag.
- Byggnadernas nybyggnadsår inom planområdet har tagits bort i planbeskrivningen.
- Sophantering för flerbostadshuset har förtydligats i planbeskrivningen.

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Bibehåll nuvarande tomtindelning
- Avbryt planarbetet

## SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Ändringen av detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 28 juni 2023 till 11 augusti 2023. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida samt på Östersunds bibliotek.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Komplettering till planbeskrivning
- Ursprunglig planbeskrivning för *Detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen m.m.) Plannummer 296.*
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

## SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om befintlig bebyggelse, boendemiljön samt sophantering. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

## Statliga och regionala myndigheter och organisationer

### Länsstyrelsen

#### Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en ändring av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter.

## Kommunala förvaltningar och bolag

### **Kommunala lantmäterimyndigheten**

I den kompletterande planbeskrivningen bör det övervägas om syftet på sida 5 ska omformuleras något. Nuvarande skrivning anger att ”två bostadsfastigheter bildas”. Skrivningen skulle kunna misstolkas att det är möjligt att bilda två nya fastigheter, vilket totalt skulle ge tre fastigheter av nuvarande Konvaljen 3. Syftet antas vara att en ytterligare fastighet ska bildas, vilket totalt ger två fastigheter. Stamfastigheten Konvaljen 3 finns fortfarande kvar vid en avstyckning.

Text skulle syftet istället kunna formuleras: ... främst för att det ska vara möjligt att stycka av fastigheten Konvaljen 3 genom en lantmäteriförrättning och på så sätt bilda ytterligare en bostadsfastighet från Konvaljen 3.

### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Syftet omformuleras enligt förslag.

## Övriga organisationer, företag och privatpersoner

### **S1. SN**

Synpunkterna gäller inkorrekt information om den befintliga bebyggelsen. Det större flerbostadshuset är mycket riktigt uppfört 1944 men har försetts med nuvarande lockpanel vid tilläggsisolering på 1970-talet. Det mindre bostadshuset liksom uthuset på gården är med all sannolikhet uppfört 1895. Tomten är bebyggd det året och de båda husen finns på en karta från 1909. De har typiska drag för Odenslundsbebyggelsen vid den tiden. Uthuset har i sen tid fått en stor garageport, annars är det helt bevarat i typiskt 1890-talsskick, liksom grannhusen i kvarteret (tomterna 5, 6, 7). Alla uthusen står ett stycke från tomtgränsen beroende på att de följer Odenslunds första stadsplan som hade brandgator. Bostadshuset har kvar sin panel från 1895, precis likadan som grannhuset på Konvaljen 6, med fasspontpanel på bottenvåningen och locklistpanel på övervåningen. Fönstren är dock bytta på 1930-40-talet då också ett bredare fönster insattes i vindskupan mot gatan. Den enda yttre ändringen i övrigt är att verandan på gården inbyggts med lockpanel i sen tid. Lockpanel är ju en panel som inte användes alls under den period huset byggdes. De båda husen bör alltså ses i samma kulturhistoriska sammanhang som grannhusen på tomterna 5, 6 och 7. Här har man bland annat chansen att se en kvarvarande brandgata mellan uthuset på tomt 3 och tomt 6.

### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Den befintliga bebyggelsens nybyggnadsår är hämtade från fastighetsregistret vars information hämtas från Skatteverket. Det är mycket

möjligt att det mindre bostadshuset samt uthuset är uppfört tidigare än 1930. Uppgifterna gällande nybyggnadsår för äldre bebyggelse som är inrapporterade till Skatteverket via deklaration kan ha en viss osäkerhet. För dessa byggnader finns inget registrerat bygglov som kan bekräfta ett nybyggnadsår.

Planbeskrivningen justeras genom att ta bort nybyggnadsår för befintlig bebyggelse.

Byggnaderna inom området för planändringen har ett visst kulturhistoriskt värde, men då byggnaderna förändrats genom åren anses inte värdet längre så pass högt att de behöver skyddas med varsamhetskrav eller skyddsbestämmelser mot förvanskning.

## **S2. KKA**

Först vill jag beklaga att det pågår två separata ärenden på Östersunds kommun vad gäller den fastighet där jag har bott i över 18 år; Konvaljen 3. Det är dels detta ärende gällande en ändring av detaljplanen med tomtdelning och i framtiden avstyckning, dels ett beviljat (men överklagat) bygglov som också innebär stora förändringar, i det fallet både in- och utvändigt i fastigheten. Vart och ett, men framför allt i kombination, medför dessa ärenden förluster och försämringar för oss boende i det stora huset på fastigheten.

Jag tycker inte att det är en bra idé att fastigheten Konvaljen 3 delas. Nedan försöker jag förklara varför, ur både kulturhistoriska och hyresrättsliga skäl, dessutom ur ett hållbarhetsperspektiv. Jag har också en fundering kring sopherteringen.

### Kulturhistorik:

Tomtgränsen har sett ut som den gör sedan 1890-talet (Pentén, 1986, s. 361, s. 374). På dessa kartor (om jag tolkar dem rätt) så finns redan ett mindre boningshus och stallet (komplementbyggnaden) på de ställen där de står idag. (Jag ser i samrådsdokumenten att dessa byggnader anses vara byggda på 30-talet, men de skulle kunna vara byggda tidigare med tanke på de liggande fönstren på övervåningen – och med tanke på att komplementbyggnaden faktiskt tjänat som stall. Oklart om det byggts så tidigt som 1890, dock.) Efter andra världskriget tog egna-hemsbyggandet fart i Odenslund och många av dessa hus byggdes som tvåfamiljshus (Pentén, 1986, s. 382). Om ett gammalt boningshus på denna tomt (som syns på de äldre kartorna) revs och ersattes är det därför sannolikt att det mindre boningshuset som finns på denna tomt byggdes då, alternativt byggdes om till tvåfamiljshus vid denna tid. Under krigsåren byggdes sedan "kristidshusen" bland annat i Odenslund, med upp till 8 lägenheter i varje och är karakteristiska för bland annat Odenslund (ibid, s. 408). Det större hyreshuset på fastigheten där jag bor är sannolikt ett av dessa, med skyddsrum och matkällare i källaren. I det större hyreshuset finns idag 11 lägenheter (plus fem i källaren om det beviljade bygglovet kommer att verkställas enligt ritningarna).

Min åsikt mot bakgrund av detta är att denna gård, med nuvarande tomtindelning, utgör ett koncentrat av Odenslunds historia, med bondesamhället som representeras av stallet, den stora trädgården med äldre typer av växter som vittnar om tider av självhushållning, det äldre tidstypiska boningshuset för två familjer, samt det större hyreshuset som tillkom under det att staden växte. Den nuvarande tomtindelningen visar också, till skillnad från de fastigheter som ligger ut mot Ängegatan och som finns i kommunens kulturmiljöprogram, inte enbart villa-/enfamiljshushistoriken utan här finns också alltså den historiskt relevanta hyreshusaspekten. Av dessa anledningar anser jag att en delning av fastigheten inte skall göras utan att det finns ett kulturhistoriskt intresse av att bevara tomtindelningen intakt.

#### Hyresrätt:

De hyresrättsliga argumenten är att vi boende i det stora huset med all största sannolikhet får en avsevärt försämrad boende- och rekreativmiljö vid en tomtindelning – även om utemiljön till det yttre inte skulle förändras. På den del av gården som enligt skissen som lämnats in i ansökan kommer att ligga på den andra fastigheten och som vi då inte kommer ha tillgång till (allt ovanför muren inklusive komplementbyggnaden) finns en grönyta som används flitigt av oss hyresgäster året runt för samkväm, där finns också vår cykelbod (i komplementbyggnaden), rabatterna som vi sköter om samt den gemensamma redskapsboden för trädgårdsskötsel (också den i komplementbyggnaden). Ytterligare en grönyta finns som också den används flitigt av oss i nuläget, men utifrån den ritning som finns i det beviljade bygglovet på fastigheten kommer den behöva schaktas bort för att kunna ge de framtida hyresgästerna i källaren fullhöga fönster och altanutgångar (här lämnar jag därhän ombyggnationerna inne i källaren eftersom tomtindelningen bara gäller utemiljön). För dem av oss som bor på bottenvåningen i det stora hyreshuset är kanske grönytorna extra viktiga eftersom vi inte har någon balkong i våra lägenheter. Vart och ett av dessa ärenden (delning av fastigheten respektive bygglov) innebär alltså i sig förluster för oss hyresgäster, men sammantaget innebär alltså dessa två separata ärenden kraftiga ingrepp i vår gemensamma boendemiljö utomhus på gården och därför anser jag att en ny tomtindelning inte skall göras.

#### Hållbarhet:

Vår gård är den naturliga och opretentiösa kontaktytan mellan oss boende i båda husen året om, det är där vi håller kontakten med varandra, tar hand om vår utemiljö och umgås på ett opretentiöst sätt – och just nätverk mellan grannar betonas som en framgångsfaktor för välbefinnande och hälsa, för både individer och samhälle, i allmänhet men kanske än mer i en kris. I denna unika och gröna stadsnära miljö finns dessutom stora möjligheter för gemensamma odlingar i större skala än de nuvarande pallkragarna vid behov, vilket skulle kunna avlasta civilsamhället i händelse av en kris – om det inte blir så att det enda som finns kvar kring det stora huset är grusgången, vilket är den uppenbara risken om både avstyckning och bygglov går igenom. I källaren i det stora huset finns i nuläget, före ombyggnad, också ett skyddsrum samt matkällare för lägenheterna, vilket är en totalförsvarsresurs. I en tid när krisen rycker allt närmare borde en liten

del av världen där det finns stadsnära potential för relativ resiliens bevaras - men för detta är en intakt gårdsbildning, där så många av oss boende som möjligt har tillgång till grönytorna, en förutsättning. Hållbarhetsperspektivet är därför också ett argument mot att en tomtindelning skall ske.

#### Sophantering:

Soptunnor tar en del utrymme. Nu står de två soptunnorna som vi boende i båda husen använder längst upp vid den östra utfarten från gården ovanför det mindre huset. Jag har svårt att se att ytterligare soptunnor (och kanske fler soptunnor om det ska bli fem ytterligare lägenheter i det stora huset) ska rymmas i anslutning till det stora huset, på en plats som är tillgänglig för renhållningsarbetarna, om tomten delas.

#### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Gällande nybyggnadsår för det mindre bostadshuset samt uthuset, se kommentar ovan **S1. SN**

#### Kulturhistoria

Ett upphävande av tomtindelningen påverkar inte områdets kulturhistoria då byggrätterna i ursprunglig detaljplan inte förändras genom planändringen. Att reglera byggnaderna med varsamhetsbestämmelser, vilket innebär att ändring av byggnader ska göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara, bedöms inte aktuellt för byggnaderna inom Konvaljen 3. Det kulturhistoriska värdet för dessa byggnader anses inte så högt att det motiverar reglering i detaljplan eftersom byggnaderna förändrats genom åren. Generell varsamhet vid ombyggnad och förändring gäller alla byggnader, oavsett reglering i detaljplan

#### Cykelbod i komplementbyggnaden

Ett cykelförråd kommer finnas i flerbostadshuset.

#### Grönyta

För de boende i flerbostadshuset kommer yta för utevistelse finnas vid bostadshusets södra gavel.

#### Skyddsrum

Frågan om skyddsrum i flerbostadshuset hanteras inte i denna planändring eftersom syftet endast gäller ett upphävande av tomtindelning.

#### Sophantering

Vid flerbostadshuset planeras ett sopskåp stå vid infarten till bostadshusets entrésida. Tvåbostadshuset kommer ha kvar samma placering av sopkärl som de står idag, vid infarten.

#### **S3. LLI**

Nu pågår två separata ärenden gällande Konvaljen 3, Övre Hantverksgatan 22, Östersund. Dels detta ärende där man alltså vill stycka upp tomten, vilket skulle totalt haverera vår boendestandard till en grusgång till respektive port (stora lägenhetshuset), ingen tillgång till grönytorna alls. I dagsläget har vi två fina grönytor som vi boende nyttjar daglig dags, när



vädret tillåter. Det odlas och planteras och **vi underhåller** gården, då vi inte har någon fastighetskötare längre (sedan ägarbytet av fastigheten). Vi har en fin sammanhållning oss grannar emellan och vi umgås en hel del. De som bor på bottenvåningen samt en etta har ingen tillgång till balkong, vilket medför att dessa fantastiska grönytor är en ynnest att använda för de hyresgästerna. Trots att jag har en balkong, föredrar jag att sitta ute i trädgården i stället, där möjlighet till skugga, frisk luft och trevligt sällskap finns.

Dels finns ett beviljat bygglov gällande ytterligare lägenheter på källarnivå. Som jag förstår det är detta överklagat. Totalt sett är det två stora förändringar som definitivt inte ökar vår boendestandard. Tvärtom, den sänks radikalt.

Det finns även en kulturhistorisk aspekt. Man anger att det röda huset är byggt på 1930-talet. Jag vill påstå att det är äldre, då man studerar hur fönstren är byggda och placerade, speciellt de liggande och mindre fönstren på övervåningen. Det ger en indikation på en äldre byggnad än 1930-tal. Sedan kan huset ha blivit rejält renoverat/ombyggt på 1930-talet och blivit tvåfamiljshus. Stallbyggnaden är sannolikt äldre. Det vill man alltså riva. I dagsläget nyttjas den byggnaden som förråd av trädgårdsmöbler, redskap, snöskyfflar etc samt cykelförråd.

Så som läget är nu har vi en fantastisk gård med grönytor, en lantlig känsla mitt inne i stan. Detta vill man exploatera. De sänker boendestandarden radikalt för oss som bor här.

Man kan även fundera kring hur man tänkt kring hållbarhet, utifrån hur planerna ligger, enligt den detaljplan som presenterats. Vi grannar har fin sammanhållning, vilket i sig är ett vinnande koncept, just när det kommer till välbefinnande och god hälsa. Dessutom har vi möjlighet att odla på gården om man tänker till hur eventuella krissituationer kan uppstå. Ligger det inte i allas intresse att gårdar som dessa ska uppmuntras och bli nästan självhushållande? Det ligger i framtiden att bygga hållbart. Även sopheringen blir ett frågetecken om gården styckas upp – hur har man tänkt på det??? Gården är trång och sopbilarna ska ha lätt tillgänglighet att tömma de kärl som finns. Just nu står de i anslutning till det mindre lägenhetshuset.

Med ovan nämnda sagt; Jag motsätter mig helt denna detaljplan. Det är inget som gagnar oss som bor här, endast exploatering av läget.

#### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Byggnadernas nybyggnadsår, se kommentar ovan S1. SN.

Vad gäller uthuset så var det endast ett förslag i gällande detaljplan från 1988 att medge en byggrätt för ett garage/uthus framför det befintliga. Om byggnaden ersätts i framtiden är det upp till fastighetsägaren.

Ett cykelförråd kommer finnas i flerbostadshuset.

Fastigheten kommer inte att exploateras. Byggrätten kommer inte påverkas av planförslaget.

Grönytan vid flerbostadshusets södra gavel kommer fortsatt vara kvar och tillgänglig för de boende även efter planens genomförande.

Sophanteringen, se kommentar ovan S2. KKA.

#### **S4. SL**

Som boende på Övre Hantverksgatan 22 sedan två och ett halvt år så motsätter jag mig planerna för ändrad detaljplan för Konvaljen 3 och vidare avstyckning av tomten. Den gemensamma gården är väldigt viktig för oss boende. Den ger möjlighet till kravlöst umgänge, god sammanhållning och en rik fritid.

Nedan har jag radat upp ett antal anledningar till varför jag anser detta. De flesta lägenheterna är ensamhushåll, och gården ger oss ger oss möjlighet till enkelt socialiserande och ett självklart samband. Grillmiddagar, kruskalas, kolbullestekning och korvlunch i snöfall är exempel från senaste året.

Flera av de boende är äldre och har svårt att röra sig. Där spelar möjligheten att lätt ta sig utomhus stor roll. Även för oss yngre och yrkesverksamma är möjligheten att vara ute en stund efter arbetsdagen samt på helger viktig för återhämtning och välbefinnande.

Det är full utsikt från det större flerfamiljshusets alla lägenheter (utom en) ner på gården. Jag tror att det skulle kännas väldigt knepigt för boende i två olika fastigheter att alltid antingen se eller bli sedd vid utevistelse. Att kunna torka sin tvätt och piska sina mattor utomhus måste ses som en miljövinst.

I "stallet", den äldre ekonomibyggnaden, finns vårt cykel- och sparkförråd samt en bod för de trädgårdsredskap vi boende använder för att ta hand om trädgården med odlingar och rabatter. Denna möjlighet till trädgårdsarbete ger friskvård både fysiskt och psykiskt och bidrar till odlad mångfald som gynnar insektslivet samt bidrar till gemenskap och skönhetsupplevelser för oss boende.

Som relativt nyinflyttad och med ett stort kulturhistoriskt intresse förundras jag av den stora variationen bland byggnaderna i Odenslund, och då framförallt de många bevarade ekonomibyggnaderna. Dessa ger en unik karaktär åt kvarteren och gårdarna. Jag har mycket svårt att tro att "stallet" skulle vara så nytt som byggt 1930.

Den gemensamma gården är, i mitt tycke, fastighetens "usp", alltså det som gör boendet här till något speciellt. Inte alla lägenheter har balkong, och dessa är dessutom i ganska dåligt skick. Att då ha en gemensam utemiljö att tillgå gör hela skillnaden.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Grönytan vid flerbostadshusets södra gavel kommer fortsatt vara kvar och tillgänglig för de boende även efter planens genomförande

Ett cykelförråd kommer finnas i flerbostadshuset.

Byggnadens nybyggnadsår, se kommentar ovan S1. SN.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Östersund den 16 januari 2024

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum  
Karttekniker



Länstyrelsen  
Jämtlands län

Samhällsenheten

Samrådsyttrande

Datum  
2023-07-31

Ärendebeteckning  
402-4696-23

Östersunds kommun  
samhallsbyggnad@ostersund.se

## Samråd om förslag till ändring av detaljplan för Konvaljen 3 i Östersunds kommun

### Beskrivning av ärendet

Länstyrelsen har fått planhandlingar för samråd. Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Syftet med ändringen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Konvaljen 3 till två bostadsfastigheter. Fastigheten omfattas idag av tomtindelingsbestämmelser som hindrar förändringar av fastighetsindelningen. Genom planförslaget upphävs den del av tomtindelningen som omfattar berörd fastighet.

### Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en ändring av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Länstyrelsen har inga övriga synpunkter.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av arkitekt [REDACTED] med samhällsplanerare [REDACTED] som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Yttrande i Samråd om ändring av detaljplan för Konvaljen 3

Datum: 2023-08-11  
Skede: Samråd

Dnr MSN: 241-2022  
Dnr: ByggR: P 2002-43

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

*Ingen erinran.*


Delar av planen som bör förbättras

### **Omformulera syftet**

I den kompletterande planbeskrivningen bör det övervägas om syftet på sida 5 ska omformuleras något. Nuvarande skrivning anger att "två bostadsfastigheter bildas". Skrivningen skulle kunna misstolkas att det är möjligt att bilda två nya fastigheter, vilket totalt skulle ge tre fastigheter av nuvarande Konvaljen 3. Syftet antas vara att en ytterligare fastighet ska bildas, vilket totalt ger två fastigheter. Stamfastigheten Konvaljen 3 finns fortfarande kvar vid en avstyckning.

Text skulle syftet istället kunna formuleras: ... *främst för att det ska vara möjligt att stycka av fastigheten Konvaljen 3 genom en lantmäteriförrättning och på så sätt bilda ytterligare en bostadsfastighet från Konvaljen 3.*

För Lantmäterimyndigheten Östersunds Kommun

  
Plangranskare, Förrättningslantmätare  
Östersunds kommun / Staaren tjjelte  
Lantmäterimyndigheten

Postadress: Östersunds kommun, 831 82 Östersund  
Besöksadress: Rådhusgatan 56, Östersund / Staare  
Telefon: 063-14 31 63  
Kundcenter: 063-14 30 00

Till  
samhallsbyggnad@ostersund.se

**PostNord Sverige AB**  
SE-105 00 Stockholm

---

## **Postutdelning, gällande ändring av detaljplan för Konvaljen 3, Östersunds Kommun.**

**Dnr MSN 241-2022, Dnr ByggR: P 2022-43**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2023-06-27

Sändlista:

Utdelning.ostersund@postnord.com



Styrelsens säte  
Solna

Org nr  
556711-5695

postnord.se

Dnr MSN 241-2022

Dnr ByggR P 2022-43

### **Kommentarer till ändring av detaljplan för Konvaljen 3**

Synpunkterna gäller inkorrekt information om den befintliga bebyggelsen. Det större flerbostadshuset är mycket riktigt uppfört 1944 men har försetts med nuvarande lockpanel vid tilläggsisolering på 1970-talet. Det mindre bostadshuset liksom uthuset på gården är med all sannolikhet uppfört 1895. Tomten är bebyggd det året och de båda husen finns på en karta från 1909. De har typiska drag för Odenslundsbebyggelsen vid den tiden. Uthuset har i sen tid fått en stor garageport, annars är det helt bevarat i typiskt 1890-talsskick, liksom grannhusen i kvarteret (tomterna 5, 6, 7). Alla uthusen står ett stycke från tomtgränsen beroende på att de följer Odenslunds första stadsplan som hade brandgator. Bostadshuset har kvar sin panel från 1895, precis likadan som grannhuset på Konvaljen 6, med fasspontpanel på bottenvåningen och locklistpanel på övervåningen. Fönstren är dock bytta på 1930-40-talet då också ett bredare fösnter insattes i vindskupan mot gatan. Den enda yttre ändringen i övrigt är att verandan år gården inbyggts med lockpanel i sen tid. Lockpanel är ju en panel som inte användes alls under den period huset byggdes. De båda husen bör alltså ses i samma kulturhistoriska sammanhang som grannhusen på tomterna 5, 6 och 7. Här har man bland annat chansen att se en kvarvarande brandgata mellan uthusen på tomt 3 och tomt 6.

Med vänlig hälsning



Inlaga samråd detaljplaneändring Konvaljen 3, Övre Hantverksgatan 22, Östersund

Först vill jag beklaga att det pågår två separata ärenden på Östersunds kommun vad gäller den fastighet där jag har bott i över 18 år; Konvaljen 3. Det är dels detta ärende gällande en ändring av detaljplanen med tomtdelning och i framtiden avstyckning, dels ett beviljat (men överklagat) bygglov som också innebär stora förändringar, i det fallet både in- och utvändigt i fastigheten. Vart och ett, men framför allt i kombination, medför dessa ärenden förluster och försämringar för oss boende i det stora huset på fastigheten.

Jag tycker inte att det är en bra idé att fastigheten Konvaljen 3 delas. Nedan försöker jag förklara varför, ur både kulturhistoriska och hyresrättsliga skäl, dessutom ur ett hållbarhetsperspektiv. Jag har också en fundering kring sophantering.

**Kulturhistorik:**

Tomtgränsen har sett ut som den gör sedan 1890-talet (Pentén, 1986, s. 361, s. 374). På dessa kartor (om jag tolkar dem rätt) så finns redan ett mindre boningshus och stallet (komplementbyggnaden) på de ställen där de står idag. (Jag ser i samrådsdokumenten att dessa byggnader anses vara byggda på 30-talet, men de skulle kunna vara byggda tidigare med tanke på de liggande fönstren på övervåningen – och med tanke på att komplementbyggnaden faktiskt tjänat som stall. Oklart om det byggts så tidigt som 1890, dock.) Efter andra världskriget tog egna-hemsbyggandet fart i Odenslund och många av dessa hus byggdes som tvåfamiljshus (Pentén, 1986, s. 382). Om ett gammalt boningshus på denna tomt (som syns på de äldre kartorna) revs och ersattes är det därför sannolikt att



det mindre boningshuset som finns på denna tomt byggdes då, alternativt byggdes om till tvåfamiljshus vid denna tid. Under krigsåren byggdes sedan "kristidshusen" bland annat i Odenslund, med upp till 8 lägenheter i varje och är karakteristiska för bland annat Odenslund (ibid, s. 408). Det större hyreshuset på fastigheten där jag bor är sannolikt ett av dessa, med skyddsrum och matkällare i källaren. I det större hyreshuset finns idag 11 lägenheter (plus fem i källaren om det beviljade bygglovets kommer att verkställas enligt ritningarna).

Min åsikt mot bakgrund av detta är att denna gård, med nuvarande tomtindelning, utgör ett koncentrat av Odenslunds historia, med bondesamhället som representeras av stallet, den stora trädgården med äldre typer av växter som vittnar om tider av självhushållning, det äldre tidstypiska boningshuset för två familjer, samt det större hyreshuset som tillkom under det att staden växte. Den nuvarande tomtindelningen visar också, till skillnad från de fastigheter som ligger ut mot Ängegatan och som finns i kommunens kulturmiljöprogram, inte enbart villa-/enfamiljshus-historiken utan här finns också alltså den historiskt relevanta hyreshusaspekten. Av dessa anledningar anser jag att en delning av fastigheten inte skall göras utan att det finns ett kulturhistoriskt intresse av att bevara tomtindelningen intakt.

### **Hyresrätt:**

De hyresrättsliga argumenten är att vi boende i det stora huset med all största sannolikhet får en avsevärt försämrad boende- och rekreationsmiljö vid en tomtindelning – även om utemiljön till det yttre inte skulle förändras. På den del av gården som enligt skissen som lämnats in i ansökan kommer att ligga på den andra fastigheten och som vi då inte kommer ha tillgång till (allt ovanför muren inklusive komplementbyggnaden) finns en grönyta som används flitigt av oss hyresgäster året runt för samkväm, där finns också vår cykelbod (i komplementbyggnaden), rabatterna som vi sköter om samt den gemensamma redskapsboden för trädgårdsskötsel (också den i komplementbyggnaden). Ytterligare en grönyta finns som också den används flitigt av oss i nuläget, men utifrån den ritning som finns i det beviljade bygglovets på fastigheten kommer den behöva schaktas bort för att

kunna ge de framtida hyresgästerna i källaren fullhöga fönster och altanutgångar (här lämnar jag därhän ombyggnationerna inne i källaren eftersom tomtindelningen bara gäller utemiljön). För dem av oss som bor på bottenvåningen i det stora hyreshuset är kanske grönytorna extra viktiga eftersom vi inte har någon balkong i våra lägenheter. Vart och ett av dessa ärenden (delning av fastigheten respektive bygglov) innebär alltså i sig förluster för oss hyresgäster, men sammantaget innebär alltså dessa två separata ärenden kraftiga ingrepp i vår gemensamma boendemiljö utomhus på gården och därför anser jag att en ny tomtindelning inte skall göras.

### **Hållbarhet:**

Vår gård är den naturliga och opretentiösa kontaktytan mellan oss boende i båda husen året om, det är där vi håller kontakten med varandra, tar hand om vår utemiljö och umgås på ett opretentiöst sätt – och just nätverk mellan grannar betonas som en framgångsfaktor för välbefinnande och hälsa, för både individer och samhälle, i allmänhet men kanske än mer i en kris. I denna unika och gröna stadsnära miljö finns dessutom stora möjligheter för gemensamma odlingar i större skala än de nuvarande pallkragarna vid behov, vilket skulle kunna avlasta civilsamhället i händelse av en kris – om det inte blir så att det enda som finns kvar kring det stora huset är grusgången, vilket är den uppenbara risken om både avstyckning och bygglov går igenom. I källaren i det stora huset finns i nuläget, före ombyggnad, också ett skyddsrum samt matkällare för lägenheterna, vilket är en totalförsvarsresurs. I en tid när krisen rycker allt närmare borde en liten del av världen där det finns stadsnära potential för relativ resiliens bevaras - men för detta är en intakt gårdsbildning, där så många av oss boende som möjligt har tillgång till grönytorna, en förutsättning. Hållbarhetsperspektivet är därför också ett argument mot att en tomtindelning skall ske.

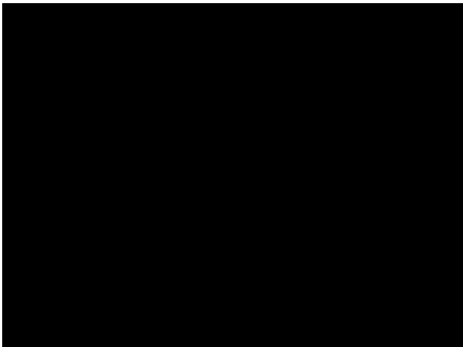
### **Sophantering:**

Soptunnor tar en del utrymme. Nu står de två soptunnorna som vi boende i båda husen använder längst upp vid den östra utfarten från gården ovanför det mindre huset. Jag har svårt att se att ytterligare soptunnor (och kanske fler soptunnor om det ska bli fem

yttre lägenheter i det stora huset) ska rymmas i anslutning till det stora huset, på en plats som är tillgänglig för renhållningsarbetarna, om tomten delas.

Källa: Pentén, G. (1986). Så byggdes Östersund. I S. Rentzhog & J. Björklund (red.), *Östersunds historia III*. Jämtlands läns museums förlag.

Hälsningar,



Östersund 2023-07-31

**Samråd detaljändring Konvaljen 3, Övre Hantverksgatan 22 A, B, C, D –  
Östersund.**

Nu pågår två separata ärenden gällande Konvaljen 3, Övre Hantverksgatan 22, Östersund. Dels detta ärende där man alltså vill stycka upp tomten, vilket skulle totalt haverera vår boendestandard till en grusgång till respektive port (stora lägenhetshuset), ingen tillgång till grönytorna alls. I dagsläget har vi två fina grönytor som vi boende nyttjar daglig dags, när vädret tillåter. Det odlas och planteras och **vi underhåller** gården, då vi inte har någon fastighetskötare längre (sedan ägarbytet av fastigheten). Vi har en fin sammanhållning oss grannar emellan och vi umgås en hel del. De som bor på bottenvåningen samt en etta har ingen tillgång till balkong, vilket medför att dessa fantastiska grönytor är en ynnest att använda för de hyresgästerna. Trots att jag har en balkong, föredrar jag att sitta ute i trädgården i stället, där möjlighet till skugga, frisk luft och trevligt sällskap finns.

Dels finns ett beviljat bygglov gällande ytterligare lägenheter på källarnivå. Som jag förstår det är detta överklagat. Totalt sett är det två stora förändringar som definitivt inte ökar vår boendestandard. Tvärtom, den sänks radikalt.

Det finns även en kulturhistorisk aspekt. Man anger att det röda huset är byggt på 1930-talet. Jag vill påstå att det är äldre, då man studerar hur fönstren är byggda och placerade, speciellt de liggande och mindre fönstren på övervåningen. Det ger en indikation på en äldre byggnad än 1930-tal. Sedan kan huset ha blivit rejält renoverat/ombyggt på 1930-talet och blivit tvåfamiljshus. Stallbyggnaden är sannolikt äldre. Det vill man alltså riva. I dagsläget nyttjas den byggnaden som förråd av trädgårdsmöbler, redskap, snöskyfflar etc samt cykelförråd.

Så som läget är nu har vi en fantastisk gård med grönytor, en lantlig känsla mitt inne i stan. Detta vill man exploatera. De sänker boendestandarden radikalt för oss som bor här.

Man kan även fundera kring hur man tänkt kring hållbarhet, utifrån hur planerna ligger, enligt den detaljplan som presenterats. Vi grannar har fin sammanhållning, vilket i sig är ett vinnande koncept, just när det kommer till välbefinnande och god hälsa. Dessutom har vi möjlighet att odla på gården om man tänker till hur eventuella krissituationer kan uppstå. Ligger det inte i allas intresse att gårdar som dessa ska uppmuntras och bli nästan självhushållande? Det ligger i framtiden att bygga hållbart. Även sophanteringen blir ett frågetecken om gården styckas upp – hur har man tänkt på det??? Gården är trång och sopbilarna ska ha lätt tillgänglighet att tömma de kärl som finns. Just nu står de i anslutning till det mindre lägenhetshuset.

Med ovan nämnda sagt; Jag motsätter mig helt denna detaljplan. Det är inget som gagnar oss som bor här, endast exploatering av läget.

Med vänlig hälsning



Övre Hantverksgatan 22 A  
831 59 Östersund

Östersund 2023-08-10

Hej!

Som boende på Övre Hantverksgatan 22 sedan två och ett halvt år så motsätter jag mig planerna för ändrad detaljplan för Konvaljen 3 och vidare avstyckning av tomten. Den gemensamma gården är väldigt viktig för oss boende. Den ger möjlighet till kravlöst umgänge, god sammanhållning och en rik fritid.

Nedan har jag radat upp ett antal anledningar till varför jag anser detta.

De flesta lägenheterna är ensamhushåll, och gården ger oss ger oss möjlighet till enkelt socialiserande och ett självklart samband. Grillmiddagar, kruskalas, kolbullestekning och korvlunch i snöfall är exempel från senaste året.

Flera av de boende är äldre och har svårt att röra sig. Där spelar möjligheten att lätt ta sig utomhus stor roll. Även för oss yngre och yrkesverksamma är möjligheten att vara ute en stund efter arbetsdagen samt på helger viktig för återhämtning och välbefinnande.

Det är full utsikt från det större flerfamiljshusets alla lägenheter (utom en) ner på gården. Jag tror att det skulle kännas väldigt knepigt för boende i två olika fastigheter att alltid antingen se eller bli sedd vid utevistelse.

Att kunna torka sin tvätt och piska sina mattor utomhus måste ses som en miljövinst.

I "stallet", den äldre ekonomibygnaden, finns vårt cykel- och sparkförråd samt en bod för de trädgårdsredskap vi boende använder för att ta hand om trädgården med odlingar och rabatter. Denna möjlighet till trädgårdsarbete ger friskvård både fysiskt och psykiskt och bidrar till odlad mångfald som gynnar insektslivet samt bidrar till gemenskap och skönhetsupplevelser för oss boende.

Som relativt nyinflyttad och med ett stort kulturhistoriskt intresse förundras jag av den stora variationen bland byggnaderna i Odenslund, och då framförallt de många bevarade ekonomibygnaderna. Dessa ger en unik karaktär åt kvarteren och gårdarna. Jag har mycket svårt att tro att "stallet" skulle vara så nytt som byggt 1930.

Den gemensamma gården är, i mitt tycke, fastighetens "usp", alltså det som gör boendet här till något speciellt. Inte alla lägenheter har balkong, och dessa är dessutom i ganska dåligt skick. Att då ha en gemensam utemiljö att tillgå gör hela skillnaden.

Med vänliga hälsningar

