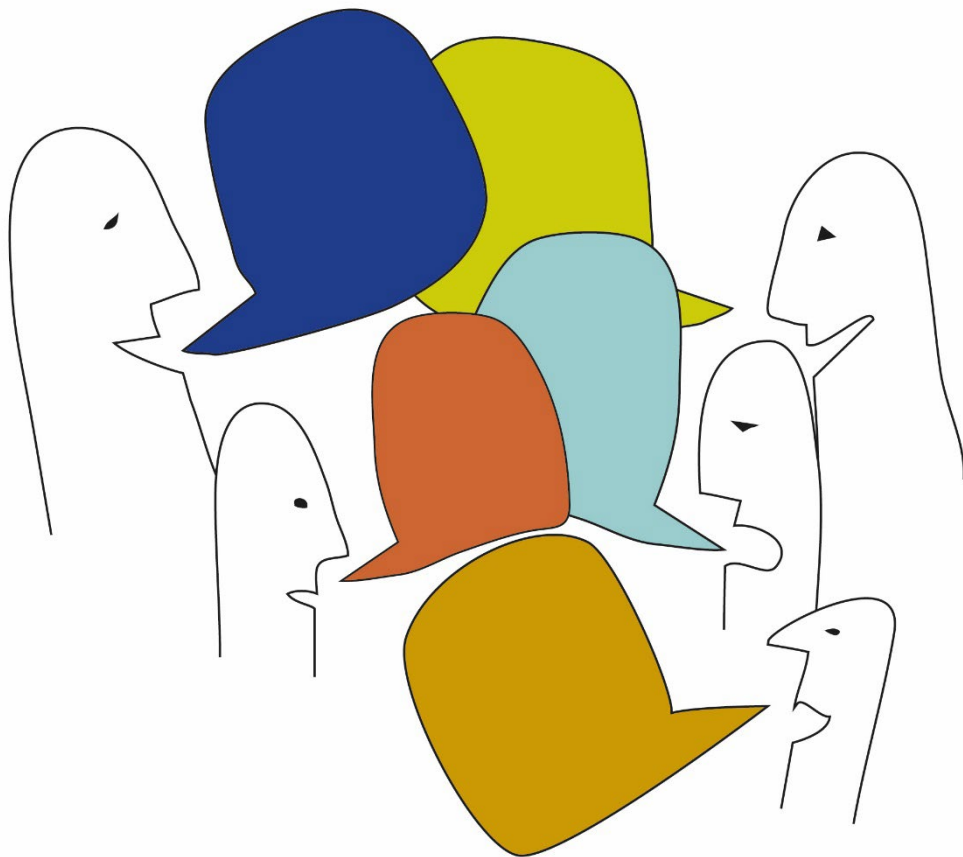


Detaljplan för Brevbäraren 1-3

BOSTÄDER

Östersunds kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan den 9 februari till och med den 3 mars 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	5
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	5
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET	6
Statliga och regionala myndigheter och organisationer.....	6
Kommunala förvaltningar och bolag.....	7
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

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 utöka byggrätten för att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus inom Brevbäraren 2, samt delar av Brevbäraren 3. Det nya bostadshuset avses uppföras i två våningar plus suterräng.

Då planområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram syftar detaljplanen även till att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö avseende materialval och skala.

För att säkerställa bostadsnära grönytor och en hållbar dagvattenhantering reglerar planen öppna ytor inom kvartersmark. Gården ska utformas som en gemensam utemiljö med högre andel grönska än i dagsläget.

RESULTAT AV SAMRÅDET

12 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden, varav ett yttrande undertecknats av 24 personer.

Lista över de som har lämnat synpunkter

<i>Inkomna yttranden</i>	<i>Datum</i>	<i>Synpunkt</i>
Statliga och regionala myndigheter och organisationer		
Länsstyrelsen	2022-03-03	Markföreningar, buller, MKN vatten
Polisen	2022-02-28	Ingen synpunkt
Kommunala förvaltningar och bolag		
Lantmäterimyndigheten	2022-02-25	Markreservat för gemensamhetsanläggning
Räddningstjänsten	2022-03-01	Ingen synpunkt
Teknisk förvaltning, GataFritid	2022-02-22	Ingen synpunkt / formalia
Övriga organisationer och företag		
Jamtli	2022-03-01	Ingen synpunkt
Jämtkraft	2022-03-01	Ingen synpunkt / fjärrvärme
Postnord	2022-02-17	Ingen synpunkt/info

Skanova	2022-02-18	Bevara ledningar
Swedavia	2022-02-15	Ingen synpunkt, buller
Privatpersoner, bedömda sakägare		
S1 AB, S2 LKP, S3 PW	2022-03-03	Grönytor och utemiljö, parkering, soprum
Brf Brevbäraren, S4-S27	2022-03-01	Kulturhistoriskt värde, avstånd mot fastighetsgräns

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 en beskrivning av hur dagvattenhanteringen avses lösas, i enlighet med genomförd dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang avseende miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av hur markföroreningarna avses omhändertas.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som villkorar startbesked.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang avseende buller för befintlig bebyggelse inom planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av hur parkering avses lösas.
- Planbeskrivningen och illustrationskartan har kompletterats med förslag på placering av nytt miljöhus.
- Förslag på gårdsstruktur har omarbetats och redovisas i illustrationskartan.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Andel planterad gårdsyta inom användningsområdet har utökats från 25 till 30 procent.
- Planbestämmelse som reglerar takvinkel för befintlig bebyggelse har justerats från precis 30 grader till att tillåten takvinkel ska vara mellan 27–33 grader.
- Trä har lagts till som fasadmateriäl (planbestämmelse f₁).
- Egenskapsområde väster om äldreboendet har försetts med korsmark och egenskapsbestämmelse e₆ för att möjliggöra för nytt miljöhus.

- Nockhöjden för ny bebyggelse har justerats upp från +318 till +319 meter över angivet nollplan i syfte att skapa viss marginal beroende av vilket byggnadssätt som tillämpas (varierande bjälklagstjocklek).
- Befintligt äldreboende har försetts med den kompletterande användningsbestämmelsen O₁ som medger *tillfällig vistelse - hotell*. Användningsbestämmelsen bedöms inte medföra störning eller olägenhet då omfattningen av en sådan verksamhet förväntas bli relativt liten.
- Gårdsyta har försetts med korsmark för att tydliggöra att endast komplementbyggnader får uppföras. Sedan samråd finns bestämmelse e₅, som medger komplementbyggnad till en största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter. Avsikten är att möjliggöra för miljöhus och cykelgarage.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 till 10 år.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Arbetet med planförslaget har inte lagts ner

SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 9 februari till och med 3 mars 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
- Miljöteknisk markundersökning, Lektus Sweden AB (2021-22-21)

Under samrådstitiden ordnade kommunen öppet hus inom planområdet. Vid samrådsmötet deltog cirka 20 personer. Deltagarna hade huvudsakligen synpunkter kring hur planförslaget kommer att påverka deras utemiljö, samt hur parkering ska lösas inom området då det idag är svårt att få plats.

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om utemiljö och grönytor, parkering, skuggning och kulturhistoriska värden. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttrandena finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

Markföreningar

Kommunen behöver visa på vilket saneringsbehov som finns för att uppfylla kriterierna för känslig markanvändning, samt införa planbestämmelse som villkorar att startbesked inte får ges innan markföreningarna avhjälppts.

Buller

Ljudmiljön för samtliga bostäder inom detaljplanen, även befintliga, bör ses över.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Dagvattenutredningen behöver undersöka hur markföreningarna i området kommer påverkas av exploateringen och hur man kan säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för Storsjön följs. Utredningen bör minst ta hänsyn till de ämnen som är klassade till ej god kemisk status eller måttlig ekologisk status för Storsjön, för att visa att de inte kommer öka i dagvattnet till följd av exploateringen. Dagvattenutredningen bör vidare ta höjd för och resonera kring händelse av skyfall eller extremregn samt vilka konsekvenser det kan få för området.

Samhällsbyggnads kommentar:

Markföreningar

Planbeskrivningen har sedan samrådet kompletterats med en tydligare beskrivning av hur föreningarna avses omhändertas. Bedömningen är att efterbehandlingsåtgärder i form av exempelvis schaktsanering krävs inför nybyggnation. I samband med detta ska miljökontroll i form av provtagning av schaktbotten och schaktväggar genomföras för att säkerställa att inga föreningar lämnas kvar. Kommande markarbeten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet och en anmälan om avhjälpandeåtgärder ska göras till aktuell tillsynsmyndighet i god tid innan planerad schaktstart.

Risk för spridning av föreningar är som störst vid schaktning eller annan hantering av massor som uppbringat länshållningsvatten. Eventuellt länshållningsvatten ska renas innan det släpps vidare till recipienten.

För nybyggnation gäller villkor om startbesked innan dess markföreningarna avhjälppts. Om det på grund av arbetsmiljörisker eller närhet till närliggande byggnader inte är möjligt att avhjälpa samtliga markföreningar kan exploatören, om denne kan visa att de kvarlämnade halterna inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön, få startbesked även om djupt liggande föreningar behöver lämnas kvar.

Frågan om eventuell kvarlämning av föroreningar hanteras av aktuell tillsynsmyndighet.

Buller

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang avseende buller (s. 19–20). Sedan samråd har en bullerberäkning genomförts mot befintlig byggnad utmed Bergsgatan, som är den högst trafikerade gatan i området. Beräkningen indikerar att ekvivalent ljudnivå kan komma att överskridas något (58–63 dBA). Övriga omgivande gator är betydligt lägre trafikerade och alstrar således inga ekvivalenta ljudnivåer jämförbara med de riktvärden som finns. För uteplats finns inga indikationer på att riktvärdena kan komma att överskridas.

Såväl ny som befintlig bebyggelse ligger väl avskärmade från Bergsgatan. Samhällsbyggnad gör bedömningen att bostäder fortsatt är lämpligt inom hela planområdet och att inga åtgärder behöver vidtas, i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendationer om buller vid befintlig bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende miljö kvalitetsnormer för vatten (se planbeskrivningen, samt bifogad dagvattenutredning). Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet. Varken avrinning eller föroreningshalt bedöms öka jämfört med dagens situation. De kända föroreningar som finns inom planområdet avses schaktas bort vid ett genomförande av planförslaget. Risken för spridning av föroreningar från marken bedöms på sikt minska tack vare det kommande avhjälpandet av föroreningar.

Samhällsbyggnad gör, utifrån genomförd dagvattenutredning, bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns status och inte heller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäterimyndigheten

Samtliga ändamål som gemensamhetsanläggning är tänkt att avse bör anges vid planbestämmelsen för att det ska bli tydligt. Ett alternativ är att i stället nämna ändamålen i planbeskrivningen.

Enligt plankartan finns markreservat för underjordiskt garage. Det bör i planbeskrivningen framgå att parkeringsgaraget avses att inrättas som gemensamhetsanläggning vilket prövas i en lantmäteriförrättning.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med synpunkterna.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Jämtkraft

Byggnaderna på samtliga fastigheter är anslutna till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Ny byggnad kan anslutas mot befintligt hus. Alternativt kan Jämtkraft dra fram en ny värmeservis till byggnaden.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten har noterats.

Skanova

Önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar i nuvarande läge. Behöver undanflyttningsåtgärder eller liknande vidtas förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten har noterats. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar (se avsnittet *Genomförande* i planbeskrivningen).

Swedavia

Har inget att erinra till detaljplanen men vill säkerställa att det ur bullersynpunkt tas i beaktande att det aktuella området ligger nära Åre Östersund Airport. Visst flygplansbuller är oundvikligt, erforderliga bullerreducerande åtgärder bör vidtas vid nybyggnation.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna har noterats. Nybyggnation ska uppföras i enlighet med kraven i BBR.

S1 AB, S2 LKP, S3 PW

Grönytor byggs bort och endast en liten plätt kommer finnas kvar för boende på Bergsgatan 15, denna kommer dessutom ligga i konstant skugga.

På Bergsgatan 15 bor 13 barn under 15 år som leker på gården året om. Det är en trygghet för föräldrarna att kunna släppa ut barnen utan oro för att de ska behöva korsa någon gata.

För boende i våningarna längst ner, som saknar balkong, skulle bygget försvåra möjligheten att kunna vistas ute i närhet till bostaden.

Hur ska man göra med parkeringar? Det är ont om platser redan idag. När befintligt sophus rivs, var ska nytt upprättas?

Samhällsbyggnads kommentar:

Ett genomförande av detaljplanen medför att gårdsytan minskar och gården har därför varit en prioriterad faktor under planarbetet. Föreslagen ny bebyggelse har anpassats för att bevara så stor del av gårdsytan som möjligt och kvaliteter som grönska och vegetation har varit viktiga i syfte att skapa en användbar och trivsamt gårdsmiljö. Avsikten är att hela gården ska kunna nyttjas av alla, oavsett ålder, och att den ska fungera som en gemensam utemiljö för samtliga boende inom planområdet.

Vid framtagandet av skisserna för det nya bostadshuset har sol- och skuggstudier genomförts, dessa finns redovisade i planbeskrivningen (s. 13). Såväl nockhöjd som avstånd mot befintlig bebyggelse har anpassats för att befintlig bebyggelse inte ska påverkas av olägenhet så som konstant

skuggning. Att den nya byggnaden kommer att medföra viss skuggning är däremot oundvikligt, men en fråga som både kommunen och arkitekten haft i åtanke vid framtagandet av skisser.

Sedan samrådet har ett nytt förslag på förslag till gårdsutformning tagits fram (se illustrationskartan). I det nya förslaget har gårdsmiljön intill Bergsgatan 15 försetts med högre andel grönyta samt yta för gemensam utevistelse.

Parkering avses lösas genom markparkering samt parkering i underjordiskt garage. Detaljplanen reglerar att gemensamhetsanläggning ska bildas för det underjordiska garaget, avsikten är att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna dra nytta av anläggningen.

Två nya miljöhus planeras uppföras inom planområdet. Det ena föreslås placeras längs äldreboendets västra gavel, medan det andra föreslås integreras i det underjordiska garaget. Alternativt kan placeringen komma att hamna inom Brevbäraren 3, exakt placering blir en fråga för efterföljande bygglovsskede. Miljöhus ska finnas tillgängligt inom 50 meter från respektive entréer och högst 10 meters dragväg från Rådmanngatan. Det nya förslaget innebär att sopbilen slipper backa in på fastigheten, vilket blir en förbättring mot nuläget.

Brf Brevbäraren, S4-S27

Kulturhistoriskt värde

Våra hus har i ett tidigare bygglovsärende, gällande utbyggnad och inglasning av balkonger, bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla. Hur ett nytt, modernt hus kan planeras uppföras i vår absoluta närhet, utan hänsyn till den bedömningen är därför obegripligt. Vi har en fin och lugn miljö på vår innergård där vi boende brukar umgås och den nya byggnaden kommer förstöra vår utemiljö.

Vems intresse väger tyngst i det uttalade kulturhistoriska värdet av byggnaderna och vår boendemiljö? Hur kan en inglasning vara mer störande än en ny byggnad?

Om Miljö- och samhällsnämnden menar allvar med bedömningen kulturhistoriskt värde bör planerna på en ny byggnad rivas upp.

Avstånd mot fastighetsgräns

Ny byggnad planeras 3 meter från vår tomtgräns, är inte gängse rutiner 4 meter utan medgivande från granne?

Samhällsbyggnads kommentar:

Kulturhistoriskt värde

Kvarteret Brevbäraren ligger inom område som pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens *Kulturmiljöprogram* (etapp 2).

Frågan om vad som är lämpligt vid ändring av befintliga byggnader och vad som är lämpligt vid en ny exploatering är två olika frågor som tar hänsyn till

olika faktorer. I ett bygglovsärende prövas hur väl ändringarna förhåller sig till byggnadens originalutförande, medan det vid ny exploatering blir en fråga om möjligheten att anpassa ny bebyggelse till omgivande miljö. En ny exploatering föregås alltid av frågan om det är lämpligt att bygga på platsen, om svaret blir ja är det under planarbetet som frågor om anpassning med mera ska utredas. I aktuell detaljplan har anpassning skett genom att lämplig volym och skala utretts och utformningsbestämmelser införts.

Avstånd mot fastighetsgräns

En detaljplan anger vanligtvis ett avstånd till fastighetsgräns. Avståndet kan variera, vilket innebär att avståndet inte alltid är 4,5 meter. Eftersom detaljplanen är juridiskt bindande är det avståndet som anges i planen som gäller.

I vissa detaljplaner finns inga bestämmelser gällande avstånd och då är det 4,5 meter som gäller. Generellt kan sägas att grannens godkännande behövs vid bygglovsbefriade åtgärder som önskas placeras närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns, men även där finns vissa undantag.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Samhällsbyggnad genom planarkitekt Andrea Eriksson. Övriga medverkande tjänstemän har varit Hanna Modin, miljöskyddsinspektör, samt Johan Persson, miljöskyddsinspektör, Miljö & Hälsa.

Östersund den 9 maj 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt