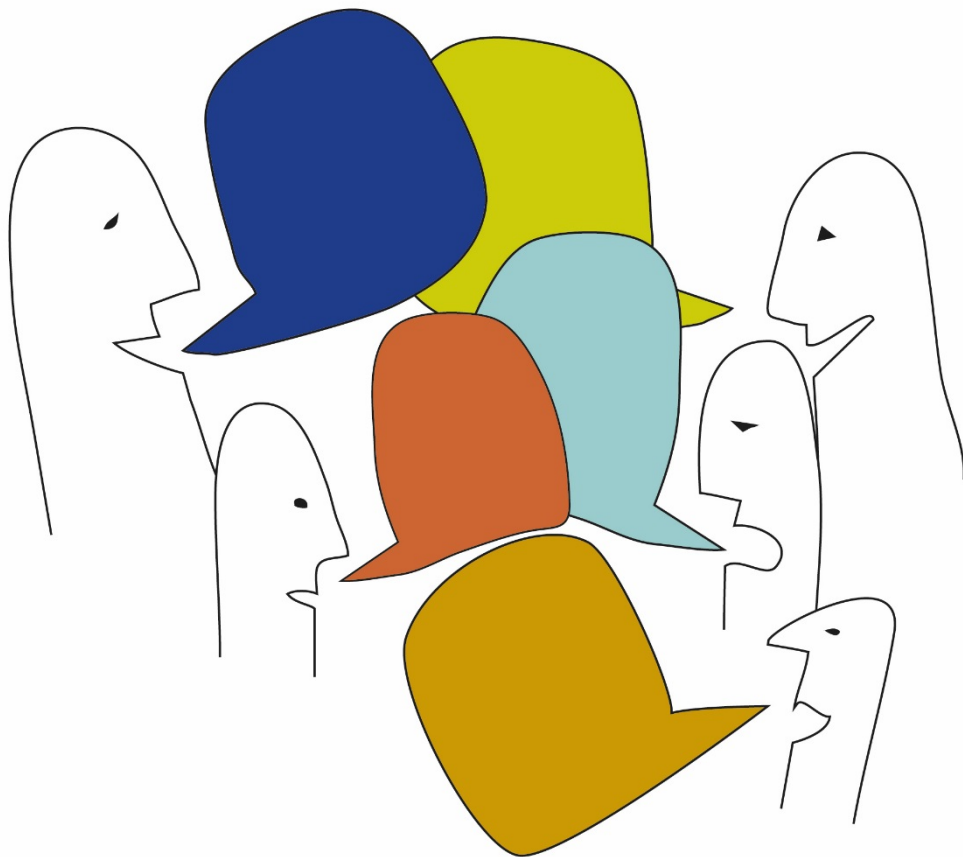


Detaljplan för Skjutbanan 1 m fl
BOSTÄDER OCH ALLMÄN PARKERING
Östersunds kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 1 mars – 22 mars 2021

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	3
RESULTATET AV SAMRÅDET.....	3
Ändringar i planförslaget efter samråd.....	3
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	3
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	4
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET	5
Statliga och regionala myndigheter och organisationer.....	5
Kommunala förvaltningar och bolag.....	10
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	11
UNDERSÖKNING OM PLANEN KAN LEDA TILL BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. 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.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att möjliggöra att området omvandlas från en allmän markparkeringsyta till ett stadskvarter med bostäder.

RESULTATET AV SAMRÅDET

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

Ändringar i planförslaget efter samråd

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

- Avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse inom Skjutbanan 2 har utökats från 8 till 12 meter.
- Planbestämmelse b₂ har lagts till som anger placering av friskluftsintag samt manuellt avstängningsbar ventilation.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende följande: kulturmiljö, farligt gods, skyfallssäkring, dagvatten och avfall

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Högsta BTA ovan gårdsbjälklag/garage har justerats upp från 100 m² till 120 m² för att säkerställa att cykelparkering kan lösas på gården.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- **Länsstyrelsen:** höjd och omfattning, bevarande av gårdsbyggnad, reglering av dagvattenhantering på allmän plats, förorenad mark
- **Jamtli:** höjd
- **Brf Skjutbanan 6, sakägare:** höjd och omfattning
- **Privatperson 1, Borgmästaren 7, sakägare:** omfattning, skuggning
- **Privatperson 2 och 3, Riksbanken 5, sakägare:** insyn och utsikt kopplat till föreslagen bygghöjd
- **Privatperson 4:** höjd och omfattning
- **Privatperson 5, Skjutbanan 8, sakägare:** höjd och utblickar
- **Privatperson 6, 7, 8, 9, 10 och 11, Skjutbanan 8, sakägare:** höjd och omfattning, utblickar och insyn
- **Privatperson 12, Skjutbanan 8, sakägare:** höjd och omfattning

SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 1 mars – 22 mars 2021. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster och andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning

Samt följande utredningar:

- Geoteknisk undersökning
- Markmiljöundersökning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Parkerings- och mobilitetsutredning
- Naturvärdesbedömning, allé

Under samrådstiden ordnade kommunen ett samrådsmöte. Vid samrådsmötet deltog 16 personer. De synpunkter som framkom under mötet berörde främst höjden på föreslagen bebyggelse, samt dess påverkan på utblickar och insyn till/från befintliga fastigheter. Därtill framkom även synpunkter om den allmänna parkeringen och oro för ökad trafik inom området. Samhällsbyggnad tog även del av information beträffande några fågelarter som observerats inom planområdet. Samrådet och samrådsmötet annonserades i samband med utskick av handlingar via e-post eller brev, samt på kommunens hemsida.

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om kulturmiljövård, föreslagen omfattning och höjdsättning samt synpunkter kopplade till detta så som insyn, utblickar och skuggning. I texten nedanför följer en redogörelse av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem.

Utöver de synpunkter som redovisas nedan har även följande yttranden inkommit utan erinran: Luftfartsverket (2021-03-04), Försvarsmakten (2021-03-22), Polisen (2021-03-22), Räddningstjänsten (2021-03-19), Lantmäterimyndigheten Östersund (2021-03-22).

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen (2021-03-22):

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresset för kulturmiljövård samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av området av riksintresse för kulturmiljövården "Z25 Storsjöbygden" enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (1998:808) (MB). Planområdet ligger i centrala Östersund och bedöms därmed inte påverka det öppna jordbrukslandskapet och dess uttryck med radbyar och sockencentra. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Planområdet ligger inom området av riksintresse för kulturmiljövården "Z27 Östersunds stad" enligt 3 kap 6 § MB. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kommer att påverka den ursprungliga stadsplanen eller stadens anblick och siluett, så som uttryck för riksintresset, på något avgörande sätt. Riksintresset bedöms därför inte ta skada enligt kommunen. Länsstyrelsen hade tidigare påpekat under undersökningssamråd behovet att studera vidare den föreslagna bebyggelsens utbredning och utformning utifrån påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen instämmer inte i kommunens bedömning och anser, utifrån inkomna handlingar, att det finns en risk att planförslaget medför påtaglig skada på riksintresset. Detta med hänsyn till följande riksintresseuttryck: Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, större borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter.

...stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Länsstyrelsen anser att i och med bygghöjden på det planerade bygget anges ska vara ett antal våningar högre än de omkringliggande husen, så kommer

detta bli en förändring på anblicken, silhuetten och utblickarna. I omgivande kvarter kring planområdet finns byggnader som tagits upp i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefulla, där flera byggnader bedöms vara värdefulla för riksintresset. Att hålla bebyggelsen i centrala Östersund på samma nivå som de befintliga byggnaderna, är viktigt för att bibehålla läsbarheten och bevarandet av värden som ligger till grund för utpekandet av riksintresset.

Även borgargårdarna i centrala lägen påverkas då planförslaget möjliggör för rivningen av gårdsbyggnaden på fastigheten Skjutbanan 2 för att ge plats till den nya bebyggelsen. Länsstyrelsen bedömer att detta kan påverka negativt läsbarheten och bevarandet av borgargårdar i centrala lägen. Länsstyrelsen anser vidare att gårdsbyggnaden uppfört under 1950-talet och känt som "Kaminhuset" bör utredas ytterligare i och med att det har blivit utpekad i kulturmiljöprogrammet som allmänt värdefullt.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen bedömer att en riskutredning inte behöver genomföras trots att planområdet ligger cirka 120 meter från Mittbanan, på grund att hela kvarteret Borgmästaren ligger mellan järnvägen och planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen borde göra en mer underbyggd bedömning av eventuella risker med hänsyn till transport av farligt gods på Mittbanan. Detta för att säkerställa att man inte missar eventuella risker, särskilt med hänsyn till att planförslaget möjliggör för ett särskilt boende för äldre. Länsstyrelsen vill upplysa om att den befintliga bebyggelsen på hela kvarteret Borgmästaren kan skydda mot eventuell explosion men ej skydda mot luftburna farliga utsläpp.

Risk för översvämning till följd av skyfall

Som framgår av planbeskrivningen är exploateringsförslaget till viss del kritiskt ur ett skyfallsperspektiv eftersom planerad bebyggelse stänger in och leder om dagvatten. Länsstyrelsen ser som positivt att en dagvattenutredning har tagits fram och två alternativ har utretts för att minimera risker för skyfall. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver redovisa vilket alternativ ska tillämpas och fastställa dem förutsättningar, såsom höjdsättning, som krävs för att det valda alternativet ska kunna komma till stånd. Kommunen behöver redovisa att genomförandet av detaljplanen klarar av att lösa problemet med skyfallshantering för att marken ska anses vara lämplig för det ändamål som detaljplanen anger.

Råd och allmänna synpunkter

Under samrådet ger Länsstyrelsen råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Om det behövs från allmän synpunkt ger Länsstyrelsen även råd i övrigt om tillämpningen av PBL.

Dagvattenhantering

Av planbeskrivningen framgår att fördröjningen föreslås ordnas genom den trädrad som planeras i anslutning till korsningen Köpmangatan och

Thoméegränd utformas för att även fungera för dagvattenhantering. Trädgroparna anläggs med skelettjord och kompletteras vid behov av intilliggande magasin under trottoaren. Anläggningen regleras dock inte på plankartan. Länsstyrelsen konstaterar att liknande anläggningar som kan tillföra kvaliteter som kan vara till nytta för allmänheten brukar vanligtvis regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats.

Trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektiv

Länsstyrelsen ser positivt på flera av de åtgärder som lyfts i planen för att öka tryggheten och förebygga brott, exempelvis kring utformning av cykelparkeringar, öppningar i fasadlängd, placering av entréer mot gatan, genomskinliga balkonger och belysning av den allmänna platsmarken. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att trädplanteringen vid Köpmangatan och Thomeegränd kan leda till att den upplevda tryggheten i utemiljön minskar. Detta tillsammans med att planterings placering vid garageutfarten och att cykelverksamheten troligtvis kommer vara stängd kvälls- och nattetid med gör att ytterligare trygghetsskapande åtgärder bör vidtas vid platsen.

Trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder som främjar den sociala kontrollen, bidrar till överblickbarhet och till orienterbarhet kan med fördel lyftas som kriterier i exploateringsavtalet för att utforma och förvalta platsen. Detta då det är en centralt belägen plats, som kommer nyttjas av flera olika typer av målgrupper under olika tider av dygnet. Målkonflikter mellan olika gruppers förutsättningar för att uppleva en trygg närmiljö kan därmed uppstå och behöver bemötas i ett tidigt skede i planprocessen. Detta gäller särskilt det planerade underjordiska garaget. Garage är generellt sätt platser som upplevs som särskilt otrygga och är en plats där det finns en ökad risk för stöld. Givet att garagevåningen även kommer innehålla flera olika funktioner utöver parkeringsplats bör dessa vara väl utmärka för att öka orienterbarheten och för att undvika ursäkter kring obehörig användning eller nedskräpning på grund av okunskap. Tillträdesbegränsningar mellan de olika funktionerna och tydlighet kring vilka entréer är till för vilka målgrupper är också viktigt för att stärka orienterbarheten.

Genom att införa kriterier i exploateringsavtalet skulle avtalet bidra till att stärka och säkerställa att platser och funktioner som nyttjas regelbundet av boende, besökare och allmänheten upplevas som trygga. Det skulle även bidra till att minska utsattheten för brott, både mot person och mot objekt.

Förorenade områden

Området för den aktuella planen har visat sig vara förorenat. Länsstyrelsen informerar om att en anmälan om avhjälpan åtgärder enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) och 10 kap. MB ska lämnas in till aktuell tillsynsmyndighet innan eventuellt arbetet startar. Länsstyrelsen vill påpeka att miljökontroll avseende föroreningar bör ske såsom föreslaget, i samband med schaktning samt vid eventuell återanvändning av massor.

Biotopskydd

Länsstyrelsen har ingen erinran mot kommunens föreslagna hantering av björkallén längs Köpmangatan, vilken omfattas av det generella biotopskyddet för alléer enligt 7 kap. 11 § MB.

Vattenverksamhet

Av planbeskrivningen framgår att vid djupare schakt än 2 meter under markytan finns betydande risk för schakt under grundvattenytan, särskilt i norra delen av planområdet. Planbeskrivningen anger vidare att schakt under grundvattenytan kan närliggande byggnader påverkas av en eventuell grundvattensänkning, vilket i så fall behöver utredas vidare inom ramen för tekniskt samråd. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan påverka grundvatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet från Mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. MB.

Samhällsbyggnads kommentar:*Kulturmiljövård*

Samhällsbyggnad vidhåller att planförslaget inte kommer att påverka stadens anblick och silhuett. Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse i stort ska anpassas till omgivande höjder, medan mindre delar bryter av och blir högre. Samhällsbyggnad anser att detta ligger inom ramen för vad kvarteret kan tåla. Därutöver tillämpas ett flertal skaldedbrytande grepp, vilka sammantaget kommer att inverka på upplevelsen av byggnadens höjd och kompakthet. För att visualisera hur den nya bebyggelsen kommer att upplevas från Frösön har planbeskrivningen kompletterats med en illustration (se sida 20). Den nya bebyggelsen bedöms kunna smälta in väl i taklandskapet och risken för negativ påverkan på stadens silhuett bedöms således bli marginell.

Planområdet består idag av en markparkering som misspyder kvarteret och avviker från den ursprungliga rutnätsplanen med hus i gatuliv och inneslutna gårdar. Planförslaget bidrar till att förtydliga stadens kvartersstruktur genom att förhålla sig till den ursprungliga planeringen. Utgångsläget innebär att även en lägre eller mindre byggnad skulle upplevas som en stor kontrast mot nuläget, inte minst för omgivande fastigheter.

Planbeskrivningen har efter en inventering av gårdsbyggnaden på Skjutbanan 2 kompletterats (se sidorna 18-19). Byggnaden består av två sammanbyggda delar. Den äldre delen, med gavel mot Thoméegränd, uppfördes 1885, medan den inre delen uppfördes kring 1950.

Den äldre delen är, i egenskap av trähusbebyggelse från 1800-talet, värdebärande för riksintresset. Att riva byggnaden bedöms dock inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Detta motiveras av att byggnaden förvanskats exteriört. Fasadpanel, fönster, tak och dörr har ersatts. Därtill har byggnaden fått ett förändrat uttryck genom tillbyggnaden av verkstaden. Vidare har även gården förändrats och är inte längre att tolka som den borgargård den en gång var. Genom utfyllnad, asfaltering och ett metallräcke som avgränsar gården i två delar, har gården hamnat i två nivåer där marken närmast gatubyggnaden är upphöjd i förhållande till den vid

gårdshusbyggnaden. Samhällsbyggnad gör därigenom bedömningen att sambandet mellan byggnaderna förvanskats till den grad att de inte längre kan avläsas som en enhet. Mer välbevarade gårdar finns på andra platser i Östersund centrum.

Farligt gods

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av hur detta hanteras, se sidorna 34-35. Tidigare riskutredningar för bl.a. Storsjö strand och Övre Bangården visar att risknivån kan bli tolerabel, på både individ- och samhällsnivå. Planerna medger bland annat kontor och bostäder på närmre avstånd än aktuellt planförslag. Ingen särskild utredning har därför bedömts nödvändig.

Ny byggrätt ligger ca 120 meter ifrån spårmittpunkt och drygt 4 meter över spårområdet marknivå. Avståndet tillsammans med höjdskillnaden, samt det faktum att det finns befintlig bebyggelse mellan planområdet och järnvägen, gör att några vidare åtgärder inte bedöms nödvändigt. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse b₂, som anger att friskluftsintag ska placeras på icke exponerad sida och att ventilationen ska vara manuellt avstängningsbar.

Risk för översvämning till följd av skyfall

Planbeskrivningen har justerats för att tydliggöra hur detta bör hanteras (s. 40). Planen föreslår, i enlighet med dagvattenutredningen, att vattnet bör ledas mot Thoméegränd samt förtydligar att erforderlig höjdsättning av marken är möjlig inom ramen för vad detaljplanen tillåter. Bygglov kommer inte att beviljas utan att en lämplig lösning kan redovisas.

Dagvattenhantering

Samhällsbyggnad anser inte att en reglering av dagvattenhantering inom planområdet är nödvändig då frågan kommer att utredas vidare och säkerställas i bygglovskedet. En reglering riskerar bli ett hinder för att andra möjliga lösningar ska kunna tillämpas vid ett genomförande, exempelvis i händelse av genomförandet av planen dröjer.

Trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen beaktar i vissa avseenden redan detta genom planbestämmelse f₆ som reglerar att minst 20 % av suterrängvåningens fasadlängd mot Köpmangatan ska utgöras av öppningar. Övriga synpunkter har noterats.

Förorenade områden

De kända föroreningar som finns inom planområdet kommer i stor utsträckning att schaktas bort vid ett genomförande av planförslaget. Samhällsbyggnad vidhåller att en § 28-anmälan inte kommer att bli nödvändig då ingen risk för hälsa och miljö bedöms föreligga i samband med arbetet.

Vattenverksamhet

Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken kan komma att krävas.

Swedavia (2021-03-22):

Swedavia Åre Östersund Airport har i grunden inget att erinra till detaljplanen men vill säkerställa ett par punkter:

- Ur bullersynpunkt bör det tas i beaktande att det aktuella området ligger under inflygning till Åre Östersund Airport. Detta gör att visst flygplansbuller är oundvikligt och att erforderliga bullerreducerande åtgärder bör vidtas vid nybyggnation.
- Ur hindersynpunkt bör byggnader inte överstiga omkringliggande byggnaders höjd utan att ytterligare samråd tas med flygplatsen. Detta för att säkerställa att inflygningsprocedurer inte påverkas av nytillkomna hinder.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna har noterats. Avseende buller kommer ny bebyggelse att förhålla sig till Boverkets byggregler (BBR). Ytterligare bullerreducerande åtgärder bedöms inte bli nödvändiga. Det finns högre byggnader i omkringliggande kvarter, varför kommunen bedömer att planen inte påverkar flygtrafiken.

Kommunala förvaltningar och bolag**Tekniska nämnden:****Avfall & återvinning**

Nuvarande formulering om avfall är bra både utifrån sorteringsmöjligheterna för den som sorterar och ur arbetsmiljöperspektiv. Formuleringen om hur avfallsutrymmet ska dimensioneras anger en miniminivå som möjliggör, förutom utsortering av brännbart restavfall och matavfall, utsortering av förpackningar, tidningar och farligt avfall.

För att ytterligare underlätta för de boende i fastigheten att ta sig högre upp i avfallstrappan i enlighet med kommunens avfallsprogram, dvs gå från energi och materialåtervinning mot återbruk och förebyggande av avfall, kan ett utrymme för återbruk/bytesytor övervägas inom bostadsbeståndet (behöver inte vara i soprummet). Rekommendation från Avfall Sveriges HANDBOK FÖR AVFALLSUTRYMMEN, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation är att plats för återbruk bör erbjudas, att ytan för återbruk bör vara minst 2 m² och att ytan bör vara tydligt avgränsad. Exempel på återbruk kan vara t.ex. återbrukshyllor och ”ta och ge-skåp” där boende kan lämna och hämta saker. Om ni tycker det är en aspekt som ska in i planen kan det formuleras till exempel så här: *”En plats bör även finnas inom bostadsbeståndet för återbruk”*.

Ur kommunens program för avfall:

”4.4 Ställningstagande: Vi ska förebygga att sopor uppstår.

Kommunen ska verka för att vi i Östersund ska minska mängden sopor genom att återanvända så mycket som möjligt, och vi ska handla hållbart; det vill säga köpa sådant som inte blir sopor på en gång. Här har vi kommit upp på det fjärde och femte trappsteget i avfallstrappan.”

Dagvatten

Vid regn överstigande ett 2-årsregn ska dagvattnet ledas från kvarteretsmarken till planområdets omhändertagande åtgärder för ett 30-årsregn för att skydda och inte översvämma dagvattenledningsnätets begränsade kapacitet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planbeskrivningen har justerats utifrån ovan nämnda synpunkter.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner***Jamtli (2021-03-18):***

Det är positivt att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Skjutbanan 2 får skydd av kulturvärden samt rivningsförbud.

Det är bra att tillkommande byggnader till viss del blir trevåningshus, men det vore önskvärt om de högre planerade byggnadsdelarna inte blir högre än de högsta omkringliggande, d.v.s. fyra våningar i stället för sex våningar, för att på ett bättre sätt anpassa sig till de omkringliggande byggnader som är klassade som särskilt och allmänt värdefulla i kulturhistoriskt hänseende.

I övrigt har Jamtli ur kulturhistorisk synvinkel inget att erinra.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna har noterats. För ett mer utförligt svar beträffande höjderna, se samhällsbyggnads svar på länsstyrelsens yttrande, s. 8-9 ovan.

Föreningen Gamla Östersund (2021-03-22):

Föreningen Gamla Östersund har inget att erinra mot förslaget men vill understryka behovet av att den allmänna parkeringen bibehålls.

Samhällsbyggnads kommentar:

De allmänna parkeringsplatserna kommer att bibehållas men placeras i ett underjordiskt garage.

Jämtkraft (2021-03-19):

Jämtkraft Elnät har en mellanspänningskabel längs Köpmangatan, eventuellt skyddsåtgärd eller flytt av denna bekostas av exploatören. Jämtkrafts fjärrvärmeledning ligger väldigt nära området. Det bör beaktas vid markarbeten, särskilt om det ska schaktas djupt för underjordiskt parkeringsgarage. Det är en stor betongkulvert som ligger i Köpmangatan. Det måste säkerställas att den inte påverkas vid markarbeten. Ev. skyddsåtgärd eller flytt av denna bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna har noterats. Vem som ansvarar för och bekostar vad finns beskrivet i planbeskrivningens genomförandedel (s. 41-44).

Postnord (2021-03-10):

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Samhällsbyggnads kommentar: Informationen har noterats.

Brf. Skjutbanan 6 (2021-03-16):

Ny bebyggelse kommer väldigt nära fastighetsgräns mot Skjutbanan 6. Vill kunna säkra att vår utemiljö inte utsätts för olägenheter som skuggning och insyn genom att planförslaget avgränsas med större avstånd mot fastigheten. Undrar även över var parkeringsplatser kommer att finnas under byggtiden.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till länsstyrelsen (s. 8-9 ovan). För parkering under byggtiden hänvisar kommunen till befintliga parkeringsanläggningar.

Privatperson 1, Borgmästaren 7 (2021-03-16):

Jag anser inte att förändringen av området Skjutbanan 1 m.fl. bör genomföras av flera orsaker.

Östersund är oerhört tätbebyggt redan som det är i centrala stan, det skulle snarare behöva utvecklas grönområden för en ökad trivselsmiljö. Redan i detaljplanen erkänner ni att björkallén ingår i ett Biotopsskyddsområde, och även ifall det inte innebär någon större grönska i yta så gör det en stor skillnad på intrycket av gatan. Bilden ni har bifogat ger tyvärr ingen rättvisa, men avslöjar ändå ett avsevärt mer tilltalande intryck, än att mötas av ännu en hög husfasad på motsatt sida. ”Köpmangatan är en smal gata med relativt lite inslag av grönska, där träden vid Skjutbanan är de enda på kommunalt ägd mark idag.” vidare ”Planförslaget innebär därmed en påverkan på befintlig stadsgrönska.” Är citat från detaljplanen som jag anser är ytterst talande.

Det lilla grönområdet som är med i detaljplanen är ju dessutom enbart planerat tillgänglig för de som skall bo på äldreboendet (60 lägenheter) samt de som väntas bo i övriga 30 lägenheter.

Räknar man vidare på att det kommer att bo i snitt 2 personer/lägenhet, så är jag övertygad om att det lär tillkomma en hel del bilar som behöver parkeringsplatser i stan.

Samtidigt så väljer ni att reducera(!?) antalet parkeringsplatser från den nuvarande parkeringen som jag trots en rådande pandemi ser fullparkerad väldigt ofta. När det redan finns klagomål på att det finns för lite centrala

parkeringar. Då stadskärnan redan är på nedgång så verkar det som om framtiden för centrala Östersund enbart kommer att bestå av bostäder.

För mig som boende på Köpmangatan som främst ser detaljplanen som att jag kommer få en hög husfasad och eventuellt ökad trafik utanför fönstret, så är det här förslaget väldigt motbjudande. För att inte nämna att vi är oerhört många som under minst 1,5 års byggnationer kommer att lida av det buller, ljud och begränsad framkomlighet som detta kommer medföra. Att få in morgonsolen genom fönstret skulle också vara ett minne blott för oss på Köpmangatan. Vi lär tyvärr bli många som motvilligt väljer att flytta ifall detta bygget genomförs. Vips så är Östersund fylld av ännu fler centrala bostäder som ingen är villig att betala för. Jag motsäger mig förslaget, och hoppas att fler tar sig tiden att skriva till er.

Samhällsbyggnads kommentar:

Stadsgrönska

Planförslaget medför en påverkan på befintlig stadsgrönska varför samhällsbyggnad valt att göra vissa anpassningar i planförslaget. Dels görs ett indrag i den nya bebyggelsen vid Köpmangatan för att möjliggöra återplantering av en del av allén. Några träd kommer eventuellt även kunna planteras i anslutning till infarten i den södra delen av planområdet. I planarbetet vägs alltid olika intressen mot varandra, i det avseendet har en naturvärdesbedömning av träden genomförts av en oberoende konsult. Sammanfattningsvis konstateras att träden i sig inte är av naturvårdsintresse och att inga särskilt utpekade arter hittats vid fältinventering.

Parkering

Planförslaget innebär ingen reduktion av antalet parkeringsplatser då 111 av de befintliga 112 allmänna parkeringsplatserna ska kunna ordnas i det underjordiska garaget. Utgångspunkten har varit att den allmänna parkeringen bevaras och att det parkeringsbehov som tillkommer för de nya bostäderna ska kunna ordnas genom utbyggnad av kommunens allmänna parkeringsanläggningar.

Skuggning

Viss skuggning av befintliga byggnader kommer att uppstå. Samhällsbyggnad har gjort bedömningen att detta ligger inom vad som får tålas i ett centralt läge i staden och inte utgör någon betydande olägenhet.

Privatperson 2, Riksbanken 5 (2021-03-16):

Då vi nyligen köpt bostaden med utgångspunkt från läge och utsikt, så vill vi verkligen inte ha ett hus som både täcker utsikten, den luftighet som nu finns som då försvinner. Dessutom blir det insyn. Vill därför med detta helt avböja detta förslag. Ljudmässigt, luftmässigt förstörs vår nuvarande miljö också. Blir än mer störningar.

Samhällsbyggnads kommentar:

Dina synpunkter har noterats. Viss påverkan, som exempelvis insyn och påverkan på utsikten, ligger inom vad som får talas i ett centralt läge i staden och bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för närboende.

För mer utförligt svar, se samhällsbyggnads kommentar på länsstyrelsens yttrande (s. 8-9).

Privatperson 3, Riksbanken 5 (2021-03-16):

Kommer skymma hela utsikten och ge extrem insyn i lägenheten. Vill absolut inte ha ett lägenhetskomplex mittemot.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till privatperson 2 ovan.

Privatperson 4 (2021-03-19):*Felaktigt faktaunderlag*

Vad gäller de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på Skjutbanan 2 kan vad gäller gatubyggnaden bara tilläggas att den uppfördes 1885 av Carolina Westberg efter den stora stadsbranden 1884. I bildtexten står 1885 men i brödtexten står 1880-talet. Det kanske bör stå 1885 på båda ställen. Som det är nu ger det ett nonchalant uttryck. Vad gäller gårdsbyggnaden så är uppgifterna fel. Gårdsbyggnaden består av två delar, en närmast gränden i trä och en innanför i tegel. I texten påstås byggnaden vara från 1950 och senare förvanskats. Den inre tegelbyggnaden är uppförd 1950 för Bolanders plåtslageri och är inte ändrad alls sedan dess (frånsett fasadfärgen). Den yttre träbyggnaden är den kvarstående halvan av en uthusbyggnad som uppfördes 1885 längs tomtens hela västra sida. Att den har den åldern syns tydligt på den tidstypiska grovhuggna kalkstensgrunden, samt på fönsterplaceringarna. Denna byggnad har 1950 fått ny slät stående panel istället för den ursprungliga liggande fasspontpanelen som huvudbyggnaden har. Uthusbyggnaden är den åttonde äldsta kvarvarande i Östersund och har ett stort värde för att förstå den äldre miljön. Ett stort problem för Östersund är det senaste kulturmiljöprogrammet innehåller åtskilliga fel beroende på icke för uppgiften kompetent inventeringspersonal. Byggnaderna på Skjutbanan 2 bör kvarstå, eftersom ställningstagandet bygger på felaktigt beslutsunderlag, och de har stor betydelse för att förstå stadens utveckling. Även plåtslageriet från 1950 säger mycket om hur staden fortfarande 1950 kunde knalla på i gamla sätt att komplettera bebyggelsen utifrån behov och varsamhet.

Den nya bebyggelsens utformning

I texten sägs att man strävat efter att bryta ner byggnadsvolymer i flera tydliga volymer i både material och form. "Tanken är att de nya byggnaderna ska spegla den gradvis framväxande stadens mångfald och brokighet". Den sistnämnda meningen är skrattretande i sin okunnighet. Det är inte bara positivt utan till och med nödvändigt att dela upp byggnadsvolymer i flera huskroppar, men är det någonting som

Östersunds stadsmiljö fram till 1960-talet INTE var så var det brokig. Tvärtom vinnlade man sig om att skapa en harmoni i färg och form. Se på de intilliggande byggnaderna i kvarteren Riksbanken, Filialbanken och Borgmästaren. Den har färgsatts i gula toner och har en harmonisk form som samspelar mycket bra med de äldre trähusen. Det är den traditionen som man bör bygga vidare på. I detta ligger också takformen. I Östersund har det historiskt varit sadeltak. Först på 1950-talet kom de första husen med platt tak. På Östersunds breddgrad ska man av snöskäl heller inte ha platta tak. Vad gäller tak är det hög tid att återinföra en riktlinje som följdes in på 1990-talet, nämligen att taken ska vara röda. Ända fram till 1990-talet framstod Östersund som en röd stad uppifrån. Betänk att Östersunds centrum kan beses ovanifrån från Frösön. Det uppifrånperspektivet har man i Sverige annars bara i Sundsvall (som är en svart stad vad gäller taken). Vad gäller så många röda tak var det ett signum för Östersund, som i övriga Sverige bara vidmaktshållits i Mariestad och Jönköping (som inte kan ses från ovan). I utformning av de olika byggnadsvolymnernas fasader bör en av dessa vara i trä.

Vad gäller grändbyggnaden måste man plocka bort tre hela våningar. Som man är inne på har grändbebyggelsen alltid varit lägre och historiskt ALDRIG högre än två våningar. Att släppa en sådan byggnad gör att man för framtiden har målat in sig i ett hörn. Då kan man inte hejda en så hög exploatering någon annanstans heller och vips så är Östersund inte längre Östersund. Men hela planförslaget andas en total opålästhet om vad det typiska för Östersund är. Man verkar skämmas för den stad det är och ha ett slags storstadshybris. Det är många städer som fallit i den fällan och som idag är fruktansvärt otrivsamma, ex. Västerås. Det som gör Sverige vackert är mångfalden, men det här planförslaget är ytterligare ett steg mot att ta bort Östersunds särart. Sveriges befolkning vill inte att alla städer ser likadana ut. Man kan bygga rätt och ändå vara framgångsrik och växande. Dålig gatuharmoni, liksom all yttre miljö, är en orsak till psykisk ohälsa. Bygg inte in framtida problem.

Man kanske ska lägga ambitionsnivån litet närmare marken och verkligheten och börja med att lära sig vad som gör Östersund till Östersund.

Samhällsbyggnads kommentar:

Dina synpunkter har noterats. Efter samråd har en inventering av gårdsbyggnaden gjorts. Inventeringen bekräftar att den äldre delen av byggnaden, med gaveln mot Thoméegränd, är uppförd 1885, samt att den inre delen av byggnaden är uppförd 1950.

För vidare beskrivning av hur detta hanteras i planen, se samhällsbyggnads kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan (s. 8-9) samt avsnittet *Kulturmiljö* i planbeskrivningen (s. 18-19).

Privatperson 5, Skjutbanan 8 (2021-03-22):

Förtätning av markytan i centrala staden tycks var ledordet för pågående detaljplan som det är svårt för en enskild boende i fastigheten Skjutbanan 8, Storgatan 52 B att svälja rakt av. Som medborgare i staden störs jag av det trendbrott att gatorna med dess byggnationer tycks bli högre ju längre ner mot Storsjön ögat når. Borde följa stadens lutning så vi kan se såväl sjön som horisontlinjen. Fjällutsikten har vi till viss del fått fördärvad av husen på Storsjöstråket. Som boende i ett fantastiskt kvarter och i ett hus som byggdes 1884 är jag naturligtvis direkt drabbad av dessa detaljplaner. Innergården med eftermiddagssol och balkonger mot samma läge kommer allvarligt att försämrats. För ca 6 år sedan anlades en trädgård med buskar och perenner mellan våra två hus (Storgatan 50 och 52), ett smalt område på ca 10 m med ytterst lite eftermiddagssol från 17-tiden. Växterna är naturligtvis anpassade efter detta men nu kommer det att bli mindre av det lilla som redan är. Efter huset 52 med ingångarna A och B är fina rabatter hela vägen som i nuläget nås av eftermiddagssolen från 1330-tiden. Somrarna tillbringas vi hyresgäster gärna kring de två grupperna med trädgårdsmöbler och möjlighet till grillning på gräsmattytorna. Eftermiddags- och kvällssolen är då guld värd. Det blir väldigt mycket skuggigare för alla oss som bor i dessa två hus och påverkar, som sagt, även menligt växtligheten.

Under innevarande pandemiår har det varit en räddning, för en 70-plussare som jag själv, att mer än någonsin sitta på balkongen och njuta av fågellivet, den öppna himlen, utsikten över Frösön, närliggande kvarter och framför allt solnedgången över Frösöberget. Jag kommer givetvis fortsätta nyttja balkongen oavsett men den livskvalitén hotas betänkligt av pågående byggplaner.

Min önskan är att byggnationen inte ska anta den höjd som är tänkt utan gå att sänka till rimlighet för oss stadsbor och besökare av stadens innerkärna. Det är ändå något som ska finnas kvar för kommande generationer. De ska inte behöva ond göra sig över politikernas och högre tjänstemäns tilltänkta beslut som får långtgående konsekvenser för fler än undertecknad.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar på länsstyrelsens yttrande (s. 8-9) beträffande höjd och utblickar.

Privatperson 6, 7, 8, 9, 10 och 11, Skjutbanan 8 (2021-03-22):

In writing this, I represent myself, my partner and other residents of Storgatan 50B, the building to the east of the proposed development. On a personal note, my partner and I bought our apartment, precisely because it was at a high level with good views towards the lake and Frösöberget. More importantly, it receives a lot of light, especially in the winter. As arrivals from the US who chose to move to this city and work here, we decided to live in the center because of the convenience it affords while maintaining a small town charm.

We realize that a right to a view is not something we have a strong case to argue for. However, we strongly object to the proposed development primarily on the grounds of its large – in our opinion - scale-volume of development.

1. Currently, the location of the proposed development is an open space. The proposed development takes up much of this area, leaving just a small – private - open space on the rear of the buildings. We understand that a surface parking lot, such as the one that exists presently, is perhaps poor utilization of space. Having said that, we think this open area, if developed at a suitable (less intense) scale with more open, public space than presently proposed would fit better with the scale of the surroundings.
2. The 6 stories proposed for the north side of the plot are completely out of scale with the rest of the surrounding built environment. Such a high building on Thomeegrand, which is a very narrow street, transforms this it into a “canyon” depriving surrounding buildings of light.
3. We also question the proposed roofline of the new development along Köpmangatan. Presently, the drawings and the 3-D model indicate a tall and large volume building, which with the entrance to the garage at the ground level and the floors above it, not to mention the pitched roof, has a height that is not in line with what exists on the other side (west side) of the street. On that west side of the street, the buildings become progressively lower towards the south. This allows other buildings in the vicinity (such as ours) to have a “window” of light towards the southwest and this is very important, especially during the long winter months. By constructing the new building (even though it is lower on the southern side than on the northern one) the proposed height is still too large and causes the winter light, which is low on the horizon towards the south to be blocked.

We also have a couple additional concerns.

1. The municipality has not indicated who the tenants of the housing (not the home for the elderly) will be. Is this supposed to be housing for sale or for rent? One of the things we enjoy in our small corner of the town, despite being so central, is that we like it because it is very quiet. We worry that facing many apartments with many tenants will change this situation especially during the summer months when people keep their windows open.
2. There is also a concern that the proposed parking garage will lead to more car traffic in the center, which contributes to noise, congestion and other undesirable side-effects.

I am a trained city planner (educated in the UK and the US). I am well aware on economic and aesthetic grounds of the need to infill development within central parts of cities. However, I strongly maintain that the proposed development is out of character with respect to its surroundings and damages the small-town feel that the center of the city portrays. Urban development might be good from a financial perspective, but it is not good when it is unilaterally promoted by the city contrary to the views of many of the citizens. In my opinion, what is proposed, fails the test of sustainable development in its holistic sense, and the scale and use is not compatible with the surroundings. On this basis, I strongly urge that you reconsider the development and ensure that the scale, volume and use fit better with the surroundings.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan (s. 8-9) angående höjd och utblickar.

Detaljplanen reglerar inte vilken upplåtelseform de nya bostäderna kommer att ha.

Antalet parkeringsplatser kommer inte att förändras, ambitionen är att bibehålla 111 av dagens 112 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage.

I detaljplanearbetet har frågor om luftkvalitet kopplat till trafik utretts och bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft sannolikt inte riskerar överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Privatperson 12, Skjutbanan 8 (2021-03-22):

I enlighet med de samrådsbrev som gick ut beträffande ”Kv Skjutbanan 1” så har jag en del synpunkter att framföra.

Först och främst bor jag i den bostad som jag bedömer att enskilt kommer att beröras mest av detta. Jag ska dock försöka bortse från det känslomässiga perspektivet där ni nog med all säkerhet förstår min ståndpunkt redan nu. Jag är för utbyggnad och utveckling men känner att jag verkligen måste addera några synpunkter till detta.

Min bostad kommer att bli hårt drabbat då den nu så fantastiska öppna utsikten kommer att helt försvinna, från att den fina sjöutsikten blev förstörd på grund av byggnationen på Storsjöstrand till att nu få ett mastodonthus mitt framför vår vy. Det är inte minst en ekonomisk katastrof för mig då värdet på min bostad kan förutsättas att devalveras markant, det är även ett dråpslag mot Östersund som i stort är väldigt beroende av sin turism. Den själ som Storgatan 50b och dess vy besitter kommer på grund av detta bygge att slitas ur byggnaden och de bostäder som finns där. Att gå från en öppen känsla till instängdhet kommer att vara förfärligt för området och oss på Storgatan 50b, och inte minst oss som bort högst upp i huset.

När jag läser handlingarna så kan man snabbt läsa och förstå att utgångspunkten är att bevara parkeringsplatserna till antalet, men dock under en fastighet där det inrymmer bostäder, en behjärtansvärd avsikt men inte helt bekymmerslös. Det måste anses att majoriteten av de personer i bostäderna som inryms i "Kv Skjutbanan 1" kommer även att vara beroende av någon typ av färdmedel, med stor sannolikhet kommer detta vara en bil. Vi leker med tanken att hälften av de nu 112 platserna snabbt kommer att tas i anspråk av boende i fastigheten på "Kv Skjutbanan 1".

Vi är nu teoretiskt nere på under 60 platser som kan användas för turister eller besökare av stadskärnan, man tillför alltså mer folk i stadskärnan men ytterligare begränsar och reducerar möjligheten för turister eller personer som inte bor i den direkta stadskärnan, exempelvis landsbygden, att besöka och gynna cityhandeln. Ingen gynnsam tanke för de eldsjälar som fortfarande vill berika stadens cityhandel med sin verksamhet. Den externa handeln kommer alltså naturligt styras om mot näthandel eller handelsområdet i Odenskog, något vi tyvärr sett i så många städer. Vi måste värna om cityhandeln och en levande stad, inte en butiksdöd och flykt utanför staden.

Om vi lite absurt leker med tanken att dessa 60 platser skulle räcka för cityhandeln, något som är direkt otänkbart, så finns ytterligare några aspekter att ta hänsyn till:

- Elbilar och utsläppsfria transportmedel kommer med regeringens support att fortsättningsvis explosionsartat att växa. Dessa kommer att behöva laddas på något sätt, något som är direkt olämpligt att göra under ett bostadshus, i synnerhet med det särskilda boendet (SÄBO) där folk förutsätts inte ha samma effektiva eller alerta utrymningstakt. Laddning av dessa fordon är dessutom föreskrivet med strikta förhållningsorder hur det ska ske. Laddning under ett bostadshus är direkt inte ett förordat eller särskilt lämpligt alternativ. Dels för problematiken kring bärgning av dessa men även om olyckan är framme och räddningstjänst behöver påbörja ett släckningsarbete eller än värre – utrymning när bottenplanet är otillgängligt. Vi måste tänka långt och hållbart!
- Tillgängligheten på parkeringen på Skjutbanan i dagsläget är fenomenalt, för osäkra förare som ska parkera är Skjutbanan väldigt enkel och tacksam, något som inte parkering i ett parkeringshus är.
- Snitthöjden på bilarna i dag är betydligt högre än förut, lägg därtill också med att besökare av vinterstaden inte sällan använder sig av en ytterligare packningsmöjlighet som släpvagn eller desto vanligare – takbox. Något som onekligen blir stora bekymmer när parkeringsytan blir begränsad även höjdmässigt.

Jag har även förstått att Östersund kommun "bötfäller" fastighetsägare som bygger eller renoverar en fastighet och inte tillhandhåller parkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer. Denna "böter" har jag förstått går till en fond

som ska användas av Östersunds kommun att utveckla parkeringsmöjligheterna i staden. Något som är helt motsägelsefullt mot det som Ni nu vill göra på Kv skjutbanan 1. En dubbelmoral eller nästintill ett hyckleri mot det uppdrag Östersunds kommun har gentemot sina medborgare.

Om jag skulle flytta utanför staden så vill jag verkligen kunna använda den förträffliga parkeringsyta som nu Skjutbanan används till, jag önskar också att ni istället utvecklar den med laddningsstationer så att jag i framtiden fortsättningsvis kan åka fossilfritt och gynna den centrumhandel som är så viktig och uppskattad av oss!

Jag hoppas att ni tar mina synpunkter på största allvar och inte tvekar att kontakta mig för ytterligare frågor eller om ni önskar att jag ska klargöra någonting.

Med hopp om en fortsatt parkeringsyta på Skjutbanan och att jag får bevara den fina utsikten över vackra Frösön och Gustavsbergsbacken.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan (s. 8-9) angående höjd och utblickar.

Parkeringsgaragets platser kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten. Tillkommande behov för de nya bostäderna kan friköpas och ordnas av kommunen i en framtida utbyggnad av kommunens allmänna parkeringsanläggningar.

Parkeringsplatser för elbilar finns i andra delar av den centrala staden, varför de inte anses behövas just här. Högre bilar eller bilar med takbox kommer dock ha möjlighet att parkera i garaget.

UNDERSÖKNING OM PLANEN KAN LEDA TILL BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnad bedömer inte att betydande miljöpåverkan kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen. Samhällsbyggnad behöver därför inte ta fram någon miljökonsekvensbeskrivning.

Som underlag för bedömningen har bedömningskriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar använts. Under samrådet har inga synpunkter kommit in som utgör skäl för en annan bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsredogörelsen har handlagts av Plan & Bygg på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet har även tjänstemän från Miljö & Hälsa och tf Avfall VA deltagit.

Östersund den 8 juni 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt