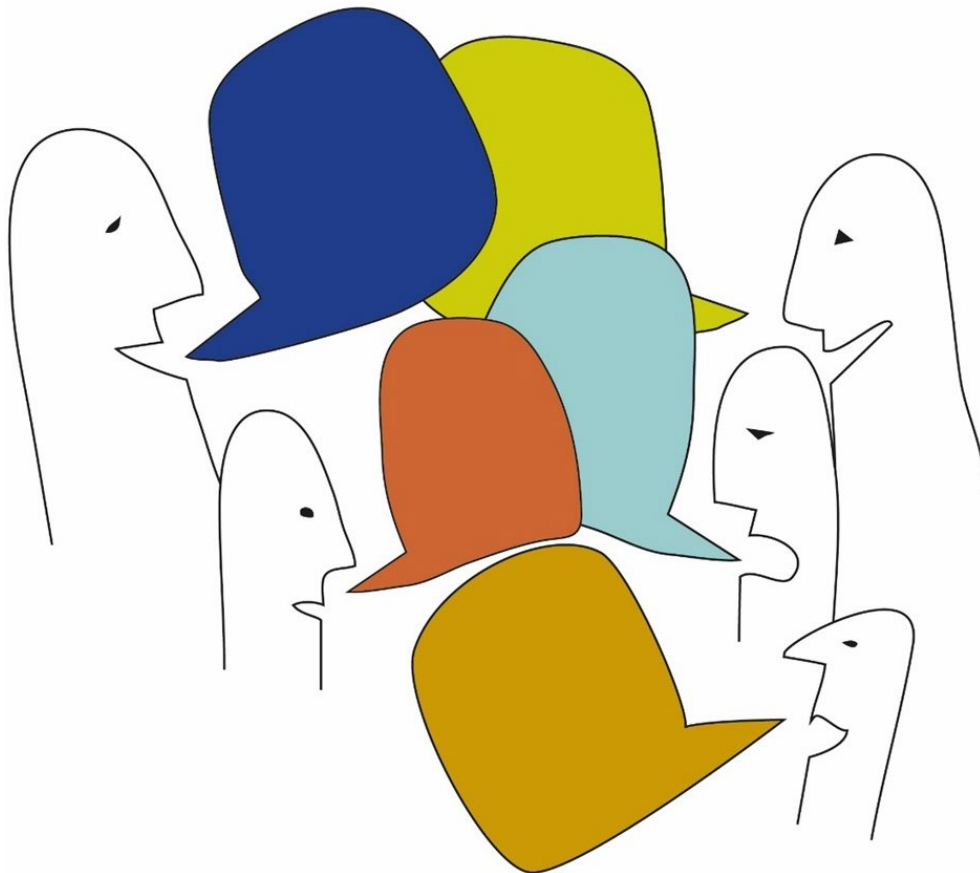


Samrådsredogörelse

Program för området kring Bangårdsgatan



Samråd pågick under perioden 24 mars och 15 maj 2025.

Dokumenttitel:	Program Bangårdsgatan
Diarienummer ByggR:	P 2022-32
Diarienummer KS:	KS-00066-2025
Skapad:	2026-04-17
Senast reviderad:	2026-04-13
Antal sidor:	28

Innehåll

1. Samrådsredogörelse	4
2. Resultat av samrådet.....	4
2.1. Lista över de som har lämnat synpunkter.....	4
2.2. Ändringar i planprogrammet efter samrådet.....	5
2.3. Synpunkter som hanteras i kommande detaljplanearbete.....	6
2.4. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	6
3. Så har samrådet gått till	6
4. Synpunkter under samrådet	7
4.1. Statliga och regionala myndigheter	7
4.2. Kommunala förvaltningar och bolag.....	15
4.3. Övriga organisationer, företag och privatpersoner	18
5. Medverkande tjänstemän	28

1. 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 i 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 att klargöra övergripande planeringsförutsättningar, utvecklingsinriktning och gestaltungsprinciper för området kring Bangårdsgatan.

2. Resultat av samrådet

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

2.1. Lista över de som har lämnat synpunkter

2.1.1. Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	250515	<i>Genomförandeperspektiv. Övergripande beroenden, riksintressen och kulturmiljö o kommunikation med anledning av höga hus och hög exploatering. MKN Luftkvalitet dagvatten farligt gods</i>
Polisen	250326	<i>Trygghetsskapande miljöer</i>
Sametinget	250505	<i>Ingen erinran</i>
Trafikverket	250506	<i>Riksintresse, Nära järnväg, dagvatten</i>

2.1.2. Kommunala förvaltningar och bolag

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Räddningstjänsten	250512	<i>Riskbedömning transportled</i>
Lantmäterimyndigheten	250513	<i>Inga synpunkter</i>
MEX	250514	<i>Finmaskighet, exploateringsvolym, genomförande</i>
Avfall VA	250514	<i>"Inom kommunalt verksamhetsområde"</i>
Jämtkraft Elnät AB	250515	<i>Anläggningsdelar. Tidig dialog vid genomförande, flytt av ledningar och brister i kapacitet</i>
Sektor GataPark	250523	<i>Tidreglering, ansvarsfördelning, grönska</i>

2.1.3. Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Postnord	250325	<i>Information om utdelningsprinciper</i>

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Brf Vildgåsen	250507	<i>Placering mobilitetshus, skyddsrum, stadsdelscentra.</i>
Stadsmiljöföreningen	250508	<i>10 kloka punkter</i>
Brf Nejonögat	250513	<i>Större hänsyn till anslutande bostäder.</i>
Moderaterna	250514	<i>Höjd på byggnader i stadsmiljö</i>
Jamtli	250515	<i>Påverkan på riksintresse, kulturmiljö, höjd på byggnader</i>
S1 JF Privatperson	250325	<i>Definitioner</i>
S2. JT Privatperson	250325	<i>Förtydliga siktlinje.</i>
S3 BH ZL Privatperson	250328	<i>Utegyt</i>
S4. RE Privatperson	250405	<i>Trivsel</i>
S5 BK 14. Privatperson	250422	<i>kulturbewarande, LSS centralt, höjder på hus</i>
S6. MON Privatperson	250423	<i>God arkitektonisk kvalitet, Gestaltungsprinciper</i>
S7. MG Privatperson	250501	<i>emot höga hus.</i>
S8. KL Privatperson	250508	<i>Visioner, ambitioner</i>
S9 HLW Privatperson	250511	<i>Positiva inslag, höga hus underminerar programmet, behålla ambitioner.</i>
S10 UBB LH Privatperson	250515	<i>Prioritera åtgärder för klimatmål, Identitetsskapande aktiviteter</i>

2.2. Ändringar i planprogrammet efter samrådet

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

- Markanvändningskartan förtydligas
- Förtydliganden gällande överfarter/passager över järnvägen.
- Förtydliganden om vikten av finmaskighet i stadsväven. Karta med integrationsanalys har uppdaterats med principiella sträckningar gällande smitvägar och rörelsestråk.
- Fördjupad dagvattenutredning är under framtagande
- Planprogrammet uppdateras avseende siktlinjer
- Planprogrammet korrigeras avseende särskilt värdefulla byggnader
- Förtydliganden är gjorda i syftet gällande ambitionen att skapa attraktiva boendemiljöer för alla åldrar och alla delar av livet.
- Redaktionella ändringar för att förenkla förståelse och läsbarhet.
- Genomförandedelen förtydligas
- Planprogrammet har förtydligats under avsnittet avseende Riksintressen och hantering i planprogrammet respektive i kommande detaljplaner. Avsnittet har också kompletterats med nytt stycke för att belysa Riksintresse för vattenförsörjning enligt 8 §
- Planprogrammet förtydligas avseende formuleringar kring verksamhetsområde för dricksvatten- och avlopp

2.3. Synpunkter som hanteras i kommande detaljplanearbete

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

- Om delar av programområdet behöver saneras från föroreningar eller andra skyddsåtgärder.
- Påverkan på berörda riksintressen. Däribland hur höga byggnader kan antas påverka riksintressen för kulturmiljö, kommunikationer eller totalförsvaret.
- Dagvattenhantering och åtgärder för att uppnå miljökvalitetsnorm för berörd recipient, som också är dagvattentäkt ska utredas vidare.
- Utredningar om risk kopplat till farligt gods och störningar från trafikbuller och vibrationer.
- Luftkvalitet och möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormen.
- Skyddsrum.

2.4. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Aktivt uppmuntrande av traditionell arkitektur, privatperson 6
- Motsätter sig 20-våningshus. Privatperson 4,5,6,7, 9, Länsstyrelsen, Jamtli. Bägge brf erna
- Miljökonsekvensbeskrivning för att hantera riksintresse gällande kulturmiljö enligt 6§.
- Riksintresse för kommunikation
- Totalförsvaret.
- kommunikation
- Totalförsvaret.
- Tätare med bostäder norr om Nedre Vattugatan och luftigare längre söderut.
- Placeringen av ett mobilitetshus längst ner på Tjalmargatan och förslag att istället börja med ett mobilitetshus och på Krabban 4.
- Förslaget att programmet inordnas i den fördjupade översiktsplanen för söder eller genomförs som en särskild fördjupad översiktsplan.
- Att ingenting i området förändras.

3. Så har samrådet gått till

Planprogrammet har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 24 mars 2025 till och med 15 maj 2025. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Programförslaget har också funnits på kommunens hemsida samt på Östersunds bibliotek och den har kungjorts genom annons i ortstidningarna och på kommunens anslagstavla den 27 mars.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Programhandling
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Ekosystemtjänstutredning
- Trafikutredning

Under samrådstiden ordnade kommunen öppet hus i aulan på fd Österrängsskolan den 2025-04-03. Vid samrådsmötet deltog cirka 25 personer. Frågor som lyftes under kvällen var hushöjder, tidplan, trafikfrågor, grönytor och verksamheter. Samrådet och samrådsmötet annonserades i ortstidningarna samt som webnyhet den 27 mars.

4. Synpunkter under samrådet

Många av synpunkterna i yttrandena handlade om hushöjder. Frågor om parkeringar, trafik och exploateringsgrad lyftes också i yttrandena. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

4.1. Statliga och regionala myndigheter

4.1.1. Länsstyrelsen

Genomförandeperspektiv

Länsstyrelsen ser behov av att utveckla planprogrammet med ett tydligare genomförandeperspektiv. Övergripande beroenden bör pekas ut och tydliggöras. Exempelvis om delar av programområdet behöver planläggas först med hänsyn till övergripande dagvattenlösningar, sanering av föroreningar eller andra skyddsåtgärder som behöver komma till stånd för detta tydliggöras.

Samhällsbyggnads kommentar: För att programmet ska kunna peka ut övergripande beroenden tydligare har en fördjupad dagvattenutredning över området kring Bangårdsgatan och Storsjö strand beställts.

En del frågor så som föroreningar, sanering och skyddsåtgärder kommer att behöva utredas mer grundligt i kommande detaljplanearbete.

Riksintressen 3 kap. miljöbalken

Programhandlingen saknar motivering till kommunens bedömning att berörda anläggningar och områden av riksintresse inte kommer att skadas eller påtagligt skadas av programförslaget. Länsstyrelsen bedömer att det utifrån nuvarande handlingar inte är möjligt att bedöma påverkan på berörda riksintressen. Däribland hur höga byggnader kan antas påverka riksintressen för kulturmiljö, kommunikationer eller totalförsvaret. Länsstyrelsen påpekar att frågorna hade med fördel kunnat hanterats mer utförligt inom ramen för planprogrammet, men att de nu kommer behöva hanteras i kommande detaljplaneprocesser.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planprogrammet har justerats för att tydligare beskriva kommunens principiella inställning och i kommande detaljplaner under avsnittet *Förutsättningar* och rubriken *Riksintressen*. Avseende höga byggnader, så är fokus i planprogrammet att fastställa strategiska ställningstaganden och principer för hur ny bebyggelse ska förhålla sig till Rådhusgatan, Bangårdsgatan, befintliga gränder och Storsjötorg. Då planprogrammet inte är juridiskt bindande och utgör en tidig visionsfas, bedömer kommunen att frågan om eventuell påverkan på riksintressen (inklusive totalförsvaret och kommunikationer) och anpassningar lämpligast utreds mer i detalj i kommande detaljplaneprocesser.

Kulturmiljö enligt 6 §

Synpunkt om att kommande detaljplaneprocesser behöver redovisas och illustreras hur exploateringen kommer påverka område av riksintresse för kulturmiljö, Östersunds stad [Z27]. Det gäller även för bebyggelse utanför riksintresseområdet, som enligt Länsstyrelsen bedömning skulle kunna påverka riksintressets uttryck. Redovisningen behöver utgå ifrån riksintressets värdebeskrivning. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkt vid bedömningen av om kommande exploatering kan anses medföra påtaglig skada. Siktlinjer och utblickar behöver illustreras även från Annersia och Frösön för att synliggöra påverkan på stadens siluett.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad tar med sig frågan till kommande detaljplanearbeten. Kommande detaljplaner ska innehålla en tydlig bedömning och redovisning av påverkan på riksintresset för kulturmiljö (Z27). Se även samhällsbyggnads svar ovan under rubriken *Riksintressen 3 kap. miljöbalken*.

Kommunikationer enligt 8 § - flygplats

Synpunkt om att byggnader eller andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten och behöver därför föregås av en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) vid varje enskild etablering.

Samhällsbyggnads kommentar: Kravet på lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) för objekt över 20 meter kommer att inarbetas som en planeringsförutsättning i kommande detaljplaneprocesser inom det aktuella

området. Detta för att säkerställa att luftfartens säkerhet inte äventyras enligt reglerna för riksintresse för luftfart hos Transportstyrelsen. Se även ytterligare resonemang ovan under rubrik *Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken*.

Vattenförsörjning enligt 8 §

Synpunkt om att programmet bör kompletteras med en bedömning av påverkan på område av riksintresse för vattenförsörjning.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad bedömer att planområdet, som redan är hårdgjort, inte avsevärt påverkar riksintresset för vattenförsörjning, men ser behov av att komplettera programmet med en mer detaljerad utredning om dagvattenhantering. Planprogrammet har kompletterats med Vattenförsörjning enligt 8 § under avsnittet *Förutsättningar* och rubriken *Riksintressen*.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luftkvalitet

Som kommunen själv lyfter har Östersund konstaterade problem med luftföroreningar i form av större partiklar, PM10, som överskrider MKN i centrala Östersund. Länsstyrelsen understryker vikten av att kommunen hanterar luftfrågan i ett samlat grepp och beskriver hur programområdet kan utvecklas på föreslaget sätt utan att försvåra möjligheten att nå MKN för luft. Framtagen trafikutredning visar att trafiken från programområdet kommer öka till följd av förslaget och att trafik kommer söka sig till cirkulationsplatserna på Rådhusgatan. Risken för överskridanden av MKN för luft blir därför högre som en direkt konsekvens av programförslaget. Länsstyrelsen anser inte att det i kommande detaljplanering går att hänvisa till att det enskilda tillskottet för respektive detaljplan i sig inte är tillräckligt stort för att MKN för luft ska påverkas negativt, samtidigt som planprogrammet som helhet bidrar med ett större tillskott. Synpunkt om att kommunen behöver visa att planprogrammet går att genomföra i sin helhet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad delar Länsstyrelsens syn att luftkvaliteten måste hanteras som en helhet och inte enbart i enskilda detaljplaner. Därför pågår ett arbete med att ta fram ett stadsövergripande underlag som stöd för kommande planering. Underlaget bör finnas på plats i tid för när detaljplanerna i området börjar ta form.

Planprogrammet bedöms vara ett underlag och verktyg som bidrar till att skapa goda förutsättningar för att långsiktigt nå MKN för luft inom programområdet vid ett genomförande. Bangårdsgatan föreslås omvandlas till ett grönare stadsrum som främjar och prioriterar aktiva transporter och därmed långsiktigt minska bilanvändningen. Vidare bidrar den föreslagna bebyggelsestrukturen till luftgenomströmning mellan gaturummen och sjön.

Samhällsbyggnad understryker att det fortsatta översiktliga arbetet är viktigt för att säkerställa att summan av kommande detaljplaner samverkar för att nå

miljökvalitetsnormen för luft, samt att varje kommande enskild detaljplan ska hantera frågan i högre detalj än planprogrammet. I och med det centrala läget ska det vara en tidig planeringsförutsättning att planera för låg bilandel och mycket aktiva transporter.

Vatten

Synpunkt om att det är viktigt att kommunen i kommande detaljplaneprocesser fortsatt utreder dagvattenhantering och påverkan på möjligheterna att följa MKN för berörd recipient, som även utgör dricksvattentäkt. Länsstyrelsen ser positivt att hantering av dagvatten har studerats övergripande inom ramen för planprogrammet och att lämpliga stråk och områden för ledning och rening av dagvatten pekats ut. Länsstyrelsen instämmer i att beräkningar för fördröjningsvolym, flöden och rening av dagvatten behöver utredas vidare och att dagvatten ska renas så kommunens riktvärden kan uppnås. Länsstyrelsen instämmer även i att omhändertagande av dagvatten som kommer från ytor längre uppströms och som rinner genom programområdet bör studeras. Kommande utredningar behöver ta hänsyn till föroreningar i mark vid val av dagvattenåtgärder, så att dessa inte sprids.

Samhällsbyggnads kommentar: En fördjupad dagvattenutredning över området kring Bangårdsgatan och Storsjö strand har beställts för att titta på en mer övergripande dagvattenplanering i denna del av staden. En del frågor som sanering och skyddsåtgärder kommer att behöva utredas mer grundligt i kommande detaljplanearbete, särskilt frågan om föroreningar ska tidigt hanteras. Programmet förtydligas avseende detta för att fungera som ett vägledande underlag i kommande detaljplaneprocesser.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar, trafikbuller, störning från verksamheter samt buller, vibrationer och andra risker kopplat till närhet till järnväg, behöver utredas i kommande planarbeten.

Översvämning till följd av skyfall

Det är positivt att skyfall, lågpunkter och översvänningsproblematik har studerats inom ramen för planprogrammet. Det är viktigt att förslagna justeringar av rinnvägar beaktas och utreds vidare i kommande detaljplaneskeden, för att hantera de problemområden som finns idag.

Samhällsbyggnads kommentar: Se svar ovan under rubriken *Vatten*. I kommande detaljplaner ska frågan om skyfall utredas vidare. En fördjupad dagvattenutredning har beställts för att tydliggöra frågor kring hur mycket vatten kan hanteras inom programmet och tar ett större grepp på avrinningsområdet för stadsdel söder för att tydliggöra var lämpliga åtgärder behöver göras för att säkerställa att staden kan utvecklas i denna del samtidigt som en hållbar och robust hantering av större regn och skyfall kan möjliggöras.

Trafikbuller

Av genomförd trafikutredning framgår att trafikflödet inom programområdet kommer förändras och öka för vissa sträckor. Kommande bullerutredningar behöver beakta det förändrade förutsättningarna i området som programmet föreslår.

Samhällsbyggnads kommentar: Frågan kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner och utredningar.

Farligt gods

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta ett helhetsgrepp gällande risker kopplat till transport av farligt gods i programområdet. I programhandlingen hänvisar kommunen till tidigare genomförda riskutredningar i närområdet som bland annat kommit fram till att samhällsriskerna, som är beroende av hur många människor som vistas inom området, är låga. Ett genomförande av programmet bör enligt Länsstyrelsens bedömning innebära att fler personer vistas i området stadigvarande. Kommande utredningar behöver beakta det förändrade förutsättningarna i området som programmet föreslår.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad delar Länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av programmet innebär en ökad personnärvaro i området. Frågan kommer utredas vidare i kommande detaljplaner och riskutredningar för att titta på frågor som farligt gods kan behöva tas fram. De förändrade förutsättningarna och den ökade samhällsriskerna behöver då analyseras och hanteras genom lämpliga skyddsåtgärder eller avståndskrav enligt riktlinjer för farligt gods.

Tillgänglighet för räddningstjänst

Kommande detaljplaner behöver utformas så att framkomlighet för räddningstjänst säkerställs. Särskilt med anledning av förslagen höga bebyggelse inom området och föreslagna justeringar av vägbanor. Utformningen i området bör följa riktlinjer för framkomlighet för utryckningsfordon, som framgår av Riktlinjer för riskbedömning inom fysisk planering i Jämtlands län.

Samhällsbyggnads kommentar:

I kommande detaljplanearbete kommer frågan om framkomlighet för räddningstjänsten utredas vidare i nära dialog med räddningstjänsten. Utformningen kommer att utgå från Riktlinjer för riskbedömning inom fysisk planering i Jämtlands län för att garantera säkerheten.

Skyddsrum

I området finns ett stort antal skyddsrum vars funktion bör säkerställas. Ska byggnader som innehåller skyddsrum rivas, bör skyddsrummen ersättas.

Samhällsbyggnads kommentar: I kommande detaljplanearbeten kan frågan att behöva utredas vidare i de fall skyddsrum berörs och finns inom aktuellt

planområde. MSB kan behöva remitteras. Vid påverkan på befintliga anläggningar kan samråd och dialog med MSB behövas.

Naturvärden och rekreation

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambitioner att utveckla området med parkytor, grönstruktur, dagvattenhantering, ekosystemtjänster och rekreation. Kommande park- och grönytor bör utformas för att inbjuda till spontanidrott och rekreation.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad delar Länsstyrelsens bedömning och ser positivt på att stärka områdets natur- och rekreationsvärden. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer fokus ligga på att konkretisera hur grönyterna kan utformas för att både främja dagvattenhantering, biologisk mångfald och erbjuda attraktiva platser för spontanidrott och vila.

Formalia

Synpunkt om att kommunen bör se över illustrationen över särskilt värdefulla byggnader enligt kulturmiljöprogrammet. Exempelvis framgår av texten att byggnad E är en särskilt värdefull byggnad klass A, men enligt illustrationen klass B. Det motsatta gäller för byggnad H

Samhällsbyggnads kommentar: Planprogrammet korrigeras och justeras avseende särskilt värdefulla byggnader.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte utesluta att ett genomförande av efterkommande detaljplaner kan innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen bör därför göra en mer detaljerade bedömning inför respektive kommande detaljplan, när förutsättningar och föreslagen utveckling är mer konkreta.

Samhällsbyggnads kommentar: För att säkerställa att miljöbalkens krav efterlevs kommer kommunen att upprätta en undersökning om betydande miljöpåverkan för varje enskild detaljplan i ett tidigt skede. Genom att konkretisera exploateringens omfattning och utformning i kommande detaljplanering skapas de förutsättningar som krävs för en bedömning av behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

4.1.2. Samhällsbyggnads kommentar:

4.1.3. Polisen

Inget att erinra rörande planprogrammet men vill lyfta följande: Området kring restaurang Max i Bangårdsgatans norra ände har under flera år varit en plats som uppfattats som en plats där brott och ordningsstörningar sker, främst kring motorburen problematik då platsen är en samlingspunkt. Detta finns också dokumenterat i EST/Embracearbetet. Vid utformning av bostäder och byggnader

för annan verksamhet är det positivt ur en trygghetsskapande aspekt att det finns många ”ögon” – fönster mot gångstråk men även mot exempelvis innergårdar för ökad tillsyn av platsen. Om möjligt skapa förutsättningar för verksamheter som lockar människor att passera igenom området för att minska känslan av ”ödslighet”.

4.1.4. Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad noterar detta och tar med oss frågan till fortsatt detaljplanearbete. Se vidare i kapitel om socialhållbarhet och blandad stad i planprogrammet.

4.1.5. Sametinget

Inga synpunkter.

4.1.6. Trafikverket

Riksintresse

Synpunkt om att vid kommande detaljplaner är det viktigt att redovisa hur riksintressen för kommunikation påverkas och vilka faktorer som bör beaktas för att undvika att dess funktion påverkas negativt. Mittbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken och ingår även i det europeiska transportnätet (TEN-T). Synpunkt om att exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar. Även Åre/Östersund Airport är av riksintresse och planområdet är inom influensområde för flyghinder. Åre/Östersunds Airport bör kontaktas för att säkerställa att influensområdet inte påverkas vid kommande detaljplaner. Byggnader eller andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten och därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering.

Samhällsbyggnads kommentar: Dessa frågor ska utredas vidare i kommande detaljplanearbeten. Samråd kommer att ske med flygplatsen, och för objekt över 20 meter krävs en specifik flyghinderanalys för att säkerställa flygsäkerheten i enlighet med 3 kap. 8 § Miljöbalken.

Nära järnväg

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Ett sådant avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser vid en olycka och möjliggör underhåll och en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Inom 30 meter från järnvägen kan verksamhet som inte är störningskänslig och där människor vistas tillfälligt som till exempel parkering och garage finnas dock minst 15 meter från spårmit. Gällande plankorsning Bryggaregatan så är det en bevakad plankorsning som Trafikverket planerar att stänga och om det går enligt plan så påbörjas åtgärder redan i år. Denna planerade stängning har Trafikverket även tagit upp i tidigare i samband med yttrande för detaljplanen Ångbryggeriet 1 mfl, ”Trafikverket ser inte att plankorsningen vid

området behövs men det finns idag ingen planerad åtgärd för när denna kan komma att tas bort. Viktigt att vara tydlig i detaljplanen att denna väg inte ska användas för verksamheterna och bostäderna inom detaljplanen. Trafikverket anser att servicevägen bara ska användas till järnvägsändamål då vägen ligger väldigt nära spåren och att varutransporter/lastbilar till området för kontor/centrum i första hand ska gå via den nya anslutningen till det området. Viktigt att det blir tydligt att det enbart är en serviceväg.” Den planerade stängningen av plankorsningen framgår inte av handlingarna och stämmer inte med det som står om järnvägspassager, att antalet inte får bli färre jämfört med dagsläget. I trafikutredningen benämns även plankorsningen som obevakad, men det är en A-anläggning som är bevakad med ljud, ljus och helbommar. Men både planprogrammet och trafikutredningen behöver ta hänsyn till planerad stängning av plankorsning Bryggaregatan.

Samhällsbyggnads kommentar: I det fortsatta detaljplanearbetet ska hänsyn tas till skyddsavstånd. Vilken markanvändning som tillåts, typ av bebyggelse och anpassningar som behövs ska utgå ifrån aktuella riktlinjer.

Dialog med Trafikverket samt att ta fram utredningar kan behövas tidigt i detaljplanearbetet. Särskilt samverkan och dialog mellan kommun och Trafikverk pågår angående stängning av plankorsningen som Trafikverket avser ta bort samt kring nytt förslag på gång- och cykelöverfart i förlängningen av Furutorpsgatan som ska ersätta befintlig plankorsning. Inför godkännande redovisas ett borttagande av befintlig övergång.

Buller och vibrationer

Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. Följande vibrationsvärde för bostadshus bör inte överskridas vid nybyggnation: 0,4 mm/s vägd RMS i utrymmen där människor stadigvarande vistas (avser järnväg). Synpunkt om att det är viktigt i fortsatt detaljplanearbete att säkerställa att nivåerna för buller och vibrationer klaras och Trafikverket anser att eventuella åtgärder som behövs bör finnas med som planbestämmelser i detaljplanen.

Samhällsbyggnads kommentar: I det fortsatta detaljplanearbetet kommer frågorna att utredas vidare. Specifika utredningar för buller och vibrationer kan behöva tas fram för att säkerställa att aktuella krav kan efterföljas. Under planarbetet kommer också behov av eventuella skyddsåtgärder och reglering i plankarta att identifieras.

Dagvatten

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen planeras och utformas så att inte statlig infrastruktur påverkas i kommande detaljplaner för området. Synpunkt om att det är viktigt att dagvattenutredningen visar på hur statlig infrastruktur berörs av föreslagna åtgärder. Trafikverkets diken och trummor är dimensionerade för att

avleda vatten från vägkroppen/banvall liksom ytvatten från omgivningen. När ytor hårdgörs avleds mer vatten och ytvattnet kommer snabbare till diken och trummor. Därför vill vi uppmärksamma att åtgärder ska vidtas inom planområdet så att utflödet mot Trafikverkets trummor och diken inte ökar när området är utbyggt, varken mängd eller hastighetsmässigt. I kommande detaljplaner, vid exploatering nära järnväg, så anser vi att dagvattenutredningen bör ta höjd för återkomsttiden 100 år och redovisa fördröjningsåtgärder som är dimensionerade att hantera dessa flöden. Fördröjning ska således dimensioneras för att omhänderta skillnaden mellan utflödet innan respektive efter utbyggnad. Trafikverket vill framhålla vikten av att säkerställa att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte innebär påverkan på den statliga infrastrukturen.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad kommer att hantera dagvattenfrågan i kommande planarbete och dagvattenutredningar. Samhällsbyggnad strävar efter att möjliggöra ett långsiktigt robust dagvatten och skyfallshantering där skador på infrastruktur kan undvikas. En fördjupad dagvattenutredning är under framtagande. Se även svar på Länsstyrelsens yttrande om Vatten och översvämning.

Farligt gods

Medskick till kommande planering. Trafikverket anser att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en utpekad transportled för farligt gods. På alla Trafikverkets järnvägar ska farligt gods kunna transporteras. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för järnväg. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/ riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Samhällsbyggnads kommentar: Frågan om farligt gods och riskavstånd beaktas i kommande planering utifrån aktuella riktlinjer. Samhällsbyggnad tar också med sig i kommande detaljplanering att eventuella riskreducerande åtgärder planeras utanför Trafikverkets fasthetsgränser.

4.2. Kommunal förvaltningar och bolag

4.2.1. Räddningstjänsten

Länsstyrelsens riktlinjer för riskbedömning inom fysisk planering i Jämtlands län bör följas. Där det är möjligt är det lämpligt att placera känsliga verksamheter som t.ex. bostäder och samlingslokaler längst bort från transportleden för farligt gods och mer okänslig verksamhet som industrier och andra verksamheter som inte är personintensiva eller inrymmer sovande personer närmare. I kommande planarbete kan det också bli aktuellt att hantera tillgång till brandvatten, påverkan av släckvatten och räddningstjänstens framkomlighet.

4.2.2. Samhällsbyggnads kommentar:

Vid kommande detaljplanearbete kommer frågor som framkomlighet och tillgång till brandvatten behöva utredas vidare i högre detalj. Även frågor kring farligt gods, lämplighet av placering av bostäder och andra verksamheter prövas och behöver utredas vidare. Planprogrammet har ett översiktligt och långsiktigt perspektiv där avsikten är att området ska omvandlas från industriområde till ett mer blandat område över tid.

4.2.3. Kommunala lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter

4.2.4. Teknisk förvaltning, Avfall VA

Synpunkt att det bör stå att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp istället för *dricksvatten och spillvatten* på sidan 23. Synpunkt om att det även bör inkludera dagvattennät inom verksamhetsområde på sidan 70: *"Kommunen (Teknisk förvaltning, Avfall/ VA) ansvarar och bekostar utbyggnad, underhåll och drift av allmänt dricks- och spillvattennät inom verksamhetsområde."*

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad korrigerar planprogrammet efter synpunkter.

4.2.7. Jämtkraft

Byggnad får ej uppföras på kablar och vissa åtgärder kan behövas för att skydda kablar eller flyttas vid behov. Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploatören. Inom detaljplaneområdet finns begränsat med kapacitet i det befintliga elnätet för nya anslutningar och exploateringar. Nya elledningar behöver planeras och samråd i god tid för att kunna dras fram till detaljplaneområdet. E-områden för nya nätstationer mm bör placeras centralt och tillgängligt.

Samhällsbyggnads kommentar: Vid kommande detaljplanearbete kommer frågor som rör Jämtkrafts anläggningar och kapacitet utredas vidare i mer detalj.

4.2.5. Teknisk förvaltning, Sektor GataPark

Gatumiljö och trafiklösningar

I det fortsatta arbetet med planprogrammet för Bangårdsgatan bör det inrymmas fortsättningar för tidsreglering av bussar kopplat till Östersundslänken. Planprogrammet bör tydligt redovisa och reservera yta för en eventuell tidsregleringsplats för bussar, i anslutning till tänkbara kollektivtrafikstråk. Tillräckliga ytor behöver lösas för att möjliggöra både tidsreglering och tillräckliga grönytor inom planområdet om behov av detta finns. Frågan om tidsregleringsplats för bussar kopplat till Östersundslänken pågår parallellt med programarbetet och kan behöva längre tid att lösa än programmets tidplan medger.

Tidsregleringsplatserna där de planeras i nuläget läggs in i programmets kartor men dess placering motiveras ej ytterligare.

Gränsdragning och ansvarsfördelning mellan allmän plats och

Kvartersmark

Det är nödvändigt att ansvarsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare tydliggörs inför kommande detaljplaner. Särskilt viktigt om drift- och skötselansvaret för lösningar som kräver specifik kunskap (t.ex. tekniska dagvattenlösningar eller intensiv trädskötsel) i praktiken hamnar hos kommunen. Samhällsbyggnad noterar detta. I kommande detaljplanearbete ska tidig dialog med teknisk förvaltning sektor GataPark ske där viktiga principer kring utformning av exempelvis dagvatten ska diskuteras i högre detalj med större fokus på ett genomförande och drift perspektiv.

Träd och grönska i hårdgjorda miljöer

Planen i kommande skede bör kopplas till tydliga principer för val av växtmaterial, standarder för växtbädd, samt livscykelkostnadsberäkningar som visar driftkonsekvenser. GataPark önskar involveras tidigt i val av trädslag och tekniklösningar för att säkerställa hållbar skötsel.

Dagvattenlösningar med vegetation

Planprogrammet kan gynnas av att kompletteras med anvisningar för skötselintensitet samt tidig driftanalys per lösningstyp. Även dialog om möjliga samverkansformer med fastighetsägare bör föras där lösningar placeras nära eller på kvartersmark. Detta kommer med största sannolikhet innebära högre kostnader än traditionell drift, för vilket teknisk förvaltning kommer behöva ökade medel. Synpunkterna tas med i kommande detaljplanearbete. Fortsatt dialog mellan förvaltningarna behövs vid ett genomförande av planprogrammet.

Vinterdrift och tillgänglighet

Synpunkt om att förslaget om att utforma stadsdelen med hög andel träd, planteringar och platsbildningar i gaturummet riskerar att påverka vinterdrift (plogning, snöupplag, halkbekämpning) om de inte utformas med hänsyn till driftens maskinella behov. Idag har inte driften maskiner som kan tillgodose denna täta placering av träd som finns exempelvis vid Parkskolan, det är svårt för driften att ploga mellan träden.

Principsektioner för gator och platser bör testas ur vinterdriftsperspektiv. Exempelvis behöver sikttrianglar vid korsningar säkerställas och tillräckliga snöupplagsytor planeras in.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad tar med sig synpunkterna i kommande detaljplanearbeten. Dialog mellan förvaltningarna ska ske i ett tidigt skede. Principer kring utformning av träd och grönska samt dagvattenlösningar ska diskuteras i högre detalj med större fokus på ett genomförande- och driftperspektiv i nästa skede. Frågan om skötselintensitet, drift och mer detaljerad utformning av

den offentliga platser så som gator, trädplanteringar med mera, hanteras inte i programmet.

4.3. Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Synpunkterna är tematiskt sammanfattade. I tabellen under rubriken Lista över de som lämnat synpunkter framgår vem eller vilka av övriga organisationer, företag och privatpersoner som har lämnat synpunkter inom respektive ämnesområde.

4.3.7. Utdelning av post

Postnord

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Postnord önskar bli kontaktade tidigt för gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad tar med sig synpunkterna i kommande detaljplanearbete och bygglovsskede.

4.3.8. Synpunkter byggnaders höjder

Brf. Nejonökat gillar siktlinjer och principer men motsätter sig 20 våningar som de anser ej höra hemma i denna miljö med sluttning mot sjön och boenden bakom.

Moderaterna motsätter sig 20 våningar, trycker på vikten av stadsbilden.

Länsstyrelsens yttrande gällande höjder på byggnader och Riksintressen 3 kap. miljöbalken:

Programhandlingen saknar motivering till kommunens bedömning att berörda anläggningar och områden av riksintresse inte kommer att skadas eller påtagligt skadas av programförslaget. Det är utifrån nuvarande handlingar inte möjligt att bedöma påverkan på berörda riksintressen. Däribland hur höga byggnader kan antas påverka riksintressen för kulturmiljö, kommunikationer eller totalförsvar. Frågorna hade med fördel kunnat hanterats mer utförligt inom ramen för planprogrammet, men behöver nu hanteras i kommande detaljplaneprocesser.

Länsstyrelsens yttrande gällande Kulturmiljö enligt 6 §

Det behöver i kommande detaljplaneprocesser redovisas och illustreras hur exploateringen kommer påverka område av riksintresse för kulturmiljö, Östersunds stad [Z27]. Det gäller även för bebyggelse utanför riksintresseområdet, som enligt Länsstyrelsen bedömning skulle kunna påverka riksintressets uttryck.

Redovisningen behöver utgå ifrån riksintressets värdebeskrivning. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkt vid bedömningen av om kommande exploatering kan anses medföra påtaglig skada. Siktlinjer och utblickar behöver illustreras även från Annersia och Frösön för att synliggöra påverkan på stadens siluett. Länsstyrelsen anser att byggnader på 10-20 våningar starkt skulle påverka det kulturhistoriska värdet på ett negativt vis och att det innebär påtaglig skada på riksintresset. I uttryck för riksintresset Östersunds stad Z 27 poängteras "stadens anblick och siluett". Tvärtemot Samhällsbyggnad på Östersunds kommun som sammantaget bedömer att ett genomförande av programmet inte kommer att påverka den ursprungliga stadsplanen eller stadens anblick och siluett, så som uttryck för riksintresset, på något avgörande sätt".

Flera privatpersoner motsätter sig tjugovåningshus/landmärken och anser att det ger en dålig stadsbild. Man anser att Bangårdsgatan med omkringliggande områden behöver ett lyft men inte på detta sätt. Lägre bebyggelse förordas.

Varför måste alla städer se likadana ut?

” STOPP för tjugovåningshus. De som bygger vill tjäna så mycket som möjligt och det får styra hur den här staden skall se ut.” De som bygger vill tjäna så mycket som möjligt och det får styra hur den här staden skall se ut.

Privatperson undrar varför alla städer måste se likadana ut.

Privatperson skriver att byggnationen inte får förhindra fjäll och sjöutsikt för gator och hus samt att de inte får överskrida 3-4 vån. De tycker att det förstör bilden av Östersund som charmig och välkomnande människovänlig småstad och att man vid planeringen ska tänka på vilka som vill bo där och att befolkningen behöver bo blandat.

Privatperson anser att punkthus upp till 20 våningar ej passar in i ovannämnda stadsmiljö och att området ska ha en långsiktigt attraktiv och hållbar utformning med hänsyn till stadsbild, klimat samt ljus- och utsiktsförhållanden.

Stadsmiljögruppen påpekar att rapport till regeringen 2024 poängterar att sju av tio svenskar önskar bo nära marken och i områden med låg bebyggelse. Vidare tror de att den föreslagna exploateringen motverkar planprogrammets syfte och attraktivitet för boende.

Ytterligare en privatperson skriver att det är viktigt att bevara det som är unikt med Östersund: litenheten, förhållandevis/jämförelsevis lite trafik och den sammantagna känslan av småstad. Det görs inte med höghus i centrum.

Privatperson tycker att visioner saknas som handlar om att bygga med känsla och eftertanke. Hela idén med utsikt för alla försvinner allt eftersom. Att promenera längs husväggarna nere vid sjön är ingen upplevelse att längta till.

Samhällsbyggnads kommentar:-I samband med varje detaljplan prövas den slutgiltiga exploateringsgraden för platsen. Övriga principer med trappning, höjdvariationer samt förhållande till friyta rörelsestråk fortsätter att gälla. Antalet våningshöjder för ej stora övriga principer.

Att förtäta staden inåt gör att fler människor kan ta del av redan utbyggd service. Det ställer också högre krav på hantering av trafik och grönytor samt gestaltning för att det ska ge hälsosamt och långsiktigt boende. Det bekostar dessutom ovanstående och ny mark med biodiversitet/skog/jordbruksmark behöver ej brytas. Men, en alltför tät stad skapar varken hälsa eller trivsel och långsiktighet.

Höjderna behöver även ses över i förhållande till Åre/Östersund Airport som är av riksintresse. Planområdet är inom influensområde för flyghinder. Byggnad eller andra föremål som överskrider 20 meter kan komma att påverka luftfarten och lokaliseringsbedömning krävs vid varje enskild etablering.

Området har många kostnadsdrivande parametrar, såsom sanering från tidigare industrier, dagvattenlösningar och behov för kommunen att inlösa mark för tillskapande av grönytor. Allt detta ska bekostas, antingen av skattebetalare, eller till viss del av fastighetsutvecklare. Samtidigt vill vi behålla karaktäristiska byggnader i kvarteren.

För att intresset av att bygga ska finnas krävs en variation av höjder och volymer för att kalkylen ska gå ihop. Om ekonomin inte går runt kommer ingen att ha råd att göra de renoveringar som krävs. Av samma anledning behöver några nytillkommande byggnader tillåtas bli högre än 3-4 våningar.

Lämpliga höjder prövas återigen i detaljplan i relation till kringliggande miljö, kastvindar samt förhållande till staden i övrigt.

4.3.9. Synpunkter angående gestaltning av platser och byggnader

Bostadsrättsförening vill se konst på Storsjö torg. En annan bostadsrättsförening har synpunkter på utformning av kvarter utmed Tjalmargatan.

Moderaterna trycker på en långsiktigt attraktiv o hållbar utformning med hänsyn till stadsbild, klimat samt ljus och utsiktsförhållanden.

Privatpersoner vill inte förhindra fjäll o sjöutsikt för gator o hus, o inga hus över 3-4 vån. Privatpersonen tycker att det förstör bilden av Östersund som charmig och välkomnande småstad. Ett människovänligt område efterlyses med blandad befolkning.

Stadsmiljögruppen anser att exploateringen blir för stor o försummar möjligheterna till anpassning av bostadsbebyggelsen till värdefull befintlig bebyggelse och den äldre vackra och tilltalande bebyggelsen öster om planområdet.

Privatpersoner uppmanar till att bygga och planera visionärt med känsla och eftertanke. Därutöver poängteras styrkan i traditionella arkitektoniska principer.

arkitektur som åldras med värdighet, skapar trygghet, stärker social samhörighet, och som attraherar både boende och besökare.

En annan privatperson har synpunkter gällande det industriella arvet och anser att området inte bör byggas om eller förändras och istället bevaras. Medborgaren vill se ett bevarande av det industriella arvet och ett möjliggörande av en hållbar och inkluderande utveckling av området. Ovanstående trycker på vikten av bevarandet av det industriella arvet.

En privatperson trycker på bevarandet i samband med gestaltningen samt föreslår åtgärder för att uppnå klimatmål. Medborgaren önskar sig en blandning av bostäder och verksamheter samt platser där olika grupper i samhället möts.

Privatperson saknar en ambition att utnyttja energin från solen för att stödja den nödvändiga klimatomställningen i planprogrammet, antingen till att producera varmvatten eller el. Det vore ett vettigt alternativ till gröna tak och väggar.

Vildgäsen föreslår tätare med bostäder norr om Nedre Vattugatan och luftigare längre söderut.

Medborgare har en vision av Storsjö strand där alla invånare möts, en förlängning av populära Minnesgården. Låt hela stranden bort mot Badhusparken bli ett året runt paradiset.

Privatperson skriver att många längtar till ett stråk utmed Storsjön innehållandes volleybollplan, basketplan, boulevardsplan, grillplatser, kallbadhus, bryggor för bad, café, bänkar och bord, mini "omklädningsrum" för ombyte efter bad, uthyrning av skidor-skridskoparker.

Samhällsbyggnads kommentar: Östersund har inslag av charmig och välkomnande småstad där förtätning krävs när staden växer. Vissa områden och byggnader är mer känsliga än andra. Stadens olika kvarter har också olika karaktärer som berättar olika historier.

För att de goda ambitionerna i planprogrammet ska bli verklighet krävs samarbetspartner som arbetar långsiktigt och med känsla för kvalitet och ett samarbete mellan aktörer och kommunen.

Gestaltungsprinciperna i planprogrammet hämtar sin karaktär från industrikärnans brokighet, material och färgsättning, vilket nämndes i planprogrammet. Utöver sammanhängande parametrar finns det utrymme att inom varje kvarter skapa sin egen prägel.

Specifika byggnaders harmoni i proportioner och rytm, strukturer i byggnadskompositioner, vertikala eller horisontella fönster eller fönsternas placering i vägglivet kommer att hanteras i ett senare skede. Detaljeringsgrad betyder ej nödvändigtvis snickarglädje eller stenfigurer. Det kan också omfatta väl avvägda proportioner i en fysisk miljö i kombination med väl valda högkvalitativa material exempelvis i entréplan där omsorgen om detaljerna förväntas vara högre än längre upp i byggnaderna.

I programmet lyfts strukturer, principer och förhållningssätt. I dessa har man dels tagit hänsyn till solinstrålning samt luftighet på gårdar, samt skala och karaktär på Bangårdsgatan. I detaljplaneskedet kommer vi ett steg närmre byggnadernas slutgiltiga utformning och i bygglov är vi ännu närmre slutresultatet.

Kulturmiljö och arkitektoniskt arv inkluderar skönhetsideal från alla tidsepoker. Även modernismen är en del av arkitekturhistorien.

Samhällsbyggnad utökar sitt arkitekturstrategiska arbete under 2026 och en arkitekturpolicy kommer att tas fram.

Flera parametrar spelar in vid val av tätare respektive luftigare bebyggelse. Dels är det beroende på vad som redan finns på platsen, men det ska skapas en jämn fördelning av friyta med principer som gäller över hela området. Placering av parkyta styrs i ganska stor utsträckning utifrån var dagvattenhantering är mest lämplig.

Inriktningen är att samhällsbyggnad vill spara byggnader av karaktär och det industriella områdets arv och återanvända byggnader och material samt bygga om byggnader i största möjliga mån. Det fortsatta arbetet med dessa frågor kommer att ske tillsammans med fastighetsägarna i samband med framtagande av detaljplaner.

Samhällsbyggnad kommer att titta på och inspireras av goda exempel med liknande förutsättningar vid omvandlingar i f.d. industriella miljöer.

Att återanvända befintliga byggnader innebär en mindre förutsägbar byggprocess vilket kräver lösningsorienterade nära samarbeten och tydliga ställningstaganden samt avvägningar.

I planprogrammet betonas karaktären i området gällande färgställningar och vilka naturliga och hållbara material som råder, återanvändning uppmuntras och i den mån lagstöd finns i samband med framtagande av detaljplanerna kan mer eller mindre krav på andel återanvända material som vid tiden för framtagande av planprogrammet endast är i sin linda.

Planprogrammet syftar till att möjliggöra en stegvis förtätning i området, snarare än en snabb omvandling. Detta för att möjliggöra att området byggs ut efter behov som uppstår i staden. Kommunen uppmuntrar exploatörerna att ta vara på befintliga byggnader och de byggnadsmaterial som finns i området idag. Det kostar alltmer att bygga nytt och alternativa sätt att få ner kostnaderna så som att ta vara på befintligt uppmuntras.

En stegvis utbyggnad gör också att verksamheter kan finnas kvar i äldre byggnader och lokaler och möjliggöra att kvarhålla livet i stadsdelen även när nyare och dyrare bebyggelse är uppfört.

Det centrala läget möjliggör tuffa trafikåtgärder med mer promenadvänlig miljö och minskad framkomlighet för fordon samt begränsade parkeringsmöjligheter. Den uppmuntrar till minskat ägande av privata fordon.

Föreslagna dagvattenåtgärder både uppströms och inom området ses över och dimensioneras för ett tydligare strategi och åtgärdsbild. Dagvattenfrågan blir mycket viktig i detaljplaneskedet.

Planprogrammet fokuserar på översiktliga strukturer. Val av exakta lösningar görs i senare detaljplaneprocess. Att uppmuntra till gröna tak och lösningar som gestaltungsförslag del i grönstruktur och dagvattenhantering ska inte ses som en motsättning till solceller på tak och väggar. Delvis bevarande av befintlig bebyggelse får även det ses som en åtgärd för att uppnå klimatmål. Placering av solceller eller gröna tak och väggar bedöms utifrån gynnsamma lägen. Avvägningar och möjligheter angående placering av solceller görs i samband med varje detaljplan.

4.3.9.1. Synpunkter gällande allmän plats, konst och sinnen

Bostadsrättsförening, stadsmiljögruppen och privatpersoner har synpunkter i frågor som berör allmän plats, konst och sinnen.

Hur blir området då vintrar uteblir? Kan boulebanor under barmark bli curlingbanor/skridskoåkning under vintersäsongen? Kan ljusprojektioner av snöflingor föras upp på stora brandgavlar under mörka delar av året? Kan man skapa lättskötta vinterträdgårdar med vackra fröställningar en snöfattig vinter? Utegyms?

Medborgaren önskar sig en blandning av bostäder och verksamheter samt platser där olika grupper i samhället möts.

Samhällsbyggnads kommentar: Tankegångarna från privatpersoner och föreningar är många och kreativa. Samhällsbyggnad tar till sig förslagen för framtida arbete med detaljplaner. Isbana, utegym och parker ska ha kvalitéer som både ger estetiska sinnliga upplevelser samt rekreation. Genomförande, skötsel och kostnadsmodeller kommer att diskuteras vidare. Kommunen utökar allmän plats från programsamrådet inför godkännande av programmet. Det kommer att ge utrymme både för mer grönska och aktivitet.

Yttrandena vidarebefordras även till berörda förvaltningar som kultur och fritid samt sektor GataPark. Östersunds kommun arbetar med att ta fram grönplan för staden. Allmän plats är en förutsättning om kommunen ska ta ansvar för- samt säkra en jämställd och socialt hållbar levnadsmiljö med möjlighet till delaktighet och möjlighet att påverka. I detaljplanearbetet fortsätter den demokratiska processen.

Funktioner av befintliga dagvattenanläggningar behöver finnas och utökas. De ska utformas med en gestaltning som är stadsmässig och multifunktionell. Det kan innebära att funktionen av en anläggning att hantera dagvatten skulle kunna

utföras med upplevelsevärden och på ett sätt så att man samtidigt kan och vill vistas där.

Tyvärre har området inte kvar något kafferosteri, och varken Arla eller Grilstad ger några andra doftupplevelser. I samband med planeringen av området möjliggörs dock en bredd av verksamheter. Vissa sinnliga upplevelser är beroende av verksamheternas innehåll. Att möjliggöra små verksamheter och uteplatser i soliga lägen ger även det utrymme för dörrar på glänt, stadsliv och uteplatser vända mot gatumiljöerna.

Sinnena kan också beröras när årstiderna blir tydliga i samband med att mer grönska införs i området och planteringar får ett större antal arter. Även sikten och bevarande av siktlinjerna påverkar sinnet där sjö och horisontlinje kan förnimmas.

I Östersund ska 1% avsättas för konstnärlig gestaltning av offentlig miljö vilket bäddar för möjligheter. Prioriteringen av hur medlen ska avsättas och användas, bereds av Kultur- och fritidsförvaltningen. Även fler privata bolag använder sig av enprocentregeln vilket är en god investering för en bättre miljö.

Enprocentregeln är en ekonomisk princip för investeringar som innebär att en procent av budgeten vid ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter, infrastruktur och offentliga miljöer investeras i bygnadsanknuten konstnärlig gestaltning.

Eventuellt kan konstnärsinblandning i anslutning till detaljplaner och allmän plats utföras i form av workshoppar eller medborgardialoger.

Kulturhus/konsthall på-i vagnverkstaden på Storsjö strand är under utredning.

4.3.10. Synpunkter gällande kopplingar och stråk

Stadsmiljögruppen och privatpersoner har synpunkter i frågor som gäller kopplingar och stråk.

Privatpersoner framför visioner om att utveckla strandområdet från Minnesgårdet bort mot Badhusparken till ett populärt parkstråk, ett "året runt paradiset" och en naturlig mötesplats för alla invånare.

Utöver det är trafiksituationen oerhört viktig. Rådhusgatan är redan idag en ganska igenkorkad pulsåder genom stan vilket gör att den sammantagna livsmiljön är smutsig och riskerar att bli både smutsigare och bullrigare.

Önskemål framförs om att tillgängliggöra större sammanhängande grönytor och en god koppling till Storsjö strand.

Samhällsbyggnads kommentar: Samhällsbyggnad delar synpunkten att det är en viktigt med koppling till kringliggande stadsdelar som Storsjö strand.

Planprogrammet tar fram på förslag hur strukturen och kopplingar kan stärkas från området kring Bangårdsgatan. Till exempel föreslås en ny gång- och cykelbro ersätta den som tas bort för att förstärka kopplingen däremellan. Placeringen av den är väl integrerad i det befintliga stadsnätet med kopplingar till kringliggande gator

t.ex. mot Storsjö Strand. Det krävs fortsatt arbete i kommande detaljplaner och andra processer för att visionen ska kunna möjliggöras.

Allmän plats planeras och utvecklas utmed strandlinjen på Storsjö strand och karta förtydligas med principiella sträckningar på placeringar av smitvägar och rörelsestråk.

4.3.11. Synpunkter gällande exploateringsgrad

I ett yttrande lyfts att syftet med planprogrammet är att förtäta staden genom att bygga fler bostäder nära centrum. Skribenten anser dock att det saknas konkreta politiska mål för hur många som ska bo i området, vilket inkluderar antalet lägenheter, deras storlek och upplåtelseform. Tydliga mål efterfrågas för att underlätta för fastighetsägare som ska verkställa projektet och för att säkerställa politisk enighet över tid.

Samhällsbyggnads kommentar: Exploateringsgraden är medvetet ej definierad. I första hand följer fortsatt arbete föreslagna principer och förhållningssätt mot gator, allmänna platser och gårdar. Vad det innebär för exploateringsgrad utvärderas först i detaljplaneskedet. Visionen är att möjliggöra attraktivt boende både för barnfamiljer och övriga.

4.3.12. Synpunkter gällande verksamheter/innehåll

Privatperson undrar om nuvarande större handelsföretag (Karl Hedins, Granngården, ÖoB) och besöksmål (MultiChallenge, Boda Borg) kommer att tvingas flytta, eller om de ryms inom planens definitioner av "arbetsplatser" och "centrumverksamhet".

Privatperson påpekar att utveckling är bra, men den måste se till att bevara de livskraftiga och värdefulla verksamheter som redan finns i området. Tomma industribyggnader bör omvandlas till något annat och frågan ställs kring vilka verksamheter som kan tvingas flytta i framtiden.

Verksamheter såsom Bodaborg, klätterhall o annat som ger en identitet och karaktär åt området bör ha en strategi om att finnas kvar. Äventyrshus – Multichallenge. Boda Borg etc.

Oro för att resultatet blir en stadsdel med många bostäder men lite liv.

Privatperson poängterar vikten av att tänka på vilka som kan/vill bo i de hus som föreslås på platsen. Vilka som har råd och vill bo där och hur kommunen ska sörja för att det blir en blandad demografi och inte enbart t.ex. yngre och ensam- och småhushåll. Vidare reflekterar medborgaren kring vilka som vill bo i höghus på Bangårdsgatan.

En annan privatperson föreslår att hyreslägenheter bör omvandlas till gruppboendestäder för personer inom LSS för att öka tillgängligheten och möjligheterna att bo centralt.

Samhällsbyggnads kommentar: Vissa befintliga verksamheter ses som identitetsskapande och ger liv åt området. Skrymmande idrottsverksamhet/sportutövning, platser för barn o unga. Kommunen försöker hitta åtgärder som hjälper dessa identitetsskapande verksamheter att finnas kvar. En stegvis utbyggnad av området kommer vara en fördel.

Avsikten är att möjliggöra en blandning av verksamheter. Det är främst markanvändning som industri och skrymmande handel som på lång sikt förväntas flytta. Det kan betyda att Granngården osv. flyttar längre ut från stan.

LSS kan med fördel placeras nära stadens service. Anpassningar till ett LSS boende kan vara en utmaning i befintliga bevarade byggnader eftersom LSS kräver vissa anpassningar som krockar med kulturmiljöbevarande. Av den anledningen planeras LSS i stor utsträckning i ny bebyggelse och sällan i befintligt. Samhällsbyggnad vidarebefordrar idén om gruppbestäder till Mark- och exploatering.

Del av visionen är att göra området attraktivt för barnfamiljer och både unga och gamla. Olika lägenhetsstorlekar behöver finnas för ett blandat klientel. Varken lägenhetsstorlekar eller priser regleras i program eller följande detaljplaner men fastighetsutvecklare kan ibland ha målgrupper. Kommunen har sämre möjlighet att styra när kommunen inte äger marken.

Området kommer att bebos av många fler människor än idag. Lokaler för verksamheter uppmuntras i bottenvåning mot huvudstråk. Storsjö Torg är fortsatt lämpligt för handel, planeras bebyggas först som lite av en motor för området.

4.3.13. Begreppsdefinitioner

Medborgaren är positiv till att industriområdet i centrala Östersund utvecklas och att gamla industribyggnader tas i anspråk för nya ändamål. Samtidigt efterfrågas tydligare definitioner av begreppen ”service och tekniska lösningar”, ”arbetsplatser” och ”centrumverksamhet” för att öka förståelsen för vad planen faktiskt innebär. Det uttrycks även en oro kring hur befintliga verksamheter, såsom större handelsföretag och besöksmål som MultiChallenge, påverkas och om dessa rymms inom de föreslagna definitionerna. Yttrandeställaren betonar vikten av att bevara verksamheter som är värdefulla för boende och besökare i kommunen.

Samhällsbyggnads svar

Ett planprogram är ett strategiskt dokument som anger kommunens övergripande vision och inriktning. För att dokumentet ska vara läsbart och inte låsa fast framtida lösningar i ett för tidigt skede används generella begrepp som utreds mer ingående i nästa steg av planprocessen. Inom ramen för detta planprogram används följande definitioner:

Service och tillhörande tekniska lösningar: Tekniska lösningar kan vara VA, dagvatten eller annan teknisk service som behöver utföras. Service kan handla om att säkerställa att parker och allmän plats eller t.ex. en förskola uppförs i området.

Arbetsplatser: Betyder lokal eller plats där yrkesarbete utförs.

Centrumverksamhet: Ett begrepp som används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrumverksamhet innefattar även kombinationen med bostäder.

Planprogrammet innebär inte ett krav på omedelbar flytt för befintliga verksamheter, men pekar ut en långsiktig riktning där området utvecklas mot en mer blandad stadsmiljö. Verksamheter som besöksmål och handel ryms inom de föreslagna begreppen, men exakta gränsdragningar och specifika förutsättningar fastställs först vid framtagandet av kommande detaljplaner.

4.3.14. Synpunkter gällande parkering och mobilitetshus

Bostadsrättsföreningen Vildgåsen motsätter sig placeringen ett mobilitetshus längst ner på Tjalmargatan och föreslår istället att börja med ett mobilitetshus och på Krabban 4.

Samhällsbyggnads kommentar: Parkering/mobilitetshus behöver finnas både i norra samt i södra delen av Bangårdsgatuområdet. I en första etapputbyggnad, vilket mest troligt kommer att ske runt Storsjö Torg kommer ett första mobilitetshus/parkeringslösning att presenteras. Exakt placering kommer att utredas i detaljplanearbetet.

Ett mobilitetshus behöver komma till stånd i samband med genomförande av den första detaljplanen. Arbete pågår gällande kostnadsmodeller och vilken mark som kommer att finnas tillgänglig i ett första utbyggnadsskede.

4.3.15. Synpunkter gällande skyddsrum och militära mål

Brf. Vildgåsen skriver att behovet av skyddsrum måste tillgodoses omgående i den fortsatta planeringen och ett befintligt underskott måste åtgärdas redan i den inledande detaljplaneringen. Det nya säkerhetsläget i Europa gör att strategiska skyddsobjekt i området riskerar att bli militära mål.

Samhällsbyggnads kommentar: Se svar ovan i svar till länsstyrelsens yttrande om skyddsrum.

4.3.15.1. Synpunkter gällande genomförande och rättsstatus

Stadsmiljögruppen påpekar att planprogrammet har en svag rättslig status och kan inte vara formellt underlag vid prövning av nya detaljplaner. Låt det inordnas i den fördjupade översiktsplanen för Söder. Mark för de föreslagna parkerna i områdets norra del måste snarast köpas in och förändringarna i gatumiljön efter Bangårdsgatan genomföras.

Samhällsbyggnads kommentar: Kommunen bedömer att program är rätt planeringeverktyg i detta område. Arbetet med inköp av mark har startats upp.

4.3.15.2. Innehåll program

Hyreslägenheter bör omvandlas till gruppbestäder för personer inom LSS för att öka tillgängligheten och möjligheterna att bo centralt.

Samhällsbyggnadskommentar: Idén vidarebefordras till Mark och exploatering.

5. Medverkande tjänstemän

Östersund 13 april 2026

Anna, Synderå
Planarkitekt

Saga Walldén
Planarkitekt

Maria Boberg
Stadsarkitekt