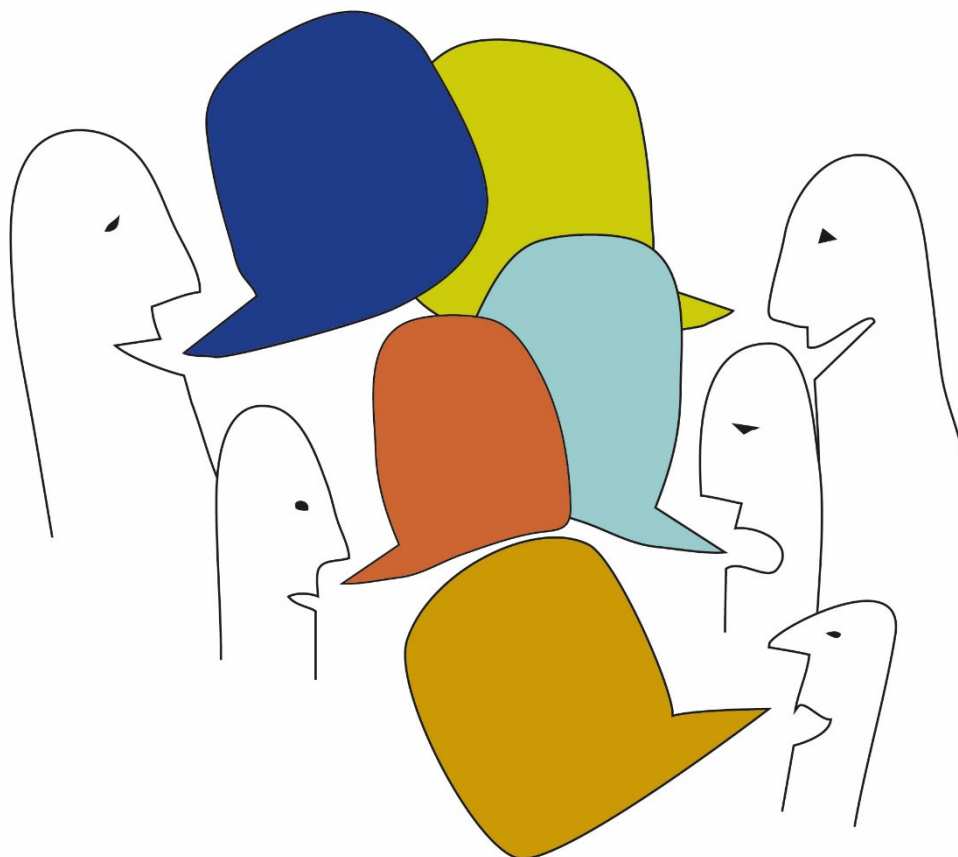




Program för Styckmästaren 2 m fl  
**BLOMSTERGÅRDEN**  
Östersunds kommun

Dnr KS	00338-2019
Dnr MSN	00954-2018
Dnr ByggR:	P 2018-15



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE – PROGRAM

Upprättad av samhällsbyggnad den 21 september 2020

Programsamråd pågick mellan 1 juli – 14 augusti 2020

SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....	3
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	3
RESULTATET AV SAMRÅDET .....	4
Lista över yttranden.....	4
Ändringar i programförslaget efter samråd .....	5
Synpunkter som hanteras i kommande planarbete .....	6
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda .....	6
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET .....	7
Trafik .....	7
Genvägen.....	7
Gator och trafikmiljö i den nya stadsdelen .....	10
Övrigt trafikrelaterat.....	11
Grönytor .....	13
Skala och exploateringsgrad .....	16
Kulturmiljö.....	18
Vatten och Avlopp .....	19
Samrådsunderlag.....	21
Övrigt .....	22
BILAGA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	27

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Ställningstagandena utgår i huvudsak från programmets syfte som är att beskriva och pröva förutsättningarna för utveckling av en ny hållbar stadsdel i anslutning till befintliga bostadsområden och skidstadion. Området är tänkt att rymma bostäder, kommersiella lokaler, F9-skola och förskola. Förslaget innebär en relativt hög exploatering, vilket är i linje med tidigare ställningstaganden i översiktsplanen Östersund 2040. Detta med tanke på att det handlar om förtätning på redan ianspråktagen mark inom den befintliga staden och i ett gynnsamt läge avseende tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och rekreation.

## SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Programförslaget har varit tillgänglig för synpunkter under tiden den 1 juli till och med den 14 augusti 2020. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar, hyresgäster och andra boende/verksamma. Programförslaget har funnits tillgängligt på Länsbiblioteket och på kommunens hemsida och har kommunicerats till allmänheten genom nyhetstexter på kommunens hemsida och Facebook, samt genom en pressträff den 1 juli. Det har också funnits en informationsfilm tillgänglig via kommunens hemsida.

Programsamrådshandlingarna bestod av:

- Samrådsbrev
- Programförslag
- Illustrationskarta till programförslag
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Utredningar
  - Ljusutredningar: 2015 och 2019
  - Bullerutredningar: 2015 och 2017
  - Geoteknisk undersökning 2018
  - Dagvattenutredning 2019

## RESULTATET AV SAMRÅDET

27 skriftliga yttranden har kommit in till samhällsbyggnad.

### Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och organisationer		
<i>Trafikverket</i>	<i>10 juli</i>	<i>Ingen synpunkt</i>
<i>Försvarsmakten</i>	<i>17 juli</i>	<i>Samrådsunderlag</i>
<i>Polisen</i>	<i>22 juli</i>	<i>Ingen synpunkt</i>
<i>Räddningstjänsten</i>	<i>28 juli</i>	<i>Trafik, Vatten och Avlopp</i>
<i>Länsstyrelsen</i>	<i>10 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor, Kulturmiljö, Vatten och avlopp, Samrådsunderlag, Övrigt</i>

Kommunala förvaltningar och bolag	Datum	Synpunkt
<i>Teknisk förvaltning, Avfall VA</i>	<i>23 juli</i>	<i>Vatten och avlopp, Övrigt</i>
<i>Teknisk förvaltning, Gata Fritid</i>	<i>14 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor, Skala och exploateringsnivå, Vatten och avlopp</i>
<i>Kultur och fritid</i>	<i>24 aug</i>	<i>Trafik, Övrigt</i>

Övriga organisationer och företag	Datum	Synpunkt
<i>Postnord</i>	<i>1 juli</i>	<i>Ingen synpunkt</i>
<i>Skanova</i>	<i>9 juli</i>	<i>Ingen synpunkt</i>
<i>Jamtli</i>	<i>11 aug</i>	<i>Ingen synpunkt</i>
<i>Föreningen Gamla Östersund</i>	<i>11 aug</i>	<i>Trafik, Övrigt</i>
<i>Jämtkraft</i>	<i>13 aug</i>	<i>Övrigt</i>
<i>Swedavia</i>	<i>26 aug</i>	<i>Ingen synpunkt</i>

Privatpersoner, bedömda sakägare	Datum	Synpunkt
<i>Privatperson 1 (Älgen 6)</i>	<i>5 juni</i>	<i>Trafik, Grönytor</i>
<i>Privatperson 2 (Älgen 24)</i>	<i>14 juli</i>	<i>Trafik, Skala och exploateringsnivå</i>
<i>Privatperson 3 (Schäfern 5)</i>	<i>30 juli</i>	<i>Trafik, Skala och exploateringsnivå</i>

<i>Privatperson 4 (Schäfern 3)</i>	<i>6 aug</i>	<i>Trafik, Skala och exploateringsnivå, Övrigt</i>
<i>Privatperson 5 (Älgen 4)</i>	<i>10 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor, Skala och exploateringsnivå, Övrigt</i>
<i>Privatperson 1 (Älgen 6), komplettering av tidigare yttrande</i>	<i>11 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor</i>
<i>Privatperson 6 (Älgen 5)</i>	<i>13 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor</i>
<i>Privatperson 7 (Schäfern 4)</i>	<i>13 aug</i>	<i>Skala och exploateringsnivå, Samrådsunderlag</i>
<i>Privatperson 8 (Gårdvaren 3)</i>	<i>13 aug</i>	<i>Trafik</i>
<i>Privatperson 9 (Fjällämmeln 2)</i>	<i>15 aug</i>	<i>Trafik, Grönytor</i>

<i>Privatpersoner, övriga</i>		
<i>Privatperson 10</i>	<i>1 juli</i>	<i>Övrigt</i>
<i>Privatperson 11</i>	<i>3 juli</i>	<i>Trafik</i>
<i>Privatperson 12</i>	<i>14 aug</i>	<i>Kulturmiljö</i>

**Privatpersoner, bedömda sakägare** = de som finns i fastighetsförteckningen inklusive boende på fastigheter som finns med i fastighetsförteckningen

**Privatpersoner, övriga** = anonyma, ej fullständiga uppgifter eller boende på fastigheter som inte finns med i fastighetsförteckningen

## Ändringar i programförslaget efter samråd

Endast mindre redaktionella ändringar har gjorts i programförslaget efter samrådet. De synpunkter som kommit in under samrådet kommer att vara en del av arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan, men ger inte anledning att ändra programmets inriktning. Följande ändringar har gjorts i programmet:

- Revidering av stycket *Undersökning av betydande miljöpåverkan*
- Revidering av text om riksintresse, utifrån synpunkt från Försvarmakten
- Revidering av text om naturvärden, utifrån synpunkter från Länsstyrelsen, samt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan
- Revidering av texter om dagvatten, utifrån synpunkter från Teknisk förvaltning, Avfall VA och Länsstyrelsen
- Revidering av texter om avfallshantering och delningsekonomi, utifrån förslag från Teknisk förvaltning, Avfall VA

## Synpunkter som hanteras i kommande planarbete

Med anledning av inkomna synpunkter bör följande särskilt studeras vidare under arbetet med kommande detaljplan:

- En trafikutredning ska göras – planen kan behöva anpassas
- Utredda markföreningar och eventuellt behov av saneringsåtgärder
- En naturvärdesinventering ska göras – planen kan behöva anpassas
- Se över avstånd mellan bebyggelse och Genvägen, samt hur ytan kan utformas för att kunna bevara värdefull vegetation
- Utredda möjligheten att behålla ÖSK-vägens övre sträckning för evenemangstrafik, men ha den stängd för biltrafik till vardags
- Utredda utryckningsfordons framkomlighet och möjligheten till effektiva räddningsinsatser, även i samband med evenemang på skidstadion
- Utredda utformning av kantzoner/förgårdsmark
- Se över hur ytan invid rondellen (kvarter 2) bäst används
- Studera gårdsstorlekar
- Studera utformning och ytbehov för de multifunktionella allmänna platserna
- Studera laddinfrastruktur för elfordon
- Se över hushöjder inom respektive kvarter för att maximera utblickar och tillgång till solljus
- Studera hur bebyggelsen närmast de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bäst placeras och utformas
- Möjlighet till kommersiella lokaler i norra delen av parkeringshuset
- Avgöra behov av skola och förskola närmare
- Se över var idrottshall till skolan bäst placeras
- Utredda genomförandet av föreslagen parkeringslösning
- Utredda genomförandefrågor kopplade till skidstadions verksamhet
- Fördjupad utredning av dagvatten, buller och ljusföroreningar

## Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Södra delen av planområdet bör bli småhustomter
- Minst 20–30 meter grönyta bör sparas mellan Genvägen och ny bebyggelse
- Området borde i sin helhet bli betydligt glesare och lägre
- Radhusen närmast Genvägen bör slopas helt
- Radhusen närmast norr om de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna bör slopas helt
- Området borde heta Lägden – inte Blomstergården
- Parkeringshuset bör inte byggas
- Det borde byggas ett hotell i området
- Planarbetet borde pausas och en arkitekttävling utlysas

## SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om trafiksituationen i närområdet (framförallt kring Genvägen), om grönytor, samt om skala och exploateringsnivå för den föreslagna bebyggelsen. Det har även inkommit synpunkter som rör kulturmiljö, vatten och avlopp, samrådsunderlaget, samt en del övriga synpunkter. I texten nedanför följer en ämnesvis sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

### Trafik

#### *Genvägen*

Flera boende längs Genvägen (**Privatpersoner 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11**) påpekar att vägen är hårt trafikerad redan idag, delvis av tung trafik, vilket ger mycket buller, avgaser och damm, samt en allmänt otrugg trafikmiljö. Bland annat påpekas att hastighetsbegränsningen på 40 km/h inte respekteras, att övergångsställen kan vara svåra att passera som gående, samt att det kan vara svårt att ta sig ut från den egna utfarten vid tidpunkter med hög trafik. **Privatperson 3** hävdar att Genvägen är en av de tyngst trafikerade gatorna i Östersund och **Privatperson 2** lyfter att det bor många barn i området som cyklar och går till skolan och har aktiviteter att ta sig till. **Privatpersoner 2, 6 och 11** påpekar att trafiken ökat mycket sedan bygget av Pampasvägen, medan **Privatperson 9** pekar på att Rådhusgatans förändring och etableringen av ICA Maxi bidragit till att öka genomfartstrafiken på Genvägen och Krondikesvägen.

Att Blomstergården planeras för så många nya bostäder som programmet redovisar kommer innebära en ökning av trafiken. Flera boende (**Privatpersoner 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9**) ifrågasätter rimligheten i detta eller vill åtminstone ha svar på hur kommunen avser att förbättra trafiksituationen i samband med planeringen av den nya stadsdelen. **Privatpersoner 6 och 8** menar bland annat att programmet saknar konsekvensanalys avseende trafiksituationen. Även **Teknisk förvaltning, Gata Fritid** lyfter behovet av att utreda bland annat konsekvenser för Genvägen av nya korsningar och ökad trafikmängd och skriver därför att det är bra att programmet rekommenderar en trafikutredning i detaljplanearbetet.

**Privatperson 1** undrar över vilken ytterligare påverkan på trafiken som kan väntas av att kommunens Vård- och omsorgsförvaltning i närtid kommer att flytta in i sina lokaler i Solliden.

Flera yttranden lyfter att det är genomfartstrafiken på Genvägen som är grunden till de problem man upplever idag. **Privatpersoner 2, 3, 5, 8 och 11** vill att genomfartstrafik på Genvägen förbjuds, åtminstone avseende tung trafik. **Privatperson 8** pekar särskilt på trafiken till och från Odenskogs industriområde och menar att det borde vara helt naturligt att den ska ledas på E14 till Lillängerondellen, för att minska buller och störningar.

Några boende (**Privatpersoner 3, 5, 8**) påpekar att frågan om genomfartstrafiken på Genvägen lyfts tidigare, utan resultat. Bland annat i ett medborgarförslag från 2017, om att begränsa den tunga trafiken, vilket undertecknades av ett 70-tal hushåll i närområdet.

**Privatperson 5** menar att ett bra exempel på en farlig trafiksituation vid Genvägen är i samband med sopbilens runda i området och ställer sig frågande till om barnfamiljer verkligen är beredda att bosätta sig vid en så pass hårt trafikerad gata som Genvägen.

**Privatperson 2** undrar om kommunens planerare tänker något på de som redan bor i området eller bara på de nya bostäderna och efterlyser kommunens hjälp med att förbättra boendemiljön. Anser att det behövs åtgärder som syftar både till att minska trafiken och mildra dess följder, till exempel att tung trafik dirigeras annan väg, bullerplank, farthinder, fartkamera etc.

**Privatperson 3** föreslår att befintliga övergångsställen vid Eriksbergsvägen och ÖSK-vägen byggs om och görs upphöjda, likt den nya cykelöverfarten vid gamla slakteriet. De upplevs idag som farliga och många bilförare stannar inte för gående.

**Privatperson 8** anser att bygget av expresscykelvägen har gjort Genvägen smalare, men tyvärr inte bidragit till minskad trafik, vilket ska ha gjorts gällande från kommunen som ett syfte med byggandet.

**Privatpersoner 3 och 5** föreslår att hastigheten på Genvägen sänks till 30 km/h. **Privatperson 5** undrar i sammanhanget hur det kommer sig att programmet föreslår hastighetsbegränsning på 30 km/h inom den nya stadsdelen, men inte runtomkring?

**Privatperson 5** menar att det i programmets beskrivning av trafikbuller felaktigt framstår som att Litsvägen är den mest trafikerade och bullerutsatta gatan i området, när Genvägen i själva verket är betydligt mer trafikerad, även vad gäller tung trafik.

**Trafikverket** påpekar att Litsvägen är av riksintresse och ser positivt på att det tas upp i programhandlingen. Trafikverket ser också positivt på att en trafikutredning ska göras i detaljplanarbetet. **Länsstyrelsen** ser att det kommande detaljplanarbetet behöver ta hänsyn till att trafikmängden förbi planområdet kommer att öka.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Det stämmer som flera påpekar att trafiksituationen inte utretts närmare i programarbetet och det stämmer även att Genvägen idag är relativt hårt trafikerad. Programförslaget har utgått från en preliminär bedömning att ökningen av trafiken i närområdet inte kan antas bli så omfattande att det skulle göra en exploatering i den här storleksordningen olämplig. Däremot har ingen trafikutredning gjorts än, utan det kommer behöva ske inom



ramen för kommande detaljplanering. Den utredningen kommer både kunna svara på i vilken utsträckning det finns problem redan i dagsläget och i vilken utsträckning utvecklingen av Blomstergården riskerar att bidra till nya problem. Utredningen ska också föreslå lämpliga lösningar. Det går i nuläget inte att säga att den ena eller andra åtgärden är nödvändig, utan det får utredningen svara på. Det gäller även frågorna om genomfart och tung trafik, men rent generellt kan sägas att alla städer behöver huvudleder, som med nödvändighet blir mer trafikerade än andra gator. Genvägen är en sådan huvudled idag och kommer sannolikt behöva vara det även i framtiden.

I utredningen kan eventuellt även ingå att studera vilken påverkan Vård och omsorgs nya etablering vid Solliden ger. Utredningen behöver avgränsas, men frågan kommer tas upp i samband med att utredningen beställs.

Utifrån utredningen har kommunen sedan att ta hänsyn både till framtida boende i den nya stadsdelen och till de som redan bor i närområdet. Förtätningar innebär i allmänhet en ökning av trafiken lokalt, men kommunen jobbar aktivt med att minska den ökningen så mycket som möjligt, både genom åtgärder för en minskad bilanvändning vid enskilda nybyggnationer och genom att kontinuerligt förbättra infrastrukturen för aktiva transporter, till exempel byggande av bra gång- och cykelvägar.

Angående det medborgarförslag som flera hänvisar till, så avslogs det av kommunfullmäktige den 18 juni 2018 §114, med hänvisning till att expresscykelvägen skulle byggas och därmed smalna av körbanorna, vilket antogs innebära att vägen skulle bli mindre attraktiv för tung trafik. Den numera utbyggda expresscykelvägen var en del i en större satsning på cykelvägar längs infartsgatorna, med syfte att få till en minskad biltrafik generellt i staden och på längre sikt. Den bör i sig även ha medfört positiva effekter för trafikmiljön på Genvägen, genom att körbanan blivit något smalare. Cykelvägen bör också ha bidragit till att göra det lättare för till exempel barn och unga att ta sig till skola och fritidsaktiviteter. Den planerade trafikutredning får ge svaret på hur situationen ser ut idag.

Gällande att det kan vara svårt att komma ut från den egna infarten på västra sidan av Genvägen. I de fall där det i dagsläget endast är möjligt att backa ut, kan det i ett första steg vara rimligt att som fastighetsägare fundera på om det går att planera om tomten så att det blir möjligt att vända någonstans.

Gällande frågan om otrygg trafikmiljö och olycksrisker, så kan konstateras att statistiken från Transportstyrelsens olycksdatabas (STRADA) inte talar för att vägen skulle vara särskilt olycksdrabbad. De senaste tio åren har inga dödsolyckor eller allvarliga olyckor rapporterats. De mindre allvarliga olyckor som rapporterats är så få till antalet (13) att det är svårt att se några entydiga mönster. Angående sopbilens runda i området, så har Avfall VA i dagsläget inga indikationer på att det finns särskilda svårigheter i området.

Angående frågan om varför programmet föreslår hastighetsbegränsning på 30 km/h inom den nya stadsdelen, men inte runtomkring, så handlar det om att försöka göra rätt från början. Det är dock inget som kommande

detaljplan direkt kan råda över, utan får ses som en rekommendation utifrån hur gatorna är tänkta att utformas. Det kan finnas anledning att i framtiden även se över hastighetsbegränsningar i andra bostadsområden, där kommunen är huvudman för gatorna, men det är inget som programmet tar ställning till.

Angående trafikbuller, så kommer även en ny bullerutredning göras, utifrån det detaljplaneförslag som ska tas fram. Den utredningen ska ta avstamp i en framtidsprognos utifrån aktuella trafiksiffror hämtade från kommande trafikutredning. Det kan också bli aktuellt att göra mätningar av det faktiska bullret idag.

Angående påpekandet att det i programmets beskrivning av trafikbuller felaktigt framstår som att Litsvägen är den mest trafikerade och bullerutsatta gatan i området och inte Genvägen, så saknas idag aktuella siffror. Det kan mycket väl vara så att Genvägen är betydligt mer trafikerad än den var när siffrorna till bullerutredningen togs fram. Den planerade trafikutredningen får ge svaret. Det kan dock nämnas i sammanhanget att hastigheten har stor betydelse för hur mycket trafikbuller som alstras, vilket gör att Litsvägen ändå kan visa sig vara den största bullerkällan av de två vägarna.

#### *Gator och trafikmiljö i den nya stadsdelen*

**Privatperson 4** föreslår att det införs en hastighetsbegränsning på 20 km/h kring den inritade förskolan och menar också att det är bra att ÖSK-vägen föreslås stängas för biltrafik till Arctura, eftersom det tidvis är mycket trafik på ÖSK-vägen, varav en del bilar kör mycket fort. **Kultur och fritidsförvaltningen** pekar samtidigt i sitt samrådsyttrande på ett behov av att kunna lösa evenemangstrafik via ÖSK-vägen även i framtiden.

**Polisen** och **Länsstyrelsen** betonar vikten av att kommunen beaktar möjligheten till uttryckningsfordons framkomlighet. **Länsstyrelsen** lyfter även att området delvis beskrivs som brant och är tänkt att bebyggas i kvartersstruktur där gator inte alltid leder hela vägen fram till alla byggnader. Därmed behöver möjligheten till effektiva räddningsinsatser genom uppställningsplatser, tillgång till brandposter, räddningsvägar på gårdar med mera, utredas i planarbetet. **Räddningstjänsten** påpekar i det sammanhanget att kraftig lutning på gatorna eventuellt kan ha påverkan på möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. **Kultur och fritidsförvaltningen** föreslår att dokumentation från räddningstjänst tas fram för att säkerställa att de har god framkomlighet även i samband med evenemang på skidstadion

**Teknisk förvaltning, Gata Fritid** skriver att kantzonerna är ett bra grepp som tillför karaktär till området och möjlighet för fastigheterna att lösa vissa funktioner. Däremot håller Gata Fritid inte med om att det bör vara en diffus övergång visuellt. I ett gaturum, på en offentlig plats, är det bra om de som inte bor där tydligt kan se vad som är privat område.

Samhällsbyggnads kommentar:

En lokal hastighetsbegränsning på 20 km/h kring förskolan kan vara värt att överväga. Det skulle i så fall vara den första platsen i kommunen där det används. Det är dock inget som kommande detaljplan direkt kommer råda över, utan blir i så fall en rekommendation.

Angående ÖSK-vägen så ska det i kommande detaljplanering övervägas om den kan behållas i sin nuvarande sträckning, för att användas vid evenemang, men ändå vara stängd för trafik till vardags.

Utryckningsfordons framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten till innergårdar ska studeras i kommande detaljplanearbete. Detta ska ske i samråd med räddningstjänsten och även ta hänsyn till situationen vid evenemang på skidstadion.

*Gata Fritids* invändning mot programmets beskrivning av kantonernas utformning noteras och får utredas vidare i detaljplanearbetet.

*Övrigt trafikrelaterat*

**Privatperson 5** anser att kommunen i dagsläget helt tappat greppet om biltrafiken i Östersund, som bara ökar okontrollerat år efter år.

**Föreningen Gamla Östersund** anser att programmet präglas av åtgärder för att försvåra bilåkandet, som ett led i att uppnå ett fossilbränslefritt Östersund 2030 och påpekar att inget sägs om den pågående och genomgripande omställningen till eldrivna bilar, som bara är i sin början och som på sikt innebär att dagens fossilbränsle drivna bilar ersätts. Föreningen undrar varför inte införandet av elbilar stimuleras i stället för att bilar med förbränningsmotorer motarbetas. Till exempel behöver laddningsstationer sättas upp på strategiska platser både för boende och besökare, vilket programmet inte tar upp.

**Föreningen Gamla Östersund** ifrågasätter även valet av parkeringslösning, med ett gemensamt parkeringshus i utkanten av området. Föreningen menar att de längre avstånden till parkering innebär att ingen hänsyn tas till de med rörelsesvårigheter, som är beroende av bil. Föreningen anser också att ett avskilt parkeringshus ökar risken för skadegörelse, inbrott och stöld och undrar varför den vanliga lösningen med källargarage under bostadshusen ”*avfärdas av svårförståeliga skäl som aldrig nämnts i samband med andra nybyggnationer*”.

**Kultur och fritidsförvaltningen** framhåller vikten av att parkeringsytorna på skidstadion inte nyttjas av boende i Blomstergården, så att tillgången till skidstadion begränsas genom att brukare inte kan parkera. Förvaltningen lyfter även att byggtrafik i samband med utbyggnaden inte får störa eller begränsa framtida evenemang. Förvaltningen undrar vem som ska stå för snöröjningen i området vid evenemang om vissa vägsträckor ska delas av både boende i området och trafik till skidstadion? Arrangören eller kommunen? Om kommunen vilken förvaltning?

Samhällsbyggnads kommentar:

Föreningen Gamla Östersund lyfter flera viktiga frågor, inte minst om den pågående omställningen av landets fordonsflotta till fossilbränslefria alternativ och vilken påverkan det bör ha på utformningen av den nya stadsdelen. Frågan bör helt klart finnas med i detaljplanearbetet så att lösningar som stödjer användandet av elbilar inte tappas bort.

Viljan att minska bilanvändningen handlar dock inte enbart om den klimatpåverkan och de luftföroreningar som förknippas med förbränningsmotorer, utan hänger samman med flera andra frågor. För ett effektivt markutnyttjande behöver samhället exempelvis hushålla med mark i centrala lägen och i första hand ge plats åt människor, snarare än biltrafik och parkerade bilar. Samtidigt kommer bilen även i fortsättningen ha stor betydelse för människor och av den anledningen har stor vikt lagts i programarbetet på att hitta sätt att planera in bilanvändande på ett hållbart sätt. I det ingår bland annat förslaget på ett gemensamt parkeringshus, vilket av flera skäl är att föredra framför traditionella lösningar med garage under bostadshusen. Samhällsbyggnad beklagar om dessa skäl framstått som svårförståeliga. Att de inte brukar anföras i planeringsprocesser betyder dock inte nödvändigtvis att det kommer fortsätta vara så i framtiden. Det blir vanligare med alternativa modeller för parkering i nya bostadsområden och flera kommuner har börjat söka andra lösningar än de traditionella.

Att bygga parkeringshus ovan mark kostar i genomsnitt ungefär hälften så mycket per bilplats som att bygga underjordiska garage. Det är i dagsläget inte marknadsmässigt möjligt att ta ut den verkliga kostnaden för att bygga ett underjordiskt garage genom avgifter för de som nyttjar parkeringen i de flesta svenska städer. Det som normalt sett sker när garage byggs under bostäder är därför att de boende som inte har någon egen bil subventionerar parkering åt de som väljer att ha det, genom en högre hyra (eller avgift till bostadsrättsföreningen). Bland annat av det skälet finns det anledning att söka nya lösningar. Sedan finns som programmet tar upp även frågan om framtida omvandlingsmöjligheter och frågan om gröna bostadsgårdar, där det är betydligt enklare att skapa en högkvalitativ gård med fullstora träd och en markutformning som bidrar till dagvattenhanteringen, om detta inte behöver ske ovanpå ett garagebjälklag.

Att parkering för stora delar av området föreslås ske i ett gemensamt parkeringshus betyder dock inte att personer med rörelsesvårigheter glömts bort. Behovet av parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska alltid tillgodoses i nära anslutning till bostaden. Det är i området tänkt att få plats på bostadsgårdar eller på annat sätt i bostadens direkta närhet. Frågan bevakas i samband med bygglov. Gällande risken för skadegörelse, inbrott och stöld så bör ett brottsförebyggande perspektiv finnas med i arbetet med utformningen av parkeringshuset, men synpunkten föranleder ingen ändring av förslaget till övergripande strategi för att lösa parkeringen i området.

Angående parkeringsytorna vid skidstadion så kan det finnas skäl för kommunen att överväga avgiftsbeläggning eller att se över maxgränser för

hur länge parkeringarna får nyttjas, för att undvika att boende i Blomstergården ställer sina bilar där. Eventuellt kan också särskilda parkeringsavtal ordnas för aktiva inom elitidrotten eller inom idrottsföreningar med verksamhet vid stadion. Marken där parkeringen till skidstadion finns är inte allmän plats, utan kvartersmark enligt gällande detaljplan, så kommunen har som fastighetsägare stora möjligheter att styra användningen. Framtida upplägg behöver diskuteras mellan berörda förvaltningar – det vill säga kultur- och fritidsförvaltningen och teknisk förvaltning. Detsamma gäller hur kostnader för snöröjning eventuellt delas upp mellan olika delar av kommunen eller arrangörer av evenemang. Alla gator och annan allmän platsmark i området kommer ha kommunalt huvudmannaskap och snöröjningen ska skötas av kommunen.

Angående synpunkten att kommunen ”helt tappat greppet om biltrafiken i Östersund”, så delar samhällsbyggnad inte den uppfattningen. Synpunkten vidarebefordras till berörda enheter inom kommunen.

## Grönytor

Flera synpunkter rör grönytorna i och runtomkring planområdet.

**Privatperson 5 och 6** ser båda positivt på att det gamla slakteriområdet bebyggs med bostäder, men vänder sig emot att grönytorna i områdets södra del tas i anspråk för bebyggelse. Uppfattningen att den södra delen, framförallt området närmast Genvägen, inte bör bebyggas, delas av andra som yttrat sig. **Privatperson 9** vill att bebyggelsen dras tillbaka minst 20–30 meter från Genvägen och **Privatperson 1** anför att områdets gröna och lummiga miljö riskerar att förstöras om området bebyggs enligt programförslaget. Miljön har varit en anledning till valet av bostad, och nu finns risk att utblickarna från den egna bostaden mot en grön fond bestående av skog, gräs och medföljande djurliv, kraftigt kommer att försämrats.

**Privatperson 1** föreslår därför att samtliga radhus mot Genvägen slopas och att ett brett område sparas, där även nyplantering av träd kan ske, så att Genvägens pampiga allékänsla kan bibehållas eller förstärkas.

**Privatperson 5** tar upp den grönska som ramar in den kulturhistoriskt värdefulla sekelskiftesvillan och pekar särskilt på att det i det parkliknande området finns det ett stort antal äldre, mycket vackra tallar, och även stora vackra björkar och aspar som absolut bör bevaras. Äldre tallar har alltid funnits i Karlslund och i området Eriksberg, även i Björkbackaparken, och bidrar starkt till områdets trivsel och trevliga karaktär. När Stadsdel Norr exploaterades sparades tyvärr inte många av de äldre tallarna, vilket resulterade i ett totalt karaktärlöst och charmlöst bostadsområde. Det misstages med att ta bort äldre tallar och träd får absolut inte upprepas. Östersund behöver bevara de få parker och grönområden som finns kvar.

**Privatperson 6** menar att det inte är försvarbart att de nya bostäderna byggs så nära Genvägen, eftersom parkmark, träd och grönområden behövs av många anledningar. Bland annat lyfts att det ger en mysig och trivsam boendemiljö och gör att området behåller sitt attraktionsvärde. Idag är

Blomstergården ett väldigt grönt och lummigt område och så måste det få förbli. Förslaget överensstämmer inte med kommunens vision om ett gott boende. Tidigare skisser där parkområdet behålls och förskola byggs mot Genvägen var däremot bättre.

**Privatperson 12** anför att parkytorna i programmet är för små för befolkningsmängden, enligt all tillgänglig forskning.

**Teknisk förvaltning, Gata Fritid** anser att det är bra att äldre grova tallar uppmärksammas i programmet och avses skyddas i kommande detaljplan. Det kan dock vara väl optimistiska ansatser när det samtidigt föreslås en så tät stadsstruktur i den sluttande terrängen och marknivåerna kommer ändras totalt. Det är viktigt att studera gatunätet i profil och golvhöjder tidigt i detaljplanearbetet om befintliga träd ska kunna sparas och för att uppnå det stadsmässiga uttrycket utan skärningsslänter och fyll. **Gata Fritid** undrar också om inte de allmänna platser som beskrivs som multifunktionella är väl små och få, om de ska klara av allt det som anges som ambition – det vill säga att de ”*bidrar med ekosystemtjänster samtidigt som de utgör ytor för vistelse och förflyttning. Mark och växtlighet ska planeras på ett sådant sätt att de kan ingå i dagvattenhanteringen, bidra till ett behagligt mikroklimat och stärka den biologiska mångfalden.*”

**Teknisk förvaltning, Gata Fritid** anser att det som uttrycks i visionen för stadsdelen, om att ta hand om vatten och snö på bästa sätt och ge förutsättningar för effektiva ekosystemtjänster med gröna gårdar i rimliga storlekar, är bra, men att det är otydligt vad som ska anses rimligt och på vilket sätt det kommer att behandlas vidare i detaljplanearbetet – i det föreslagna hållbarhets- och gestaltungsprogrammet? **Gata Fritid** ser också att det vore intressant om kommande detaljplan redogör för vilka befintliga ekosystemtjänster som ska tas tillvara. Slutligen anser **Gata Fritid** att kvarter 2 intill cirkulationsplatsen bör vara kvar som offentlig plats/grönyta och möjligt område för till exempel dagvattenhantering.

**Länsstyrelsen** anser att om ingen naturvärdesinventering har utförts behöver en sådan göras och att planprogrammet och detaljplaner kan behöva anpassas utifrån vad som framkommer vid inventeringarna. Länsstyrelsen anför att inventeringen särskilt bör leta efter gräsmarksarter, eftersom området ligger inom en gräsmarksvärdetrakt (Storsjöbygden) som har pekats ut inom arbetet med grön infrastruktur. Om gräsmarkshabitat eller gräsmarksarter hittas bör man sätta fynden i relation till omkringliggande gräsmarksvärden och redogöra för hur den gröna infrastrukturen påverkas, samt hur man med lämpliga skötselmetoder potentiellt kan öka den gröna infrastrukturen.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad håller med om att det är viktigt att den nya stadsdelen utformas med gröna kvaliteter. I den norra delen är det främst de gröna gårdarna tillsammans med huvudgatans allé och aktivitetsstråkets planteringar som är tänkta att bidra med detta, medan den södra delen planeras med en mer uppluckrad struktur där mycket grönska kan få plats

mellan byggnaderna. Ambitionen är att området även i framtiden ska upplevas som lummigt och trivsamt, även längs Genvägen och framförallt i anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla villan. I den kommande detaljplaneringen blir det därför särskilt viktigt att undersöka vad som krävs för att kunna bevara de äldre tallarna, både för att de är karaktärsskapande och för att de bidrar till den biologiska mångfalden. Det kan även gälla vissa andra befintliga träd.

Programmets placering av enskilda huskroppar ska inte tolkas som slutgiltigt, utan som en princip för bebyggelsestrukturen – det vill säga radhus i södra delen och kvartersbebyggelse i den norra – samt en princip för gatudragningen. I den principiella strukturen ingår också grön förgårdsmark längs Genvägen. Den illustration som finns på sidan 28 i programmet är en vinterbild och förgårdsmarken kanske därför inte framgår tillräckligt tydligt, vilket Samhällsbyggnad i så fall beklagar. Tanken är hur som helst att förgårdsmarken ska ge utrymme för grönska, både genom att befintliga värdefulla träd kan sparas och genom att nya kan planteras. I programmet är radhusen inritade 7,5 meter in från cykelvägen, vilket är ett längre avstånd än vad de flesta villorna på andra sidan Genvägen har till trottoaren. De snedställda radhusen och flerbostadshusen i anslutning till Lägdevägens förlängning har 4,5–5 meter förgårdsmark från fasad fram till cykelvägen. Det kommande detaljplanearbetet behöver överväga mer i detalj hur stora utrymmen som behövs för att skapa en grön och trivsam stadsdel och det kan då visa sig nödvändigt att dra in hela eller delar av bebyggelsen ytterligare från Genvägen. Det kan också visa sig att strukturen behöver glesas ur i någon del för att åstadkomma en god boendemiljö, både för de som flyttar in i det nya området och för de som bor runtomkring. I det arbetet är de inkomna synpunkterna ett värdefullt underlag.

En naturvärdesinventering kommer genomföras inom ramen för kommande detaljplanearbete. Planen kan behöva anpassas till det som inventeringen kommer fram till. Samhällsbyggnad ser ingen anledning att justera programhandlingen med hänsyn till detta, eftersom den som sagt visar på en principiell lösning för området och inte en detaljlösning. Handlingen kompletteras dock med text om att en naturvärdesinventering behövs.

Gällande den tidigare skiss för området som nämns av *Privatperson 6*, så gissar Samhällsbyggnad att det handlar om Östersundshems första skiss, som låg till grund för planbeskedet 2018. I den skissen var avsikten att de äldre byggnaderna skulle integreras i förskolans område och verksamhet, vilket Barn- och utbildningsförvaltningen sedan inte sett som genomförbart. Det är delvis av den anledningen som förskolans placering ändrats, men också för att det kan vara fördelaktigt om förskolan placeras intill ängen.

Angående att parkytorna i programmet skulle vara för små för befolkningmängden, så kan sägas att utgångspunkten för programmet varit att läget direkt intill stora grönområden gör att behovet av parkyta inom området blir mindre.

Det kan ligga något i farhågan från *Teknisk Förvaltning, Gata Fritid* om att de allmänna, multifunktionella platserna kanske är väl små och få. Under detaljplaneringen vore det önskvärt med en förprojektering av de allmänna platserna, så att det kan avgöras innan en ny detaljplan antas. Frågan om vad som ska anses rimligt avseende gårdsstorlekar behöver också studeras vidare. Det är Samhällsbyggnads uppfattning i nuläget att gårdsstorlekarna är rimliga i programmet, men närmare studier av dagsljus, åtkomst för räddningstjänst, hur gårdarna kan utformas med mera, kan visa på behov av justering i något fall. Det är troligtvis inte något som kommer hanteras inom ramen för hållbarhets- och gestaltningsprogrammet i första hand, utan det kommer i möjligaste mån hanteras som en normal del i detaljplanearbetet. Detsamma gäller frågan om ekosystemtjänster, eventuellt med undantag för de delar där kommande byggherrars åtaganden är av vikt, där hållbarhets- och gestaltningsprogrammet skulle kunna användas.

Angående frågan om huruvida kvarter 2 intill cirkulationsplatsen bör bebyggas – se svar under *Skala och exploateringsgrad* nedan.

## Skala och exploateringsgrad

Några närboende uttrycker att de vill se en lägre och mindre tät bebyggelse i den nya stadsdelen. **Privatperson 2** undrar varför man ska trycka in så många bostäder på en så liten yta. **Privatperson 4** skriver att det är bra att bebyggelsen inom kvarter 7–8 begränsas till två våningar och anser att hushöjderna i kvarter 5–6 bör begränsas till högst tre våningar, eftersom högre hus påverkar kvällssolen sommartid för det allmänna grönområdet och för boende intill.

**Privatperson 5**, som är positivt inställd till att slakteriområdet bebyggs, påpekar att enligt programmet ska den nya bebyggelsen harmoniera med omgivningarna och befintlig bebyggelse, vilket inte är förenligt med det förslag som visas. Bebyggelsen längs hela Genvägen borde då begränsas till högst två våningar – inte två våningar plus en indragen vindsvåning som föreslås för radhusen, eller tre våningar plus en vindsvåning som föreslås för kvarter 5 – eftersom skalan inte blir i harmoni med bebyggelsen på andra sidan Genvägen. Allra helst borde kommunen i stället erbjuda småhustomter där de så kallade Attefallshusen finns idag, eller bygga så kallade Bo Klok hus, lika de som finns vid Mjälle, Frösön. Den typen av hus skulle bättre smälta in i områdets befintliga omgivningarna och miljö.

Även **Privatperson 7** menar att den föreslagna bebyggelsen inte harmonierar med omgivningarna, varken vad gäller byggnadshöjder eller täthet. Området blir för hårt exploaterat och det är inte i linje med Östersunds intention att vara en ljus och luftig stad, som kan attrahera nya invånare. Förslaget skulle vinna åtskilligt om höjden på huskropparna hölls nere, så att horisontlinjen mot Ås kyrka och bygden däromkring fortsatt kan upplevas från Eriksberg, vilket en gång var en starkt bidragande orsak till valet av boende.



**Privatperson 2 och 5** framhåller båda att det är olyckligt med bostäder direkt intill Genvägen. Synpunkten uttrycks även av **Privatperson 6**, men då huvudsakligen i samband med diskussion om grönytor och av den anledningen finns det med i avsnittet *Grönytor* ovan. **Privatperson 5** hänvisar i sammanhanget till illustrationen på sidan 28 i programmet och uttrycker att det är särskilt olyckligt med så höga hus vid Genvägen.

**Privatperson 9** vill att kraftig förtätning ska undvikas, eftersom det blir mycket trevligare om det är lite öppet, med gröna områden.

**Teknisk förvaltning, Gata Fritid** anser att kvarter 2 – det vill säga ytan intill cirkulationsplatsen – inte bör bebyggas, bland annat eftersom det skulle möjliggöra successivt ökade byggnadshöjder i stället för en stor skalkontrast mellan radhus och fyra-femvåningshus runt cirkulationsplatsen.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Anledningen till den föreslagna exploateringsnivån uttrycks i programmets syftesbeskrivning: ”Förslaget innebär en relativt hög exploatering, vilket är i linje med tidigare ställningstaganden i översiktsplanen Östersund 2040. Detta med tanke på att det handlar om förtätning på redan ianspråktagen mark inom den befintliga staden och i ett gynnsamt läge avseende tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och rekreation”. Läget i anslutning till skidstadion och grönområden gör det rimligt att försöka ge utrymme åt så många Östersundsbor som möjligt att få bo inne i staden, men samtidigt nära naturen och nära de idrotts- och rekreativmöjligheter som finns där. Samhällsbyggnad bedömer att den föreslagna strukturen och exploateringsnivån är lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Området är relativt tåligt med brokiga omgivningar och ett läge i staden som gör att påverkan på stads- och landskapsbilden blir begränsad även vid en hög exploatering. Den nya bebyggelsen anpassas också till omgivningarna genom att skalan blir lägre där den möter befintlig småskalig bebyggelse.

Som uttrycks i kommentaren till avsnittet *Grönytor* längre upp, finns det dock ganska stort utrymme för förändringar i den struktur som programmet föreslår, under arbetet med kommande detaljplanering. I det arbetet är de inkomna synpunkterna ett värdefullt underlag och det innebär att det i första hand är den bebyggelse som någon yttrat sig över som kan komma att ses över. Att däremot radikalt sänka exploateringsgraden, som flera av de som yttrat sig föreslagit, skulle enligt samhällsbyggnad inte innebära en långsiktigt god hushållning med mark.

För att trots den höga exploateringen ändå skapa ett så ljust och luftigt område som möjligt har den föreslagna bebyggelsen bland annat varierande höjder inom kvarteren. Det kan finnas anledning att se över om detta kan accentueras ytterligare, för att på så sätt hålla nere delar av bebyggelsen och därmed ge mer utblickar och tillgång till kvällssol för fler – både i den nya stadsdelen och i exempelvis Eriksberg.

Angående det som visas i illustrationen på sidan 28 i programmet, så står byggnaden inte direkt intill Genvägen, utan det finns några meter

förgårdsmark framför – se även kommentar till avsnittet *Grönytor* längre upp. De byggnader som syns till vänster tillhör kvarter 3 och kvarter 5 på illustrationskartan, norr om Lägdevägen. Söder om Lägdevägen föreslås alltså bebyggelse i två våningar med möjlighet till en indragen våning eller vindsvåning därutöver. Detta för att minska kontrasten till den småskaliga egnahemsbebyggelsen på andra sidan Genvägen. Norr om Lägdevägen gjordes däremot en bedömning i programarbetet att bebyggelsen skulle kunna öka i skala med en våning, eftersom den där istället relaterar till de så kallade engelska radhusen. De föreslagna tre våningarna med möjlighet till en indragen våning eller vindsvåning därutöver, innebär inte någon dramatisk skalkontrast, utan snarare en försiktig trappning, där skalan sedan fortsätter att öka högre upp i den nya stadsdelen. Det finns gott om exempel runtom i Östersund där flerbostadshus i 3–4 våningar ligger intill äldre villabebyggelse. Huruvida det skapas ett harmoniskt sammanhang eller inte vid sådana möten hänger ofta mer ihop med detaljutformningen än med skalskillnaden i sig. Samhällsbyggnad står fast vid bedömningen att skalan på den nya bebyggelsen längs Genvägen är väl anpassad och därför kan bli ett bra tillskott till Östersunds bebyggda miljö.

Gällande kvarter 2 intill rondellen så finns det goda argument både för det synsätt som förs fram av Teknisk förvaltning, Gata Fritid och för det synsätt som legat till grund för programförslaget. Gata Fritid har en poäng i att bebyggelsen kommer upplevas som ganska storskalig, samt att platsen utgör en viktig infart till Östersund och att utformningen därför har betydelse för hur staden upplevs av såväl invånare som besökare. Samtidigt kan en byggnad här, med rätt utformning, snarast stärka upplevelsen av platsen som entré till staden. Den hamnar också i fonden sedd söderifrån längs Genvägen. Möjligheten finns här att skapa en profilbyggnad, som kan fungera som lokalt landmärke och bidra till en lättorienterad stadsväv. Det kan i sammanhanget också påpekas att det finns en ny detaljplan för området precis sydväst om rondellen, där bostadsbebyggelse i 4–5 våningar medges. Kontorshuset i kvarter 2 skulle alltså inte ensamt etablera en ny skala kring rondellen. Samhällsbyggnad anser sammantaget att frågan bör studeras vidare i detaljplanearbetet.

## Kulturmiljö

**Länsstyrelsen** påpekar att planområdet ligger delvis inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25). Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för skada på riksintresset.

**Privatperson 12** har flera synpunkter och upplysningar som rör kulturmiljön i och kring planområdet. Bland annat påpekas att den kulturmiljöinventering som citeras i programmet felaktigt tillskriver de äldre byggnaderna inom Karlslund 1:32 en trolig historisk koppling till "handelsträdgårdsområdet". För det första har aldrig handelsträdgård bedrivits på platsen, utan det har varit stadens, senare kommunens plantskola för uppdrivning av plantor för

stadens planteringar. För det andra kopplas husen till plantskoleverksamhet först 1937 då staden inköper gården för att anlägga plantskolan.

Byggnaderna i sig utgör resterna av gården och sommarstället Lägden. Bostadshuset är uppfört på 1870-talet, troligen efter ritningar av Carl Anton Lignell på Karlslunds gård. Uthuset är uppfört 1880 och det fanns tidigare ytterligare en ekonomibygnad, ungefär lika stor, i vinkel till den kvarstående, ungefär där den nordligaste radhuslängan i kv. 8 i programmet är inritad. Den första byggnaden på platsen var ett sommarnöje söder om nuvarande bostadshus nära nuvarande Genvägen. Det huset uppfördes på 1860-talet av boktryckare Carl Magnus Berg (1824–1881). Även de kvarvarande byggnaderna uppfördes av Berg och stället bar som sagt namnet Lägden. Det har givit namn åt närliggande gatan Lägdevägen.

Med anledning av byggnadernas kulturhistoriska betydelse framför *Privatperson 12* några förslag:

- De två radhuslängorna närmast norr om Lägden i kv. 7 i programmet borde strykas eftersom de märkbart inkräktar på gårdstomten och möjligheten att uppleva platsen. Likaså bör det nordligaste huset i längan längs Genvägen strykas, av samma anledning. Den längan står f.ö. på platsen för sommarnöjet.
- Lägden ingår som en pusselbit i egendomarna som låg (och till stor del ligger) på rad från norr till söder i slutningen på ungefär samma avstånd från staden: Lugnet, Eriksberg, Lägden, Karlslund, Ekbacken, Björkbacka, Lövberga och det litet yngre Lövsta. För att rätt förstå deras historia och varför de hamnat där de hamnat bör man lämna närområdet runt Lägden ifred.
- En slutsats av resonemanget är också att området bör benämnas Lägden, inte det nykonstruerade Blomstergården. Lägden har området hetat (och heter) sedan 1860-talet!

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad tar tacksamt emot de historiska upplysningarna. Det är dock Samhällsbyggnads bedömning att det kulturhistoriska sammanhanget redan är så otydligt att det inte kan anses motiverat att helt freda de närmaste omgivningarna kring de äldre byggnaderna. Däremot bör kommande detaljplan tydligare än i programmet studera hur den nya bebyggelsen bäst kan placeras och utformas för att ändå förhålla sig på ett respektfullt sätt till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Angående namnet på området så fastslår varken program eller detaljplaner namnen på kvarter, områden eller stadsdelar. Blomstergården är ett arbetsnamn i detaljplaneprocessen och föreslås behållas tillsvidare. Lantmäteriet bestämmer sedan kvarters- och kvarterstraktnamn. Gator och parker namnges genom beslut i miljö- och samhällsnämnden, efter att förslag behandlats av namnberedningen.

## Vatten och Avlopp

**Teknisk förvaltning, Avfall VA** påpekar att den exakta utformningen av dagvattenhanteringen kommer detaljprojekteras i ett senare skede och att det

finns många olika varianter att omhänderta 20-årsregnet för planområdet. Vägutformningen med kombinerad dagvattenhanteringen inom området kan vara ett effektivt sätt att omhänderta och rena dagvatten samt underlätta för snöröjningen vintertid. Behöver flödet fördröjas ytterligare från planområdet föreslås ett fördröjningsmagasin i södra delen av planområdet för att skydda VA-huvudmannens ledningssystem. Om det blir aktuellt med magasin utanför planområdet måste mark reserveras i god tid.

VA-huvudmannen har en begränsad kapacitet på dagvattensystemet nedströms och har därför satt en utsläppsmängd från området på 30–35 l/s. Omhändertagande av dessa flöden och åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer vara nödvändiga att anlägga på allmän platsmark inom planområdet.

Alternativet att leda dagvattnet till PI-bäcken, vilket tas upp som en möjlighet i programmet, anses inte som det bästa alternativet. Om planområdet dimensioneras utifrån ett 20-årsregn och åtgärder görs för att komma ner till en utsläppsmängd på 30–35 l/s så är en bräddfunktion från planområdet mot dagvattensystemet en bra lösning. Det kommer bli viktigt med höjdsättningen av området för att inte riskera instängda områden, detta beskrivs tydligt i dagvattenutredningen.

**Räddningstjänsten** anser att vidare utredning av skyfall/ dagvattenhantering är önskvärt då det även ger information om släckvattenhantering. Inför kommande planarbete erinrar räddningstjänsten om att nya brandposter kommer vara aktuellt inom området.

**Länsstyrelsen** påtalar att på grund av de kända föroreningar som finns inom området är det särskilt viktigt att kommande detaljplaner säkerställer att dagvattnet inte transporterar föroreningar vidare till recipienten. Den genomförda dagvattenutredningen är detaljerad och ger bra förslag på lösningar för omhändertagande av dagvatten. Utredningen påvisar riskerna som kan uppstå i samband med extrema regn och skyfall, i kommande arbete behöver kommunen redovisa hur man avser hantera dessa situationer.

**Teknisk förvaltning, Gata Fritid** uppmärksammar att det i programmets genomförandedel anges att kommunen ska ansvara för anläggning och drift av dagvattenanläggningar på allmän plats både inom och utom området, för att omhänderta dagvatten från kvartersmark. Det är bra att det tidigt har uppmärksammats att kvartersmarken i bostadskvarteren inte blir tilltagen för att rymma dagvattenhantering. Utgångspunkten bör dock vara att i första hand följa de riktlinjer för dagvatten kommunen har ställt upp. I andra hand att söka lämplig lösning för området om avsteg måste göras. Det är för tidigt att programsamråd slå fast en ansvarsfördelning.

#### Samhällsbyggnads kommentar:

Som anges i programmet ska dagvattenhanteringen för området fortsätta utredas i detaljplanarbetet. Samhällsbyggnad noterar de kommentar som kommit in och lägger dessa till grund för den vidare utredningen. Texten om dagvatten i programhandlingen justeras. Även föroreningssituationen i

marken ska utredas. Angående texten i programmets genomförandedel, bör det kanske förtydligas att det dagvatten från kvartersmark som avses, är de flöden som överstiger 2-årsregn. Avsikten är att kommunens riktlinjer för dagvatten ska följas, för en hållbar dagvattenhantering.

## Samrådsunderlag

**Länsstyrelsen** påpekar att kommunen inte har redovisat någon undersökning om betydande miljöpåverkan, men bedömer att planprogrammet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen vill istället genomföra undersökningssamråd senare i detaljplaneprocessen. Kommunen behöver enligt 6 kap. 5 § miljöbalken genomföra en undersökning av om programmet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ser därför att kommunen behöver genomföra ett undersökningssamråd.

**Privatperson 7** anser att den 3D-volymstudie som finns på kommunens hemsida är otydlig gällande höjd, storlek och byggnaders placering i förhållande till markplanet. Redovisningen bör vara mer verklighetstrogen för att ge en rättvisande bild av byggnaders placering i höjd och sidled, sett utifrån ett mänskligt öga.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen har efter Länsstyrelsens påpekande genomfört en undersökning och reviderat sin inledande slutsats. Det är kommunens bedömning att ett genomförande av kommande detaljplan/-er med utgångspunkt i programmet kan innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning ska därför göras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplaneringen. Flertalet omständigheter som undersökts talar emot en betydande miljöpåverkan och pekar snarast på möjliga positiva effekter av programförslaget. Samhällsbyggnad bedömer dock att det ändå finns ett antal omständigheter som sammantaget talar för att en betydande miljöpåverkan kan antas. Dessa omständigheter rör frågor kopplade till boendemiljön i området – framförallt påverkan av ljus och ljud från skidstadion – samt ännu inte utredda frågor kopplade till trafiksituationen i närområdet, till förorenad mark och till befintliga naturvärden. Kommunen avser att samråda med länsstyrelsen om omfattning och detaljeringsgrad för den miljökonsekvensbeskrivning som ska tas fram.

Gällande kommunens 3D-stadsmodell, där programförslaget kunnat ses under samrådet, så beklagar kommunen om kvaliteten på modellen inte uppfattats som tillfredsställande. Det ska sägas att någon markprojektering inte är gjord ännu, så modellen visar befintliga markförhållanden. Den tekniska plattformen har också sina begränsningar när det kommer till hur högupplöst markens topografi visas. Modellen har nyligen börjat användas av kommunen i samhällsbyggnadsprocessen och den tekniska plattformen är under ständig utveckling, så förhoppningsvis kan kvaliteten bli högre i framtida planarbeten. Samhällsbyggnad hoppas att användandet av modellen på det hela taget ändå underlättat förståelsen för hur förslaget kan komma att upplevas, jämfört med om modellen inte hade använts.

## Övrigt

**Privatperson 4** tycker att förskolan har en bra placering och att växthuset och dess placering är en bra idé. Undrar också om det finns möjlighet till samodling för kringboende?

### Samhällsbyggnads kommentar:

Hur verksamheten i det föreslagna växthuset kan se ut blir i slutänden upp till den framtida fastighetsägaren, men önskemål om att det ska vara tillgängligt även för kringboende noteras.

**Privatperson 5** uttrycker att det är bra att kommunen har planer för den gamla slakteritomten. Sedan slakteriet lade ner verksamheten för snart 20 år sedan har det varit diverse mindre företag som haft olika verksamheter inom området. Bitvis har det sett rätt förfallet och ruffigt ut, med byggnader som stått tomma länge, diverse bråte inom området osv. **Privatperson 5** har dock en rad invändningar som redovisats tidigare under avsnitten *Trafik*, *Grönytor* respektive *Skala och exploateringsgrad*. Ytterligare en invändning gäller den planerade förskolan, vilken inte ses som nödvändig, då det redan finns flera förskolor i närområdet. Förskolan Hjorten på Samuel Permangatan, förskolan på Litsvägen, förskolan på Stadsdel Norr, förskolan på Remonthagen och förskolan på Solliden – alla dessa förskolor ligger inom bekvämt gång- och cykelavstånd.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Eftersom området planeras för relativt många nya bostäder har Samhällsbyggnad, i samråd med Barn- och utbildningsförvaltningen, gjort bedömningen att plats behöver avsättas för en ny förskola. I programskedet har det dock inte gjorts någon djupare analys av hur stort det framtida behovet kommer bli, utan det bör göras i samband med detaljplaneringen.

**Privatperson 10** anser att ett hotell på området säkerligen skulle ge ett ökat nyttjande av både fotbollsarenan, hockey och gymnastik och naturligtvis även skidor och bandy. Jag vet att svenska hockey förbundet skulle lägga träningsläger för landslagen och TV-pucken om närheten till ett hotell fanns, det framkom vid Tre Kronors träningsvecka och landskamper mot Norge inför VM förra året. Man vill undvika bussandet mellan hotell och arena.

### Samhällsbyggnads kommentar:

I tidigare skisser fanns ett hotell med, men det ströks efter dialog med Kultur- och fritidsförvaltningen, som hellre såg att ett hotell placeras mer centralt i arenabyggnaden.

**Postnord** meddelar att man i god tid inför nybyggnad vill kontaktas för samråd om posthanteringen i området. Post ska kunna delas ut miljövänligt,

kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och i flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras inför kommande detaljplanearbete.

**Skanova** önskar att i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanearbete påbörjas för att få med befintliga ledningar i underlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras inför kommande detaljplanearbete.

**Försvarsmakten** föreslår ett tillägg i form av beskrivning av hur riksintressen för totalförsvarets militära del hanteras och påpekar att planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar Östersund, TM0098. För att säkerställa att ingen skada sker på riksintressen för försvaret ska alla ärenden avseende höga objekt skickas på remiss till Försvarsmakten. I övrigt har Försvarsmakten inga synpunkter på föreslagen åtgärd i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras och text om riksintresset läggs till i programmet.

**Teknisk förvaltning, Avfall VA** skriver att programmets text om avfall är helt ok i denna typ av tidig planering. Dock har terminologin ändrats. Hushållsavfall heter numera kommunalt avfall. Dessutom innefattas inte returpapper (tidningar) i begreppet förpackningsmaterial, men det ska ändå hämtas fastighetsnära. Avfall VA ser positivt på att delningsekonomi tas upp i några avsnitt, men önskar fylligare och mer konkret beskrivning av hur delningsekonomi praktiskt kan integreras i området och föreslår därför hur texten kan revideras, samt länkar till en sammanställning av relevanta projekt runtom i landet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna noteras och föreslagna texter läggs till i programmet.

**Länsstyrelsen** delar kommunens bedömning att programmet är i linje med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar, men bedömer att förslaget inte kan antas medföra risk för skada på riksintresset. Länsstyrelsen påpekar också att

planområdet ligger inom Minnesgårdets vattenskyddsområde och att gällande föreskrifter därför ska beaktas.

Länsstyrelsen ser positivt på att en markmiljöundersökning ska genomföras och att kommunen avser utreda bullersituationen ytterligare i det fortsatta detaljplanarbetet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att bullerutredningen bör utgå från ett scenario där antalet evenemang är fler än idag och ser även att hänsyn behöver tas till att trafikmängden förbi planområdet kommer att öka.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen övervägt möjliga lösningar för att undvika ljusstörningar samt avser att ta höjd för att problematiken kommer kvarstå även i framtiden. I fortsatt planarbete är det viktigt att kommunen beskriver och motiverar de val av åtgärder som krävs för att bebyggelsen ska bli lämplig utifrån ljus och bullerförutsättningarna samt att dessa säkerställs med planbestämmelser där det anses nödvändigt.

I det fortsatta planarbetet bör det också framgå om det i närheten av planområdet finns verksamheter som exempelvis hanterar brandfarliga varor, kemikalier eller liknande.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna noteras inför kommande detaljplanarbete.

**Föreningen Gamla Östersund** anser att området ger möjlighet till att bygga en ny, spännande och attraktiv stadsdel, men att förslaget istället domineras av en samling tre- till sexvånings lägenhetshus av traditionell utformning med kringbyggda innergårdar. Kommer det att vara en efterfrågad bostadsform i framtiden? En följd av den digitala utvecklingen i pandemins spår är att gränsen mellan bostad och arbetsplats blir otydligare, vilket ger förutsättningar för nya bostadsformer och nya typer av arbetsplatser. Detta borde kommunen dra slutsatser av och utforma en stadsdel som är mer framtidsinriktad. Varför inte göra en paus i planeringsarbetet, utlysa en arkitekttävling och öppna för inspel av utomstående expertis utan lokala knytningar?

Samhällsbyggnads kommentar:

Det är relevant att fundera över vilken påverkan den digitala utvecklingen och pandemin kan tänkas få på samhällsplaneringen, både i stort och mer specifikt för Blomstergården. Samhällsbyggnad delar dock inte uppfattningen att flerbostadshus med kringbyggda gårdar skulle vara en bostadsform på väg bort. Samhällsbyggnad anser inte att det i nuläget är motiverat att initiera en arkitekttävling.

**Jämtkraft** skriver att en eventuell plats för en nätstation bör planeras in någonlunda centralt i planområdet, eftersom utredningen om att placera nätstationen för området i tegelbyggnaden inte är klar.



Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras. Det är Samhällsbyggnads förhoppning att utredningen kan bli klar innan detaljplanering påbörjas och att nätstationen kan få plats i tegelbyggnaden.

**Kultur och fritid** meddelar att man gärna ser att norra sidan av parkeringshuset utformas så att kommersiella lokaler ryms, gärna med högre takhöjd anpassad för handel, i ett eller flera plan.

Kultur och fritid bifaller programmets text om att *”En utgångspunkt för planläggningen är att skidstadions verksamhet ska kunna fortgå och utvecklas, utan att hindras av den nya stadsdelen”*. I anknytning till detta vill Kultur och fritid påminna om några faktorer avseende buller och ljus som kan ha betydelse och undrar också över några detaljer i utredningarna:

- Under framför allt vintersäsong, men även sommarsäsong arrangeras en mängd olika evenemang som producerar föroreningar i form av både ljud och ljus. Förvaltningens har ambition att årligen ge möjlighet till evenemang såsom skidskytte-VM/-VC och mer lokala tävlingar. Dessa evenemang får inte begränsas varken i storlek eller antal för att minska ljud- och ljusföroreningarna under året.
- På sidan 4 i ljusutredning från 2019 finns texten *”Skulle endast tävlingsljus (steg 3) vara påslaget...”*. Ska det inte stå träningsljus?
- På sidan 13 i bullerutredningen från 2017, under tabell 1, anges att *”Maximala ljudnivåer över 55 dB(A) bör inte förekomma nattetid 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.”* Vintertid körs pistmaskiner nästan varje natt (22–06) i området vid skidstadion och skidspår ovanför Blomstergården. Dessa arbeten får inte påverkas av Blomstergårdens uppförande.
- Eventuella anpassningar och kostnader i samband med utbyggnad av bostadsområdet ska inte belasta Kultur- och fritid, föreningslivet eller allmänhetens tillgång till fritids- och rekreationsområdet.
- Avtal behöver eventuellt tas fram gentemot Svenska skidskytteförbundet, Svenska Skidförbundet och Svenska Parasportförbundet som garanterar att fortsatt verksamhet, evenemang med mera inte kommer störas eller påverkas när närområdet byggs om till bostadsområde.
- Förråd som finns i området behöver finnas tillgängliga under byggtiden. Hur kan det säkerställas?

Samhällsbyggnads kommentar:

Avsikten i programmet är som sagt att skidstadions verksamhet och möjlighet till utveckling inte ska begränsas. Samhällsbyggnad är väl medvetna om risken för framtida intressekonflikter. Därför har strukturen utformats för att på bästa sätt möjliggöra en framtida samexistens. Några delar återstår att lösa i detaljplaneringen och samhällsbyggnad tar med sig synpunkterna i det arbetet. Om det i den fortsatta detaljplaneringen visar sig att åtgärder vid skidstadion vore att föredra för att klara fastställda krav på

framtida bostäder kan detta vara en ytterligare möjlighet till lösning, men det behöver i så fall framgå vem som förväntas bekosta åtgärderna. Delar av verksamheten vid skidstadion är även anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och omfattas redan idag av tillsyn och krav bland annat utifrån befintliga bostäder i närområdet. Själva utbyggnadstiden kommer ställa krav på bra samordning, både internt mellan kommunens förvaltningar och i förhållande till externa organisationer med verksamhet vid skidstadion.

Angående texten på sidan 4 i ljusutredningen från 2019, så är texten korrekt. Det ska stå tävlingsbelysning och inte träningsbelysning. Enligt utredningen utgörs de fyra stegen i anläggningen av träningsbelysning (steg 1 och 2), tävlingsbelysning (steg 3), samt TV-belysning (steg 4). Bilden visar hur det ser ut när steg 4 är tänt och bildtexten berättar vilken skillnad det skulle bli om steg 3 istället hade använts, utifrån hur programmeringen såg ut vid det tillfället. Steg 3 är det steg som samhällsbyggnad bedömt som dimensionerande, eftersom det används relativt ofta.

Angående buller från pistmaskiner, så är det sannolikt hanterbart inom ramen för den struktur som programmet föreslår, eftersom möjlighet kommer finnas att ställa krav på tillgång till ljuddämpade sidor. Bullret ifråga bör dock ingå i en ny bullerutredning.

***Swedavia, Åre Östersund Airport*** har granskat ärendet och har inget att erinra, avseende eventuell negativ påverkan från flygbuller eller ur ett flygsäkerhetsperspektiv.

Östersund den 21 september 2020

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård  
Planarkitekt

## BILAGA SAMRÅDSYTTRANDEN