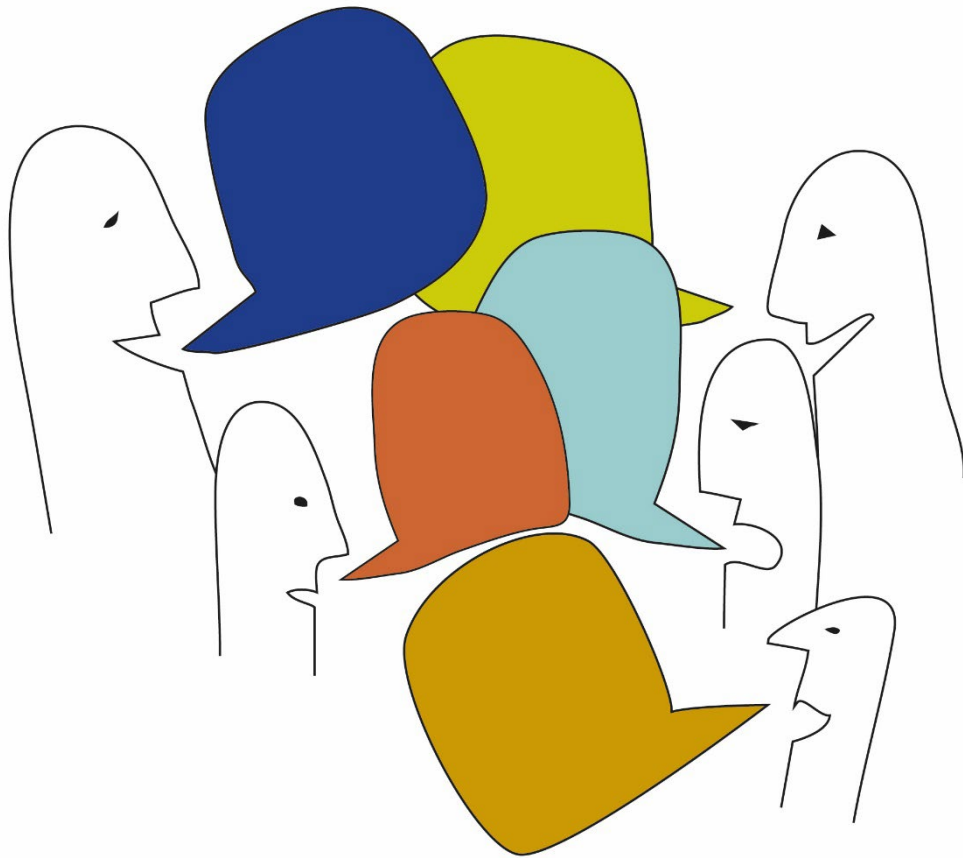


Detaljplan för Flossamattan 2

BOSTÄDER

Östersunds kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 21 december 2023 och 29 januari 2024

1. Samrådsredogörelse.....	3
2. Resultat av samrådet	3
2.1. Lista över de som har lämnat synpunkter	3
2.1.1. Statliga och regionala myndigheter och organisationer	3
2.1.2. Kommunala förvaltningar och bolag	3
2.1.3. Övriga organisationer, företag och privatpersoner	3
2.2. Ändringar i planförslaget efter samrådet	4
2.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	4
3. Så har samrådet gått till	4
4. Synpunkter under samrådet.....	5
4.1. Statliga och regionala myndigheter	5
4.1.1. Länsstyrelsen	5
4.2. Kommunala förvaltningar och bolag	5
4.2.1. Räddningstjänsten.....	5
4.2.2. Lantmäterimyndigheten.....	5
4.2.2.1. Samhällsbyggnads kommentar:	6
4.2.3. Jämtkraft	6
4.2.3.1. Samhällsbyggnads kommentar:	6
1.1. Övriga organisationer, företag och privatpersoner	6
1.1.1. Postnord	6
1.1.2. Telia Company.....	6
1.1.2.1. Samhällsbyggnads kommentar:	6
5. Medverkande tjänstemän	7

1. Samrådsredogörelse

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden finns 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 uppförande av bostäder inom Flossamattan 2. Planförslaget innebär att sex lägenheter kan tillskapas, antingen genom tillbyggnad av befintlig enplansbyggnad eller genom uppförande av ett nytt bostadshus i två plan.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en kvalitativ utemiljö som främjar utevistelse såväl som en hållbar dagvattenhantering. Detaljplanen förhåller sig till områdets befintliga bebyggelsestruktur, vilket innebär att huvudbyggnad placeras en bit in på fastigheten.

2. Resultat av samrådet

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

2.1. Lista över de som har lämnat synpunkter

2.1.1. Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2024-01-26	Inga synpunkter

2.1.2. Kommunala förvaltningar och bolag

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Räddningstjänsten	2024-01-03	Inga synpunkter.
Lantmäterimyndigheten	2024-01-15	Synpunkter på plankartans innehåll samt formulering av planbestämmelser. Saknas information om vilka fastigheter som omfattas.
Jämtkraft	2024-01-29	Önskemål om u-område för fjärrvärmeledningar.

2.1.3. Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Postnord	2023-12-19	Postutdelning (info).
Telia Company	2023-12-29	Kanalisation inom fastigheten.

2.2. 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 om utnyttjandegrad har justerats.
Ändringen innebär att byggnadsarean redovisas som största procentuella andel av fastighetsarean. För att möjliggöra för tillbyggnad av befintlig byggnad, vilket främjar en mer hållbar resurshållning, har byggnadsarean utökats från 620 kvm till totalt 835 kvm (inkl. komplementbyggnader). Byggnadsarean har anpassats för att samspela med detaljplanens syfte att främja en kvalitativ utemiljö och en hållbar dagvattenhantering och tillåter fortfarande att minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Användningen förskola har tagits bort. Motivet är att kommunen beslutat om att bygga större förskoleenheter.
- Placeringen av huvudbyggnad har justerats från *minst 4 meter från planområdesgräns men minst 14 meter från användningsgräns mot gata till minst 2 meter från planområdesgräns men minst 12 meter från användningsgräns mot gata*. Motivet är att säkerställa att befintlig byggnad inte blir planstridig, samt för att ge förutsättningar för justeringar av befintlig entré vid ombyggnation. Ändringen förhåller sig till detaljplanens syfte som är att beakta områdets befintliga bebyggelsestruktur genom att huvudbyggnad placeras en bit in på fastigheten.

2.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- U-område har inte tillskapats för ledning. Motivet är att ett u-område endast tillskapas för allmännyttiga ledningar eller för att försörja intilliggande fastighet om andra alternativ inte är möjliga. Enskilda servisledningar förses generellt inte med u-område.

3. Så har samrådet gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 21 december 2023 till och med 29 januari 2024. 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 tillgängligt på kommunens hemsida, på medborgartorget samt på Östersunds bibliotek.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med bestämmelser

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

Under samrådstiden ordnade kommunen ett samrådsmöte. Vid samrådsmötet deltog 0 personer.

4. Synpunkter under samrådet

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om plankartans innehåll och formuleringarna av planbestämmelser för utnyttjandegrad. I texten nedanför följer synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Yttrandena finns även som bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

4.1. Statliga och regionala myndigheter

4.1.1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer att ett antagande inte kommer att prövas.

4.2. Kommunala förvaltningar och bolag

4.2.1. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter.

4.2.2. Lantmäterimyndigheten

Planbestämmelserna kring utnyttjandegrad är otydligt utformade. Är syftet med dem att flera huvud-/komplementbyggnader ska kunna uppföras? I planbeskrivningen står det att den största sammanlagda byggnadsarean är 620 kvadratmeter, men det finns ingen bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, eller fastighetsindelingsbestämmelse. Det betyder att Flossamattan 2 förmodligen skulle kunna delas genom avstyckning, vilket skulle möjliggöra för uppförandet av flera huvud- och komplementbyggnader.

Det saknas laghänvisningar vid planbestämmelserna i plankartan.

Kvartersnamnet Flossamattan syns inte i plankartan.

I planbeskrivningen beskrivs planområdet under *Läge och areal*, där endast fastigheten Flossamattan 2 anges. Planområdet omfattar även Torvalla 6:85 och 7:44.

4.2.2.1. Samhällsbyggnads kommentar:

Planbestämmelse kring utnyttjandegrad har justerats sedan samrådet och anger i stället den största procentuella byggnadsarean av fastighetsarean (30 %). Detta innebär, som ett exempel, att om avstyckning sker till två fastigheter kan respektive fastighet bebyggas med en största byggnadsarea om 417,5 kvm vardera, vilket utgör 30 % av den nya fastighetsarean. Det finns dock ingen avsikt att avstycka fastigheten i nuläget, även om planen inte hindrar det.

Lagstöd i plankartan läggs bara in med automatik för detaljplaner skapade innan 1 oktober 2020. För bestämmelser som följer Boverkets föreskrift anges inte lagstöd.

Kvartersnamnet Flossamattan har lagts till så att det blir synligt i plankartan.

De fastigheter som omfattas av planförslaget har lagts till i planbeskrivningen.

4.2.3. Jämtkraft

Jämtkraft önskar att det tillhandahålls u-område för ledningar om den nya byggnaden ska anslutas till fjärrvärmenätet. När befintlig byggnad rivs måste Jämtkraft Värme meddelas i god tid så att de kan ansluta den nya byggnaden eller demontera ledningen.

4.2.3.1. Samhällsbyggnads kommentar:

U-område har inte tillskapats för ledning. U-områden tillskapas generellt sett endast för allmännyttiga ledningar eller för att försörja intilliggande fastighet om andra alternativ inte är möjliga. I aktuellt fall skulle u-område även hindra möjligheten till tillbyggnad av befintlig fastighet.

1.1. Övriga organisationer, företag och privatpersoner

1.1.1. Postnord

Information om postutdelning vid nybyggnation.

1.1.1.1. Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras.

1.1.2. Telia Company

Telia har en kanalisation inom fastigheten som gärna bevaras för eventuellt framtida anslutning av bostadsbyggnad.

1.1.2.1. Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkten noteras och vidarebefordras till exploatören.

5. Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har tagits fram av planavdelningen på
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Östersunds kommun.

Östersund den 12 mars 2024

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt



Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Samråd om detaljplan för Flossamattan 2, Gimlegården, Östersunds kommun kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. 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 miljö kvalitetsnormer 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 för uppförande av ett nytt bostadshus alternativt en ny förskola i två våningsplan. Byggrätten utökas något mot befintlig detaljplan. Befintlig utfart flyttas för att undvika utfartsregel i korsning. Planen syftar även till att öka andelen grönska mot idag inom planområdet.

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

Trafiksäkerhet

Det är positivt att befintlig utfart flyttas för att skapa en säkrare trafiksituation.

Ekosystemtjänster

Det är positivt att det tydliggjorts vilka ekosystemtjänster som finns i området och hur dagvattenhanteringen kan bli bättre genom gröna lösningar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

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

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Från: admin.planochbygg
Till: [Andrea Eriksson](mailto:Andrea.Eriksson)
Kopia: [Redacted]
Ärende: VB: Yttrande samråd detaljplan Flossamattan 2
Datum: den 3 januari 2024 12:29:33
Bilagor: [image001.jpg](#)

Från: [Redacted]
Skickat: den 3 januari 2024 11:32
Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande samråd detaljplan Flossamattan 2

Hej!
Räddningstjänsten har inga synpunkter på samrådsunderlaget.

Vänliga hälsningar

[Redacted signature block]

www.rtjamtland.se
www.facebook.com/raddningstjanstenjamtland

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



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://url11.mailanyone.net/scanner?m=1rKyXP-0000sj-5l&d=4%7Cmail%2F90%2F1704277800%2F1rKyXP-0000sj-5l%7Cin11f%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C659537970077FC4BC78578897C7DC5F2&o=a.wttjmw%2Fdlaesepn.gnrspfiouret&s=na7RzoQ8qc3zGzVS-YQ2QEqrDB4>

YTTRANDE

Datum: 2024-01-15

Skede: Samråd

Dnr: P2023-15

Miljö- och samhällsnämnden
Östersunds kommun

Detaljplan för Flossamattan 2 m.fl.

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

Planbestämmelserna kring utnyttjandegrad är otydligt utformade. Är syftet med dem att flera huvud-/komplementbyggnader ska kunna uppföras? I planbeskrivningen står att den största sammanlagda byggnadsarean är 620 kvadratmeter, men det finns ingen bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, eller fastighetsindelningsbestämmelse. Det betyder att Flossamattan 2 förmodligen skulle kunna delas genom avstyckning, vilket skulle möjliggöra för uppförandet av flera huvud- och komplementbyggnader.

Det saknas laghänvisningar vid planbestämmelserna i plankartan.

Kvartersnamnet Flossamattan syns inte i plankartan.

I planbeskrivningen beskrivs planområdet under *Läge och areal*, där endast fastigheten Flossamattan 2 anges. Planområdet omfattar även Torvalla 6:85 och 7:44.

För Lantmäterimyndigheten



Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Svar på samråd Flossamattan 2 detaljplan, Östersunds kommun	Dnr: P 2023-15, MSN 223-2023
Jämtkraft Elnät AB Jämtkraft Elnät har inga invändningar mot föreslagen detaljplan för Flossamattan 2.	Kontakt: [Redacted]
Jämtkraft AB, Fjärrvärme Om den nya byggnaden ska anslutas till fjv.nätet önskar vi att det tillhandahålls U-område för våra ledningar. När befintlig byggnad rivs måste Värme meddelas i god tid så att vi kan antingen ansluta nya byggnaden eller demontera ledningen.	Kontakt: [Redacted]

Till
samhallsbyggnad@ostersund.se

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Postutdelning, gällande Detaljplan för att möjliggöra uppförande av bostäder inom Flossamattan 2. Östersund Kommun.

Diarienummer: P 2023-15, MSN 223-2023

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 på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Solna, 2023-12-19

Sändlista:

Utdelning.ostersund@postnord.com

 Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se



[Redacted]

Till Andrea Eriksson

Hej!

Tänkte bara hinta att vi har kanalisation som ligger på fastigheten. Som vi om möjligt gärna sparar och använder för eventuell framtida anslutning av bostadsbyggnad här?



[Redacted]