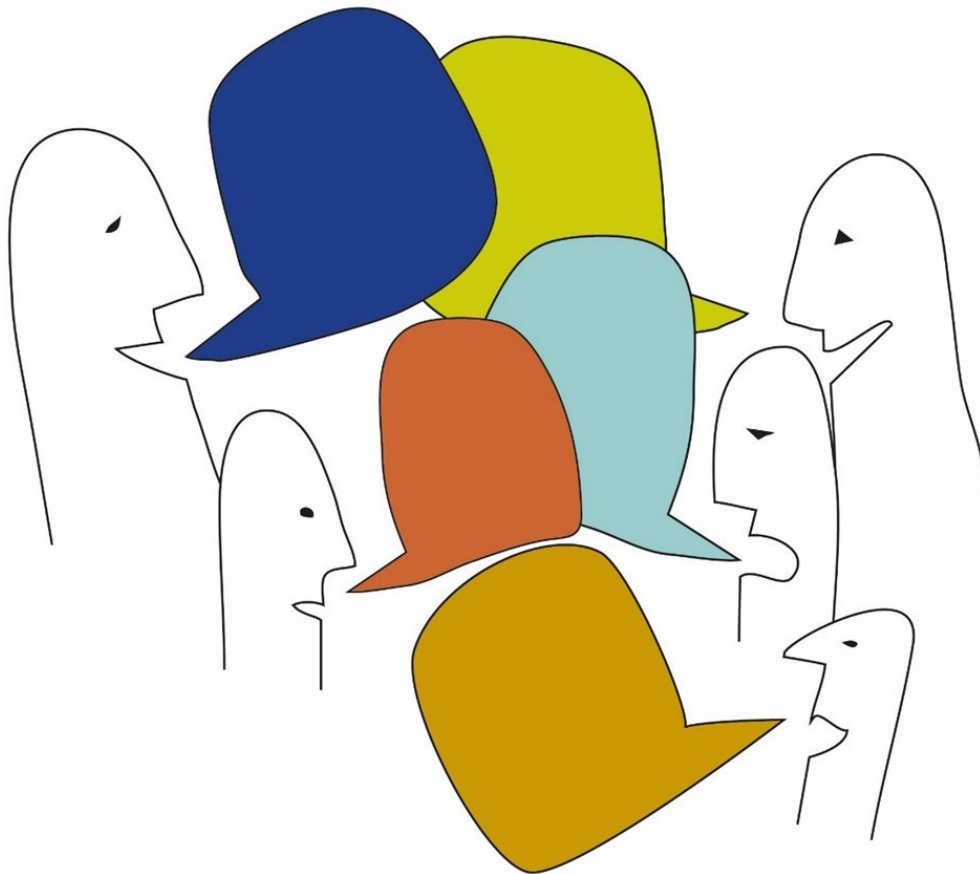


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18



Samråd pågick under perioden 17 mars och 8 april 2026

Dokumenttitel:	Detaljplan för Sunne-Högen 1:18
Diarienummer Nova:	P-2024-12
Diarienummer MSN:	00173-2024
Skapad:	2026-08-13
Antal sidor:	12

Innehåll

Samrådsredogörelse	4
Resultat av samrådet	4
Lista över de som har lämnat synpunkter	4
Ändringar i planförslaget efter samrådet	4
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	5
Så har samrådet gått till	5
Synpunkter under samrådet	5
Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer	6
Kommunala förvaltningar och bolag	8
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	8
Bilaga samrådsyttranden	13

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 möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras.

Resultat av samrådet

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

Lista över de som har lämnat synpunkter

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2026-03-30	Planbestämmelse felaktigt beskriven
Trafikverket	2026-04-01	Utfart
Lantmäterimyndigheten	2026-04-01	Osäkert läge fastighetsgräns
Räddningstjänsten	2026-04-02	Inga synpunkter

Kommunala förvaltningar och bolag

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Jämtkraft AB	2026-04-07	Information

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
GlobalConnect AB	2026-03-18	Skydd av fiberledning
Skanova	2026-03-17	Ingen synpunkt
PostNord	2026-03-18	Information
Sametinget	2026-03-25	Avstår från att yttra sig
S1 ML	2026-04-07	Skuggning, kostnad för vägupprustning

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:

- Planbestämmelse justeras enligt Länsstyrelsens synpunkt
- u-område läggs in som skydd för fiberledning
- Byggrätten mot Orrviken 5:13 i planområdets nordvästra gräns justeras till 8 meter men möjliggör komplementbyggnader 4 meter från fastighetsgräns.
- För komplementbyggnader införs maximalnockhöjd med 4,5 meter

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Minska våningsantalet till en våning.

Så har samrådet gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 17 mars 2026 – 8 april 2026. 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.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering

Under samrådstiden ordnade kommunen ett samrådsmöte. Vid samrådsmötet deltog 28 personer. Under mötet framfördes synpunkter om höjd på föreslagna bostadsbyggnader, skuggbildning, jordbruksmark inom fastigheten. Samrådet och samrådsmötet annonserades i samrådsbrev, sociala medier samt affischering.

Synpunkter under samrådet

I texten nedanför redovisas inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Administrativa planfrågor

Länsstyrelsen vill upplysa om att det står tak i stället för fasad i utformningsbestämmelse f₁ i plankarta.

Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen justerar planbestämmelsen.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

- Fastighetsgränsen mellan Sunne-Högen 1:18 och den samfällda vägen Orrviken s:3 är gammal och tillkom vid laga skifte 1854. Fastighetsgräns mot gammal samfälld väg kan ha osäkert läge, osäker fastighetsgräns bör klargöras genom fastighetsbestämning när den sammanfaller med en planområdesgräns.
- Om avsikten är att exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Fastighetsbestämning avses sökas i samband med avstyckning av tomter.

Inget exploateringsavtal avses upprättas då planen endast berör kvartersmark.

Trafikverket

Trafikverket eftersträvar att antalet anslutningar till allmänna vägar begränsas. Därför ser vi gärna att befintliga anslutningar används om de är lämpliga eller att samordning sker med grannfastighet. För den nya fastigheten mot väg 594, finns möjlighet till anslutning om tillräckliga siktsträckor kan erhållas. Placering och utformning beslutas i anslutningsärendet. Ansökan om ny eller ändrad anslutning görs via Trafikverkets hemsida: Ny eller ändrad utfart till allmän väg - www.trafikverket.se. Hänvisa gärna till detta ärende (TRV 2026/33945) vid ansökan så underlättar du vår handläggning.

Generellt gäller följande vid anslutningar:

- Vid 50 km/t är önskvärd siktsträcka åt vardera hållet på 110 meter och minsta godtagbara siktsträcka är 80 meter.
- Vilplan om minst 5 meter och med en lutning på högst 0,2 meter, dvs en plan yta i nivå med vägbanan. Anslutningen ska även vara så vinkelrät som möjligt mot vägen.
- Backning, vändning och parkering av både egna och besökande fordon ska ske inom egen fastighet.
- Avgift för prövning av ansökan om ny anslutning till allmän väg är för närvarande 5200 kronor och ska betalas innan ansökan handläggs. Ansökan om att ändra på en redan befintlig anslutning är avgiftsfri.
- Detaljerade riktlinjer för anslutningen lämnas i samband med eventuellt tillstånd.
- Om erforderliga krav på anslutningen inte kan säkras kommer tillstånd för anslutning inte att kunna lämnas. Avgiften omfattar handläggning av ärendet och återbetalas inte, även om det blir avslag på ansökan.

Vi rekommenderar utifrån trafiksäkerhet att bostadsbyggnaden inte placeras närmare än den tillståndspliktiga zonen som för väg 594 är 12 meter från vägområdet.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Bra att tänka på placering av bostadshus, sovrums och uteplats i förhållande till trafikbuller från väg dvs att man planerar sovrums och uteplats på den bullerskyddande sidan.

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen planeras och utformas så att inte statlig infrastruktur påverkas, i detta fall väg 594. Trafikverkets diken och trummor utmed statlig väg är till för att avleda vatten från vägkroppen och ytvatten från omgivningen. Utgångspunkten är åtgärder för dagvattenhanteringen ska vidtas inom planområdet så är inget mer vatten och inget snabbare flöde får släppas mot vår anläggning. Dvs exploateringen ska inte ge någon skillnad mot innan exploateringen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft

Jämtkraft Elnät AB har inga anläggningsdelar inom det planerade området. Kostnader och tider för anslutning till elnätet för planerad detaljplan kan ges först efter hantering av inkommen föransökan.

Samhällsbyggnads kommentar:

Exploatören kontakter Jämtkraft när det är aktuellt med anslutning.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

GlobalConnect AB

I planområdets norra del finns en befintlig fiberförbindelse som förser Sunne–Högen 1:18 samt de norra grannfastigheterna. Ledningen anlades 2004 av Jämtkraft, som vid samma tid ingick ett **markupplåtelseavtal** med dåvarande fastighetsägaren (bilaga).

Avtalet innehåller följande rättsligt relevanta bestämmelser:

- Fastighetsägaren upplåter rätt att *”för all framtid bibehålla fiberoptisk kabel”* i den sträckning som framgår av avtalet (§1 a)
- Avtalet fastställer en skyddszon genom 4 meters skogsgata och förbud mot byggnation inom 3 meter från ledningen utan ledningsägarens medgivande (§1 b, §2 c)
- Markåtgärder, såsom schakt, sprängning, marknivåändringar och tröskning i ledningens närhet kräver ledningsägarens godkännande (§2 d)
- Avtalet är avsett att kunna ligga till grund för **ledningsrätt** eller inskrivas som servitut (§8)
- Vid överlåtelse av ledningen ska *”nye ägaren träda i ledningsägarens ställe beträffande samtliga rättigheter och skyldigheter”* (§9). Vid Jämtkrafts avyttring av fibernätet har avtalet således övergått till GlobalConnect med full avtalsverkan.

Sammantaget innebär detta att ledningen omfattas av en **gällande och bindande markrättighet** som reglerar både lokalisering, skyddsavstånd, markåtgärder och tillträde.

2. Planjuridisk bedömning

En detaljplan ska enligt PBL 4 kap. ange de egenskapsbestämmelser som är nödvändiga för att säkerställa planens genomförande. Då det finns ett befintligt, avtalsreglerat ledningsstråk inom planområdet behöver detta redovisas med en

planbestämmelse som återspeglar både lokalisering och den funktionella skyddszon som följer av avtalet.

Planförslaget säkerställer visserligen byggnadsfrihet genom prickmark, men prickmark reglerar **endast byggnader**. Den reglerar inte:

- schaktningsarbeten,
- marknivåändringar,
- ledningssamordning,
- trädfällning,
- framtida ledningsomläggningar,
- eller andra åtgärder som enligt avtalet kräver samråd eller medgivande.

Det är därför nödvändigt att de bestämmelser som styr markanvändning och teknisk försörjning speglar den rättighet som redan gäller i mark.

Kommunen har redan tillämpat **u-område** (markreservat för allmännyttiga ledningar) i andra delar av planen. Detta är även den rekommenderade bestämmelsetypen enligt praxis när ett befintligt ledningsstråk kräver tydlig juridisk förankring i plan.

I nuvarande förslag omfattar u-området endast en del av ledningssträckan, vilket innebär att detaljplanen:

- inte fullt ut redovisar den befintliga infrastrukturen,
- inte harmoniserar med gällande markrättighet,
- och riskerar att skapa oklarheter vid framtida markarbeten och bygglovsprövning.

3. Begärd justering

Mot bakgrund av ovanstående begär GlobalConnect att:

→ **hela den norra sträcka där fiberledningen är belägen redovisas som u-område i plankartan.**

Ett sammanhängande u-område:

- överensstämmer med gällande markupplåtelseavtal,
- säkerställer att planens reglering går att genomföra utan konflikt med befintliga rättigheter,
- skapar tydlighet inför framtida markarbeten, bygglovsfrågor och fastighetsbildning,
- och ligger i linje med planens egna motiv och bestämmelseval i andra delar av området.

Den begärda justeringen förändrar inte planens intentioner eller markanvändning, utan säkerställer endast att planen korrekt redovisar en ledning som redan ligger i marken och vars rättsläge är tydligt reglerat.

Samhällsbyggnads kommentar:

Ett u-område läggs in på plankartan.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Sametinget

Avstår från att yttra sig.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

S1 ML

De planerade husen mot Hallgårdsvägen bör placeras så långt bort från tomtgräns (Hallgårdsvägen 5) som möjligt och max envåningshus då profilen mot angränsande fastigheter inte linjerar med två våningar och nio meter i nockhöjd. Detta skulle medföra överhängande risk för skuggning av uteplats och tomt på Hallgårdsvägen 5. Den lantliga atmosfären med utsikt över jordbruksmark, sjö och fjäll är en stor anledning till att vi flyttade hit och valde hörntomt. Detta äventyras med för tätt intilliggande byggnader och ökad trafik.

Som medlem i vägföreningen anser jag att det är viktigt att kostnader för anslutande väg och konvertering från traktorväg till farbar fordonsväg (dvs förlängning, breddning och förstärkning av väg för byggtrafik, mer persontrafik och för framkomlighet för räddningstjänst) ska landa hos exploitören och inte hos vägföreningen som ansvarar för väghållningen. Den ekonomin finns inte i vägföreningen. Slitageersättning till vägföreningen under byggtiden räcker inte. Detsamma gäller kostnader förknippat med väglyse som finansieras via Sunne lysförening.

Prickad mark mot tomt Hallgårdsvägen 5 behöver vara mer tilltagen likt den prickade marken i anslutning till jordbruksmarken.

Samhällsbyggnads kommentar:

Enligt gällande detaljplan tillåts byggnader uppföras i två våningar inom hela byggrätten, vilket innebär att en tvåvåningsbyggnad kan uppföras inom byggrätten i västra delen av fastigheten, som ligger inom den del som nu föreslås som byggrätt för bostadshus och som inte nyttjats. Kommunen avser inte att ändra denna bestämmelse till en våning.

Solstudier visar att det förekommer skuggning främst under höst- och vårdagjämning med en byggrätt 4 meter från fastighetsgränsen. Dock påverkas inte bostadshuset. Under sommarmånaderna förekommer ingen skuggning. Vid ett större avstånd mellan byggrätt och fastighetsgräns minskar skuggningen inom fastigheten. Kommunen justerar därför byggrätten till 8 meter från fastighetsgränsen. Dock får komplementbyggnader, såsom garage, uppföras 4

meter från fastighetsgränsen. En bestämmelse om maximalnockhöjd på 4,5 meter för komplementbyggnader läggs till på plankartan.

Exploatören avser att utföra och bekosta en enklare upprustning av vägen i form av uppgrusning fram till fastigheternas infart. Detaljplanen reglerar inte vilken standard tillfartsvägen behöver ha annat än att det är möjligt att med fordon ta sig till sin fastighet.

Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Östersund den 13 augusti 2026

Bilaga samrådsyttranden



Samråd om detaljplan för Sunne-Högen 1:18, Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: MSN-00173-2024

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-02-11. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Administrativa planfrågor

Länsstyrelsen vill upplysa om att det står tak i stället för fasad i utformningsbestämmelse f₁ i plankarta.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare [REDACTED] med samhällsplanerare [REDACTED] som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-04-01 16:00:46
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: P-2024-12
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

TRV 2026/33945

Trafikverkets yttrande

Trafikverket har tagit del av ärende, *Samråd gällande detaljplan för bostäder, centrum på Sunne-Högen 1:18, Östersunds kommun* och lämnar följande synpunkter.

Trafikverket eftersträvar att antalet anslutningar till allmänna vägar begränsas. Därför ser vi gärna att befintliga anslutningar används om de är lämpliga eller att samordning sker med grannfastighet. För den nya fastigheten mot väg 594, finns möjlighet till anslutning om tillräckliga siktsträckor kan erhållas. Placering och utformning beslutas i anslutningsärendet. Ansökan om ny eller ändrad anslutning görs via Trafikverkets hemsida: [Ny eller ändrad utfart till allmän väg - www.trafikverket.se](https://www.trafikverket.se). Hänvisa gärna till detta ärende (TRV 2026/33945) vid ansökan så underlättar du vår handläggning.

Generellt gäller följande vid anslutningar:

- Vid 50 km/t är önskvärd siktsträcka åt vardera hållet på 110 meter och minsta godtagbara siktsträcka är 80 meter.
- Vilplan om minst 5 meter och med en lutning på högst 0,2 meter, dvs en plan yta i nivå med vägbanan. Anslutningen ska även vara så vinkelrät som möjligt mot vägen.
- Backning, vändning och parkering av både egna och besökande fordon ska ske inom egen fastighet.
- Avgift för prövning av ansökan om ny anslutning till allmän väg är för närvarande 5200 kronor och ska betalas innan ansökan handläggs. Ansökan om att ändra på en redan befintlig anslutning är avgiftsfri.
- Detaljerade riktlinjer för anslutningen lämnas i samband med eventuellt tillstånd.
- Om erforderliga krav på anslutningen inte kan säkras kommer tillstånd för anslutning inte att kunna lämnas. Avgiften omfattar handläggning av ärendet och återbetalas inte, även om det blir avslag på ansökan.

Vi rekommenderar utifrån trafiksäkerhet att bostadsbyggnaden inte placeras närmare än den tillståndspliktiga zonen som för väg 594 är 12 meter från vägområdet.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Bra att tänka på placering av bostadshus, sovrum och uteplats i förhållande till trafikbuller från väg dvs att man planerar sovrum och uteplats på den bullerskyddande sidan.

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen planeras och utformas så att inte statlig infrastruktur påverkas, i detta fall väg 594. Trafikverkets diken och trummor utmed statlig väg är till för att avleda vatten från vägkroppen och ytvatten från omgivningen. Utgångspunkten är åtgärder för dagvattenhanteringen ska vidtas inom planområdet så är inget mer vatten och inget snabbare flöde får släppas mot vår anläggning. Dvs exploateringen ska inte ge någon skillnad mot innan exploateringen.

Med vänlig hälsning

[REDACTED]
Samhällsplanerare
Norra regionen

[REDACTED]
Telefon: [REDACTED]

Trafikverket

Box 810

781 28 Borlänge

Besöksadress: Kyrkgatan 43B, Östersund

Telefon: 0771-921 921

www.trafikverket.se

YTTRANDE

Datum: 2026-04-01

Skede: Samråd

Dnr Nova: P-2024-12

Byggnadsnämnden

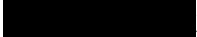
Östersunds kommun

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

- Fastighetsgränsen mellan Sunne-Högen 1:18 och den samfällda vägen orrviken s:3 är gammal och tillkom vid laga skifte 1854. Fastighetsgräns mot gammal samfälld väg kan ha osäkert läge, osäker fastighetsgräns bör klargöras genom fastighetsbestämning när den sammanfaller med en planområdesgräns.
- Om avsikten är att exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

För Lantmäterimyndigheten

, förrättningslantmätare.

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-04-02 15:52:28
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande Underrättelse om detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18, bostäder och centrum
Categories: Nämndsekreterare;Plan & Bygg

Hej!
Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Vänliga hälsningar

[REDACTED]
Brandingenjör, Civ.ing. riskhantering
Räddningstjänsten Jämtland

[REDACTED]
www.rtjamtland.se
www.facebook.com/raddningstjanstenjamtland

Besöksadress: Fyrvallavägen 4, Östersund
Postadress: Box 71, 831 21 Östersund



Från: [REDACTED]
Skickat: den 17 mars 2026 11:14
Ämne: Underrättelse om detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18, bostäder och centrum

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18
Bostäder, Centrum
Östersunds kommun

UNDERRÄTTELSE OM SAMRÅD

Planen skickas nu ut på samråd under perioden mellan 17 mars och 8 april 2026.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras.

Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget bedöms inte kunna leda till en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

Den som har synpunkter på planförslaget kan skicka dessa senast **8 april 2026** till samhallsbyggnad@ostersund.se eller Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund

Länk till handlingarna

Den 26 mars kl 19:00 är ni välkomna på samrådsmöte på Sunnebacken, Sunne-Högen 104. Syftet med mötet är att informera om förslaget samt att ge möjlighet att ställa ytterligare frågor och att lämna synpunkter.

Med vänlig hälsning / Buerie heelsegigujmie



Planarkitekt
Östersunds kommun
Samhallsbyggnad, Plan och bygg

831 82 Östersund
Kundcenter 063-14 30 00

www.ostersund.se
www.facebook.com/ostersundskommun

När du kommunicerar med Östersunds kommun via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av kommunen. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Du kan läsa mer om Östersunds kommuns hantering av personuppgifter på www.ostersund.se/dataskydd.

När du kommunicerar med Räddningstjänsten Jämtland via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av förbundet. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Läs mer på <https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1w8ITQ-000000003eA-3m6d&d=4%7Cmail%2F90%2F1775137800%2F1w8ITQ-000000003eA-3m6d%7Cin41s%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C69CE74A882803227EB7B7D7E5A177918&o=a.wwttjmw%2Fdlaesepn.gnrspfiouret&s=F355t2Cqpp9qYGr-FH7C-M5WM2U>

Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Svar på samråd: Detaljplan för Sunne-Högen 1:18 bostäder, centrum	Dnr: MSN: 00173-2024 Nova: P-2024-12
Jämtkraft Elnät AB Jämtkraft Elnät AB har inga anläggningsdelar inom det planerade området. Kostnader och tider för anslutning till elnätet för planerad detaljplan kan ges först efter hantering av inkommen föransökan.	Kontakt: [Redacted] [Redacted]

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-03-17 18:34:54
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Cc: [REDACTED]
Ämne: Sv: Underrättelse om detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18, bostäder och centrum
Bilagor: Sunne-Högen 118 Opto(52137).pdf
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

GlobalConnect AB har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplan Sunne-Högen 1:18 och lämnar följande synpunkter.

1. Befintlig fiberledning och gällande rättighet

I planområdets norra del finns en befintlig fiberförbindelse som förser Sunne-Högen 1:18 samt de norra grannfastigheterna. Ledningen anlades 2004 av Jämtkraft, som vid samma tid ingick ett **markupplåtelseavtal** med dåvarande fastighetsägaren (bilaga).

Avtalet innehåller följande rättsligt relevanta bestämmelser:

- Fastighetsägaren upplåter rätt att *"för all framtid bibehålla fiberoptisk kabel"* i den sträckning som framgår av avtalet (§1 a)
- Avtalet fastställer en skyddszon genom 4 meters skogsgata och förbud mot byggnation inom 3 meter från ledningen utan ledningsägarens medgivande (§1 b, §2 c)
- Markåtgärder, såsom schakt, sprängning, marknivåändringar och trädfällning i ledningens närhet kräver ledningsägarens godkännande (§2 d)
- Avtalet är avsett att kunna ligga till grund för **ledningsrätt** eller inskrivas som servitut (§8)
- Vid överlåtelse av ledningen ska *"nye ägaren träda i ledningsägarens ställe beträffande samtliga rättigheter och skyldigheter"* (§9). Vid Jämtkrafts avyttring av fibernätet har avtalet således övergått till GlobalConnect med full avtalsverkan.

Sammantaget innebär detta att ledningen omfattas av en **gällande och bindande markrättighet** som reglerar både lokalisering, skyddsavstånd, markåtgärder och tillträde.

2. Planjuridisk bedömning

En detaljplan ska enligt PBL 4 kap. ange de egenskapsbestämmelser som är nödvändiga för att säkerställa planens genomförande. Då det finns ett befintligt, avtalsreglerat ledningsstråk inom planområdet behöver detta redovisas med en planbestämmelse som återspeglar både lokalisering och den funktionella skyddszon som följer av avtalet.

Planförslaget säkerställer visserligen byggnadsfrihet genom prickmark, men prickmark reglerar **endast byggnader**. Den reglerar inte:

- schaktningsarbeten,
- marknivåändringar,
- ledningssamordning,
- trädfällning,
- framtida ledningsomläggningar,
- eller andra åtgärder som enligt avtalet kräver samråd eller medgivande.

Det är därför nödvändigt att de bestämmelser som styr markanvändning och teknisk försörjning speglar den rättighet som redan gäller i mark.

Kommunen har redan tillämpat **u-område** (markreservat för allmännyttiga ledningar) i andra delar av planen. Detta är även den rekommenderade bestämmelsetypen enligt praxis när ett befintligt ledningsstråk kräver tydlig juridisk förankring i plan.

I nuvarande förslag omfattar u-området endast en del av ledningssträckan, vilket innebär att detaljplanen:

- inte fullt ut redovisar den befintliga infrastrukturen,
- inte harmoniserar med gällande markrättighet,
- och riskerar att skapa oklarheter vid framtida markarbeten och bygglovsprövning.

3. Begärd justering

Mot bakgrund av ovanstående begär GlobalConnect att:

→ **hela den norra sträcka där fiberledningen är belägen redovisas som u-område i plankartan.**

Ett sammanhängande u-område:

- överensstämmer med gällande markupplåtelseavtal,
- säkerställer att planens reglering går att genomföra utan konflikt med befintliga rättigheter,
- skapar tydlighet inför framtida markarbeten, bygglovsfrågor och fastighetsbildning,
- och ligger i linje med planens egna motiv och bestämmelseval i andra delar av området.

Den begärda justeringen förändrar inte planens intentioner eller markanvändning, utan säkerställer endast att planen korrekt redovisar en ledning som redan ligger i marken och vars rättsläge är tydligt reglerat.

4. Underlag och fortsatt samordning

Markupplåtelseavtalet från 2004 bifogas. Vid behov kan GlobalConnect även tillhandahålla DWG-underlag för ledningssträckningen.

För frågor eller ytterligare samråd:

- Ledningssamordning: fiber.drift.underhall@globalconnect.se
- Planfrågor: [REDACTED]

[REDACTED]
Bolagslantmätare, Tillstånd & Avtal

Adress: Krusegatan 19, 212 25 Malmö

Mobil: [REDACTED]

Växel: +46 18 843 10 00

[GlobalConnect.se](https://globalconnect.se)

Följ oss på [LinkedIn](#)



Från: [REDACTED]

Skickat: den 17 mars 2026 11:14

Ämne: Underrättelse om detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18, bostäder och centrum

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18

Bostäder, Centrum

Östersunds kommun

UNDERRÄTTELSE OM SAMRÅD

Planen skickas nu ut på samråd under perioden mellan 17 mars och 8 april 2026.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras.

Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget bedöms inte kunna leda till en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

Den som har synpunkter på planförslaget kan skicka dessa senast **8 april 2026** till samhallsbyggnad@ostersund.se eller Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund

[Länk till handlingarna](#)

Den 26 mars kl 19:00 är ni välkomna på samrådsmöte på Sunnebacken, Sunne-Högen 104. Syftet med mötet är att informera om förslaget samt att ge möjlighet att ställa ytterligare frågor och att lämna synpunkter.

Med vänlig hälsning / Buerie heelsegigujmie

[REDACTED]

Planarkitekt

Östersunds kommun

Samhallsbyggnad, Plan och bygg

831 82 Östersund
Kundcenter 063-14 30 00

www.ostersund.se
www.facebook.com/ostersundskommun

När du kommunicerar med Östersunds kommun via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av kommunen. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Du kan läsa mer om Östersunds kommuns hantering av personuppgifter på www.ostersund.se/dataskydd.

Från: Skanova-Remisser-Nord /Telia Sverige AB /Solna <Skanova-Remisser-Nord@teliacompany.com>
Skickat: 2026-03-17 12:00:18
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Underrättelse om detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18, bostäder och centrum [ErrandId: CSY03949032] [ResponseId:6833046]
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg



2026-03-17

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Telia som nätägare](#)

Med vänliga hälsningar,



Nationell nätförvaltare



telia-natforvaltning@teliacompany.com

Läs mer om oss och vårt arbete på [Telia som nätägare](#)

[Telia Company AB](#), Stockholm 556103-4249

(OBS! Om du svarar på meddelandet, ta inte bort '[ResponseId:6833046]' från ämnesraden då denna text används för automatisk inläsning.)

Till
samhallsbyggnad@ostersund.se

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

**Postutdelning, gällande detaljplan för fastigheten Sunne-Högen 1:18,
bostäder och centrum, Östersunds Kommun.**

Dnr MSN: 00173-2024: 2024-08-21

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2026-03-18

Sändlista:
utdelning.ostersund@postnord.com

Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se

Yttrande vid samråd om detaljplan för Sunne-Högen 1:18 i Östersunds kommun, Jämtlands län

Sametinget avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

I Sametingets yttrande har enhetschef [REDACTED] beslutat efter föredragning av samhällsplanerare [REDACTED], avdelningen Samiska näringar.

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-04-07 21:11:44
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Samråd detaljplan Sunne-Högen 1:18
Categories: Nämndsekreterare;Plan & Bygg

Hej!

Synpunkter på detaljplan för Sunne-Högen 1:18.

De planerade husen mot Hallgårdsvägen bör placeras så långt bort från tomtgräns ([REDACTED]) som möjligt och max envåningshus då profilen mot angränsande fastigheter inte linjerar med två våningar och nio meter inockhöjd. Detta skulle medföra överhängande risk för skuggning av uteplats och tomt på [REDACTED]. Den lantliga atmosfären med utsikt över jordbruksmark, sjö och fjäll är en stor anledning till att vi flyttade hit och valde hörntomt. Detta äventyras med för tätt intilliggande byggnader och ökad trafik.

Som medlem i vägföreningen anser jag att det är viktigt att kostnader för anslutande väg och konvertering från traktorväg till farbar fordonsväg (dvs förlängning, breddning och förstärkning av väg för byggtrafik, mer persontrafik och för framkomlighet för räddningstjänst) ska landa hos exploatören och inte hos vägföreningen som ansvarar för väghållningen. Den ekonomin finns inte i vägföreningen. Slitageersättning till vägföreningen under byggtiden räcker inte. Detsamma gäller kostnader förknippat med väglyse som finansieras via Sunne lysförening.

Prickad mark mot tomt [REDACTED] behöver vara mer tilltagen likt den prickade marken i anslutning till jordbruksmarken.

Med vänliga hälsningar

[REDACTED]

Skickat från min iPhone