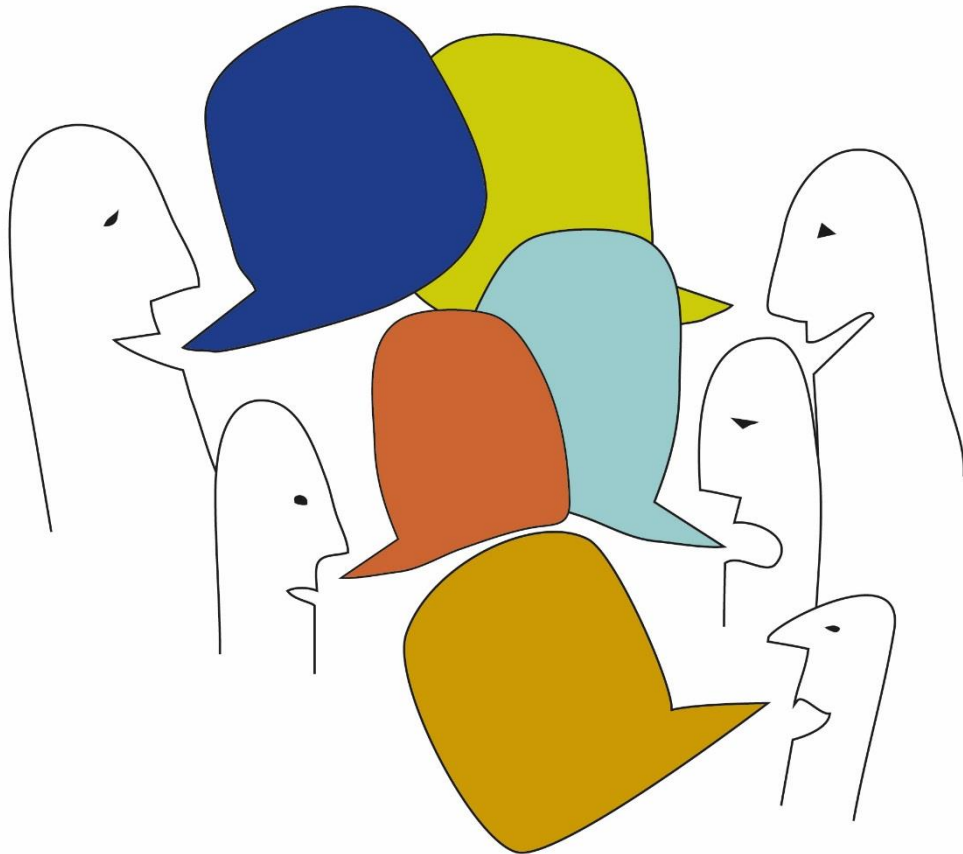


# Detaljplan för Hasseln 3

## ENBOSTADSHUS

Östersunds kommun



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 15 april till och med 6 maj 2022

SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....	3
RESULTAT AV SAMRÅDET .....	3
Lista över de som har lämnat synpunkter .....	3
Ändringar i planförslaget efter samrådet .....	4
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda .....	4
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	4
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET .....	5
Statliga och regionala myndigheter och organisationer.....	5
Kommunala förvaltningar och bolag.....	5
Övriga organisationer, företag och privatpersoner .....	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	11

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att pröva möjligheten att avstycka fastigheten Hasseln 3 till två mindre fastigheter med avsikten att bebygga den mindre fastigheten med nytt enbostadshus. Gällande detaljplan möjliggör ingen förtätning inom fastigheten, varför ny detaljplan behöver upprättas.

Planen syftar också till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Befintligt bostadshus på fastigheten Hasseln 3 förses med skyddsbestämmelser i detaljplanen.

### RESULTAT AV SAMRÅDET

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

Lista över de som har lämnat synpunkter

<i>Inkomna yttranden</i>	<i>Datum</i>	<i>Synpunkt</i>
<b>Statliga och regionala myndigheter och organisationer</b>		
Länsstyrelsen	2022-05-06	Kulturmiljö, dagvattenhantering
<b>Kommunala förvaltningar och bolag</b>		
Lantmäterimyndigheten	2022-05-03	Redaktionella ändringar
Räddningstjänsten	2022-05-06	Ingen synpunkt
VA Avfall	2022-05-06	Sophämtning, formalia
<b>Övriga organisationer och företag</b>		
Jamtli	2022-05-06	Ingen synpunkt
Jämtkraft	2022-05-06	Ledningar
Skanova	2022-04-26	Ingen synpunkt
Postnord	2022-04-26	Ingen synpunkt
<b>Privatpersoner, bedömda sakägare</b>		
S1. AB, FB	2022-04-28	Boendemiljö, olägenhet, skäl till ändring, kulturvärde, intresseavvägning
S2. OS	2022-05-05	Olägenhet, intresseavvägning

S3. ÅS	2022-05-06	Olägenhet, intresseavvägning
S4. MG	2022-05-06	Utsikt, ekonomi
S5. JN, MN	2022-05-06	Olägenhet, infart, parkering, VA, brandskydd
S6. MM	2022-05-06	Olägenhet, placering av komplementbyggnad
27. MN	2022-05-06	Olägenhet
<b>Privatpersoner övriga</b>		
S8. AT	2022-04-26	Grönyta, olägenhet

### Ändringar i planförslaget efter samrådet

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

- Planbeskrivningen har kompletterats med sol- och skuggstudier.
- Planbestämmelse f<sub>3</sub> som reglerar färgsättning har tagits bort.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande beträffande de karaktärsdrag och värden som avses beaktas genom skyddsbestämmelse q<sub>1</sub>.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Nockhöjden har sänkts från 7,8 meter till 7,5 meter.
- Mindre redaktionella ändringar.

### Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Begäran om att gällande detaljplan kvarstår oförändrad

### SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 15 april till och med den 6 maj 2022. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida samt på Östersunds bibliotek.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

## SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om risk för olägenhet för intilliggande fastigheter, grönytor och avvägningar mellan olika intressen. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

### Statliga och regionala myndigheter och organisationer

#### **Länsstyrelsen**

##### Kulturmiljö

Planbestämmelser kan med fördel konkretiseras med vilka karaktärsdrag och värden som inte får förvanskas. Det bör också tydliggöras om bestämmelserna är varsamhetsbestämmelser eller skyddsbestämmelser.

Tydliggör vilken färgsättning som avses i utformningsbestämmelsen f<sub>3</sub>.

##### Dagvattenhantering

Det kan vara bra att se över behov av planbestämmelser som reglerar andelen hårdgjord mark.

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

##### Kulturmiljö

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande beträffande de karaktärsdrag och värden som avses skyddas genom skyddsbestämmelse q<sub>1</sub>. Planbestämmelse f<sub>3</sub>, som rör färgsättning av ny bebyggelse, har tagits bort.

##### Dagvattenhantering

Samhällsbyggnad har gjort bedömningen att planbestämmelse n<sub>1</sub>, som reglerar att parkering ej får anordnas, är tillräckligt då marken sannolikt inte kommer att hårdgöras om den inte kan nyttjas som parkering.

### Kommunala förvaltningar och bolag

#### **Lantmäterimyndigheten**

Under "Gemensamhetsanläggningar/servitut" föreslås omformulering: I samband med fastighetsbildning bildas gemensamhetsanläggning eller servitut för utfart inom planområdets östra del.

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

Planbeskrivningen har reviderats enligt föreslagen formulering.

#### **VA Avfall**

Var sophämtning ska ske bör regleras i samband med avstyckning av fastigheten. Förslag på omformulering av text som rör avfallshanteringen har bifogats.

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

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med inkomna synpunkter.

## **Jämtkraft**

Jämtkraft har ledningar inom planområdet. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren.

### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

Synpunkterna har noterats, att exploatören ansvarar för och bekostar eventuella förändringar framgår under avsnittet *Genomförandebeskrivning* i planbeskrivningen.

## **Övriga organisationer, företag och privatpersoner**

### **S1. AB, FB**

#### Försämring av den egna boendemiljön

Föreslagen bebyggelse innebär påtaglig försämring av vår fastighet, med ökad insyn såväl utomhus som inomhus. Vid eventuell framtida försämring kommer detta få en negativ inverkan på värdet av vår fastighet.

#### Effekten på boendemiljön i omgivande fastigheter

Kommunen hänvisar till målet att förtäta staden som intäkt för förändring i gällande detaljplan. SKR och Boverket är i sina rekommendationer tydliga med att förtätning ska ske med eftertanke och med säkerställande av en god boendemiljö där ljusinsläpp och grönyta tas upp som viktiga faktorer att ta hänsyn till. Den föreslagna förändringen innebär en förtätning med minskad grönyta som följd och med minskat ljusinsläpp till flera fastigheter.

#### Boendemiljön på aktuell fastighet (Hasseln 3)

Befintlig byggnad har genomgått omfattande renoveringsarbete, hur många hushåll kommer att inrymmas i tidigare byggnad efter genomförd renovering, samt hur påverkar det boendemiljön för det planerade enbostadshuset?

#### Skälen till detaljplaneändring

Den planerade förändringen i detaljplanen kommer gissningsvis på förfrågan från privat aktör och är knappast en del av en genomtänkt strategi för eventuell förtätning och planering av boendemiljön i området Odenslund. Kommunen har nekat byggnation av komplementbyggnad på intilliggande fastighet med hänvisning till gällande detaljplan. Att vara beredd att ändra detaljplanen för uppförande av enbostadshus där den drivande kraften är vinst hos ett privat fastighetsbolag är högst anmärkningsvärt. Att ändra detaljplanen för att uppföra ett enbostadshus torde vara ett högst marginellt bidrag till målen i översiktsplanen, vilket bör vägas mot den negativa inverkan detta innebär för omgivande fastigheter.

#### Kulturvärde

Det är märkligt att man tillåter placering av ett nybyggt hus på samma fastighet med så begränsad yta. Förändringen i utomhusmiljön torde förändra upplevelsen av exteriören på befintlig byggnad.

### Intresseavvägning

Bortsett från kommunens hänvisning till mål att förtäta så ställs två intressen mot varandra: enskilda fastighetsägare/invånare i Östersunds kommun som mår sin boendemiljö och bevarandet av värdet på sin bostad, kontra intresset från näringsidkare med säte i andra delar av landet som önskar maximera sin vinst.

Beslut som dessa är av största intresse även för invånare som inte är direkt berörda då det ger oss en uppfattning om hur kommunen värderar invånarnas boendemiljö samt gällande detaljplan. Finns det någon sammanhållen strategi för framtida bostadsförsörjning eller kommer detta att drivas av enskilda aktörer med kortsiktiga ekonomiska intressen?

### ***Samhällsbyggnads kommentar:***

#### Försämring av den egna boendemiljön

Ny bebyggelse kommer ha viss påverkan på omgivande fastigheter. Under planarbetet har byggnadsarea, nockhöjd, utformning och placering därför noga studerats för att påverkan ska bli så liten som möjligt.

#### Effekten på boendemiljön i omgivande fastigheter

Andelen grönyta har varit en viktig faktor i framtagandet av det nya planförslaget. Grönytorna är av stor betydelse både för att kunna möjliggöra för en kvalitativ utemiljö och för att kunna säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Planförslaget innebär en exploatering om knappt 20 % av fastighetsytan (beräknat på den nya fastigheten), vilket är jämförbart med exploateringen inom Hasseln 10. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att skapa en trivsam utemiljö inom aktuell fastighet, samt att omfattningen av exploateringen inte är av sådan art att det kommer att medföra direkt olägenhet för omgivande fastigheter. Planbeskrivningen har kompletterats med sol- och skuggstudier på s. 9–10. Förslaget medför ingen olägenhet i form av skuggning mot omgivande fastigheter.

#### Boendemiljön på aktuell fastighet (Hasseln 3)

Befintlig byggnad inom Hasseln 3 rymmer fem lägenheter, vilket bekräftats vid platsbesök. Föreslagen exploatering har anpassats för att inte inverka negativt på möjligheten till gemensamma utemiljöer och parkering.

#### Skäl till detaljplaneändring

Att kommunen nekat uppförande av komplementbyggnad med hänvisning till gällande detaljplan är riktigt då detaljplanen är juridiskt bindande. Vem som helst har dock rätt att ansöka om planbesked, dvs. ansökan om att få ändra eller upprätta ny detaljplan inom ett visst område. När en ansökan inkommer till kommunen görs en form av lämplighetsbedömning med hänsyn till rådande förutsättningar, lagar, policys och styrdokument. Därefter fattas beslut om positivt eller negativt planbesked av politikerna i miljö- och samhällsnämnden.

Att kommunen upprättar en detaljplan innebär att frågan prövas i ett större sammanhang. Samrådet och granskningen är till för att allmänhet,

myndigheter, företag och organisationer ska få ge sina synpunkter på förslaget och kan utgöra grund för att förslaget omarbetas.

I aktuellt förslag har tillkommande exploatering inte bedömts utgöra sådan olägenhet för omgivande fastigheter att det bedömts vara olämpligt att genomföra. Däremot har förslaget bearbetats för att påverkan ska bli så liten som möjligt. Att en exploatering får viss påverkan på sin omgivning är dock oundvikligt.

#### Kulturvärde

Under planarbetet har platsbesök genomförts med kommunens byggnadsantikvarie. Bedömningen är att planförslaget kan genomföras utan skada på de kulturhistoriska värden som pekats ut. Ny bebyggelse ska anpassas utifrån omgivande kulturmiljö och har därför försetts med särskilda utformningsbestämmelser.

#### Intresseavvägning

I detaljplanarbetet ställs många intressen mot varandra och avvägningar görs kontinuerligt. Ekonomiska intressen finns i princip alltid, både hos den som vill bygga och den som inte vill att det byggs. Hur avvägningarna görs är dock oberoende av vem det är som ansökt om planändring, dvs. om det är en privat aktör/företag, en privatperson eller kommunen själv. Utgångspunkten är alltid densamma, som beskrivits ovan (se svar under *Skäl till detaljplaneändring*).

Kommunen arbetar aktivt med bostadsförsörjningen, vilket går att läsa mer om på kommunens hemsida. Där finns även styrdokumentet *Strategi för bostadsförsörjning 2021–2025* tillgängligt.

#### **S2. OS**

Förändringen innebär att värdet på min fastighet sjunker och medför olägenhet när jag vistas utomhus.

Det bör ställas krav på att väga allmänna mot enskilda intressen på kulturhistorisk mark. Grannar har fått avslag på att bygga och så borde fallet vara även denna gång.

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

Avseende olägenhet och nekade bygglov; se gärna samhällsbyggnads kommentar till S1 ovan.

Marken är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull, däremot har man vid platsbesök tillsammans med kommunens byggnadsantikvarie, kunnat peka ut kulturhistoriska värden kopplade till befintlig byggnad inom Hasseln 3. I närområdet finns även ett antal byggnader som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Det planförslag som presenterats innebär att ny bebyggelse ska anpassas till omgivande miljö vad gäller skala, takutformning, fasadmaterial med mera.



**S3. ÅS**

Ytterligare ett bostadshus nära inpå vår tomt skulle betyda olägenhet i form av insyn, ljudnivå med mera. Ett hus i två plan riskerar dessutom skymma kvällssolen för oss.

Det handlar om två enskilda intressen som ska vägas mot varandra och den olägenhet detta förslag medför bör väga tyngre än det ekonomiska intresset hos ägaren av Hasseln 3.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Avseende olägenhet och avvägning mellan olika intressen, se kommentar till S1 ovan.

**S4. MG**

Planförslaget kommer att påverka både värdet och utsikten på vår fastighet.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Se samhällsbyggnads svar till S1 ovan.

**S5. JN, MN**

En förtätning av bostadsbebyggelsen skulle leda till försämrad utblick för samtliga grannar. Den planerade fastigheten kommer bli mycket liten men ska ändå rymma bostadshus och garage på sammanlagt drygt 100 kvadratmeter? Att bostadshuset föreslås bli två våningar innebär en betydande förtätning av luftrummet. Placeringen nära omkringliggande fastighetsgränser leder dessutom till besvärande insyn. Vi har dessutom svårt att se hur man ska skapa en vettig infart och parkeringsmöjligheter till den planerade fastigheten.

Befintligt bostadshus inom Hasseln 3 har de senaste åren genomgått en omfattande renovering och innehåller, om vi förstått det rätt, ett större antal mindre lägenheter. Det ökade antalet boende medför rimligen större påverkan. Parkeringssituationen i området är redan ansträngd.

Den nya fastigheten kommer även innebära ökad påverkan på ett redan hårt ansatt avloppssystem som orsakat grannar stor skada i form av att avloppsvatten trängt upp i bostaden.

Om en brand skulle uppstå känns det otryggt med ett bostadshus så inklämt. För oss grannar kommer det definitivt innebära en betydande miljöpåverkan, vi anser därför att det finns anledning att genomföra en miljökonsekvensbeskrivning och även se över hur vi som boende kommer påverkas.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Avseende olägenhet i form av utblickar och insyn, se samhällsbyggnads svar till S1 ovan.

Planförslaget innebär en exploatering om knappt 20 % av fastighetsytan (beräknat på den nya fastigheten), vilket är jämförbart med exploateringen

inom Hasseln 10. Avsikten är att ny och befintlig bebyggelse ska dela infart och att parkering löses inom respektive fastighet, se illustrationskartan. Förslag till parkering utgår ifrån att befintligt flerbostadshus rymmer fem lägenheter, vilket bekräftats vid platsbesök.

I området finns god kapacitet i avloppsledningsnätet och flera förbättringsarbeten har gjorts under de senaste åren. När källare finns i en fastighet finns alltid risk för källaröversvämningar vid kraftiga regn eller avloppsstopp i ledning till egen fastighet och går aldrig helt att värja sig från. Bedömningen är att den nya fastigheten på Hasseln 3 inte kommer att påverka denna risk på ett negativt sätt.

Beträffande brand så kommer ny bebyggelse placeras med god marginal mot befintliga fastigheter. Om avstånd om 8 meter mellan byggnader inte skulle uppnås ska den nya byggnaden uppföras med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Räddningstjänstens tillgång till det nya enbostadshuset är god och utgör ingen risk vid eventuell brand. Handlingarna har samråtts med räddningstjänsten.

En miljökonsekvensbeskrivning med hänsyn till hälsa och säkerhet har inte bedömts vara nödvändig. Frågan har samråtts med Länsstyrelsen.

#### **S6. MM**

Jag motsätter mig planförslaget då det bland annat skulle innebära att vår kvällssol försvinner. Jag tycker inte heller det är lämpligt att bygga garaget på endast 1 meters avstånd från vår tomtgräns. Marken är dessutom prickad, vilket innebär att den ej får förses med byggnad.

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

Under planarbetet har sol- och skuggstudier genomförts för att undersöka vilken påverkan det nya bostadshuset kan få på intilliggande fastigheter. Planbeskrivningen har sedan samrådet kompletterats med bilder ur denna studie. Det finns inga indikationer på att den nya bebyggelsen skulle bidra med skuggning vare sig under dag- eller kvällstid (se s. 9–10 i planbeskrivningen).

I gällande detaljplan är det möjligt att uppföra komplementbyggnad mot tomtgräns, i enlighet med hur befintligt garage är placerat. Den nya detaljplanen bibehåller denna möjlighet, men för att säkerställa att byggnaden kan underhållas från den egna fastigheten anges ett minsta avstånd om 1 meter från fastighetsgräns. Marken är inte prickad vare sig i gällande detaljplan eller i aktuellt planförslag, utan utgörs av korsmark, det vill säga mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad.

#### **S7. MN**

Planförslaget skulle innebära mer insyn och en stor begränsning av min fritid, välmående och integritet. Jag upplever redan att miljön i närområdet är mycket bullrig. Jag är tveksam till att ny bebyggelse på aktuell fastighet är i enlighet med PBL.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Avseende olägenhet i form av utblickar och insyn, se samhällsbyggnads svar till S1 ovan.

Under planarbetet har det inte framkommit några indikationer på att miljön skulle störas av buller av olika slag. Den exploatering som föreslås, med ett enbostadshus, bedöms inte heller medföra någon ökad trafikmängd eller andra störningsfaktorer.

Gällande lagstiftning efterlevs. I samband med att planförslaget skickas ut på remiss (samråd och granskning) granskas handlingarna av Länsstyrelsen, vars uppgift bland annat är att säkerställa att planer följer miljöbalkens och plan- och bygglagens bestämmelser.

**S8. AT**

Jag tycker inte att planförslaget är lämpligt för området då man avviker från grundtanken med området och nästan all grönyta bebyggs.

***Samhällsbyggnads kommentar:***

Exploateringen innebär en viss avvikelse från gällande detaljplan, men har utretts för att påverkan på omgivande fastigheter och den egna fastigheten ska bli så liten som möjligt. Att det ska finnas grönytor kvar, både för att möjliggöra en kvalitativ utemiljö och för att främja en hållbar dagvattenhantering, har varit en viktig del av arbetet.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Plan & Bygg på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Östersund den 8 juni 2022

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson  
Planarkitekt