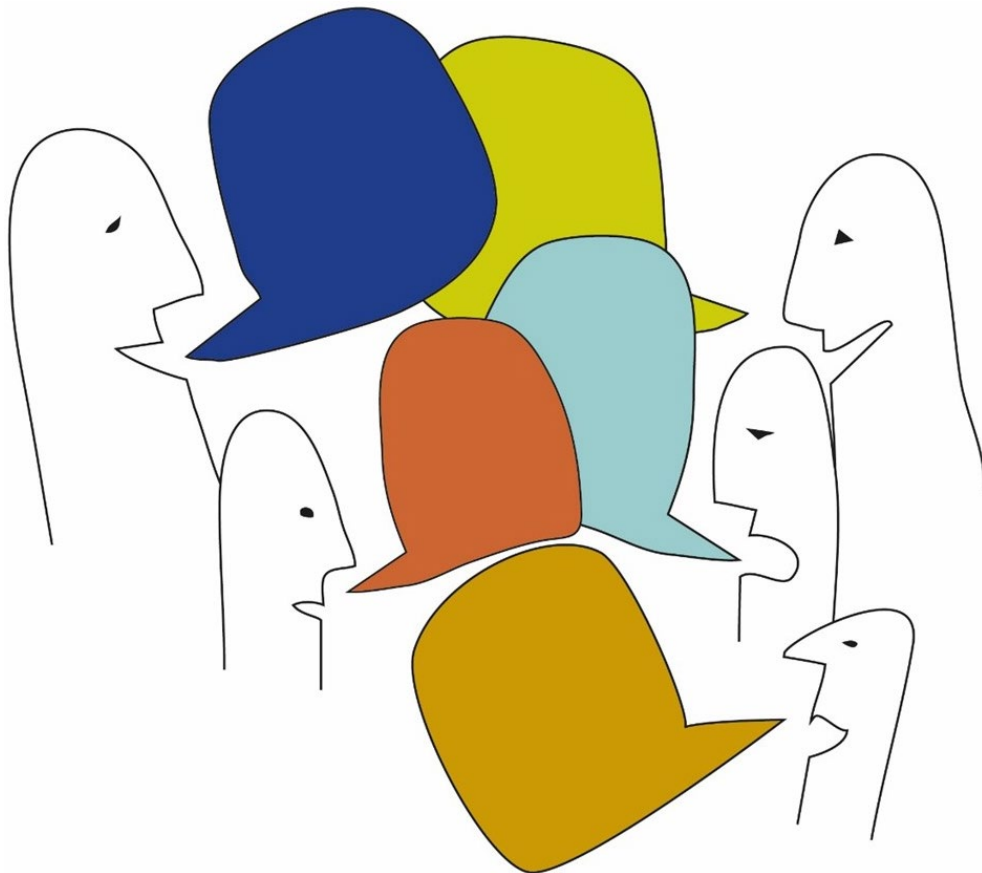


Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13



Granskning pågick under perioden 15 juli och 19 augusti 2024

Dokumenttitel:	Detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13
Diarienummer ByggR:	P 2023-03
Diarienummer MSN:	96-2023
Skapad:	2024-09-10
Senast reviderad:	2024-09-10

Innehåll

GRANSKNINGSUTLÅTANDE.....	4
RESULTAT AV GRANSKNINGEN.....	4
Lista över de som har lämnat synpunkter.....	4
Ändringar i planförslaget efter granskningen	5
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	5
SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL	5
SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN	6
Statliga och regionala myndigheter och organisationer	6
Kommunala förvaltningar och bolag.....	7
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	8
BILAGA GRANSKNINGSYTTRANDET	15

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under granskningen av detaljplanen och kommunens ställningstaganden till dessa. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden från granskningen finns i sin helhet längst bak i granskningsutlåtandet. Kommunen redovisar också en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under hela detaljplaneprocessen och som inte har blivit tillgodosedda.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att möjliggöra förtätning med ytterligare bostadshus inom planområdet i sluttningen mot Storsjön.

RESULTAT AV GRANSKNINGEN

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

Lista över de som har lämnat synpunkter

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Namn	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2024-08-14	Plankartan
Räddningstjänsten	2024-07-18	Ny infart ska uppfylla krav enligt tabell
Polismyndigheten	2024-07-22	Ingen synpunkt

Kommunala förvaltningar och bolag

Namn	Datum	Synpunkt
Lantmäterimyndigheten	2024-08-19	Planbestämmelser, garagebyggnad, vägbredd
Teknisk förvaltning Avfall VA	2024-08-19	Egenskapsbestämmelse, rättigheter, gemensamhetsanläggningar, drift, vatten och avlopp

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Namn	Datum	Synpunkt
Postnord	2024-08-12	Info om postutdelning
G1. EH	2024-08-09	Påverkan på utsikt från närliggande fastigheter, hårdgjorda ytor, antal fastigheter
G2. PH, EH, PE, PE	2024-08-08	Strandskydd, utsikt från närliggande fastigheter, fastighetsstorlek
G3. LA	2024-08-15	Förändring i kulturmiljön, ökad trafik på Regnbågsvägen, risk för markvatten

Ändringar i planförslaget efter granskningen

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

- Plankartan uppdateras med minsta fastighetsstorlek, förtydligande av upphävande av strandskyddet som avgränsas med en sekundär egenskapsgräns samt en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar.
- Information om garagebyggnaden kompletteras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om u-område.
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Inkomna under granskning

Följande synpunkter under granskningen har inte blivit tillgodosedda:

- Nya byggnader innebär en inskränkning av allemansrätten.
- Ytterligare reglering av byggnadshöjder.
- Större fastighetsstorlek.
- Åtgärder på Sikvägen och Regnbågsvägen.
- Krav på högre andel genomsläppliga markytor.
- Bevara strandskydd.
- Utredning av skuggpåverkan.

Inkomna under samrådet

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Nya byggnader innebär en inskränkning av allemansrätten och Hammarskiftet 15 hemfridszon.

SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 15 juli till 19 augusti 2024. Information om granskningen 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.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Samrådsredogörelse

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om strandskydd och påverkan på utsikt. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns som en bilaga längst bak i granskningsutlåtandet.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Plankarta

I planbestämmelsen d1 om minsta fastighetsstorlek anges 1300 kvm yta. Enligt planbeskrivningen har storleken justerats till 1500 kvm och plankartan behöver därför uppdateras.

Samhällsbyggnads kommentar:

Plankartan uppdateras med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm.

Räddningstjänsten

Precis som planbeskrivningen anger så ska det vara maximalt 50 meter mellan körbar väg och en byggnads angreppspunkt (normalt entrédörren). Om man för att uppfylla detta behöver använda infarten till de nya tomterna ska den uppfylla kraven i nedanstående tabell: *(Se bilagor nedan)*.

Samhällsbyggnads kommentar:

Informationen vidarebefordras till fastighetsägarna som bygger vägen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäterimyndigheten

Minsta fastighetsstorlek

Enligt samrådsredogörelsen och planbeskrivningen har minsta fastighetsstorlek ändrats från 1 300 kvm till 1 500 kvm. Dock har inte planbestämmelserna i granskningsförslaget plankarta uppdaterats med den nya storleken.

Vilka bestämmelser gäller för den sekundära egenskapsbestämmelsen?

Boverket skriver på sin hemsida att: "Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Det redogörs förvisso i planbeskrivningen att den sekundära egenskapsgränsen gäller för upphävandet av strandskyddet (vilket får antagas syfta på bestämmelsen a1). Men borde det inte också framgå av planbestämmelserna, så att det blir tydligt i kartan och att man inte missuppfattar bestämmelsen och anser att det fortfarande gäller inom det röda området i kartan nedan: (*Se bilagor nedan*).

Rivning av garagebyggnad

Inom markreservatet för gemensamhetsanläggning, där man åsyftar att anlägga en ny utfartsväg, finns idag ett uthus/komplementbyggnad på Hammarskiftet 13. Detta bör dels redogöras i planbeskrivningen generellt. Men det bör även redogöras särskilt i genomförandedelen vem som ansöker om behöriga tillstånd om att riva byggnaden och vem som bekostar detta. Eller finns det andra planer för byggnaden, t ex att den ska flyttas?

Detta bör redogöras så att ägaren av Hammarskiftet 13 uppmärksammas på att byggnaden står i strid med planbestämmelsen i planförslaget.

Vägbredd

Planbeskrivningen anger att terrängen inom planområdet är kuperat, vilket även framgår av kartans höjdkurvor. Bredden på markreservatet för utfartsvägen tycks vara ca 4 meter.

Har man säkerställt att denna bredd räcker för hela den planerade väganläggningen med vägslänter osv?

Samhällsbyggnads kommentar:

Plankartan har uppdaterats med minsta fastighetsstorlek samt förtydligande av upphävande av strandskyddet som avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.

Information om garagebyggnaden kompletteras i planbeskrivningen.

Om utfartsvägen skulle kräva ytterligare bredd utöver den markyta som ingår i markreservatet, kan mark från angränsande kvartersmark tas i anspråk utifrån behov. Markens lutning och möjligheten att uppnå krav på bärighet, avrinning och tillgänglighet bör i sådana fall vara en avgörande faktor för vilken mark som lämpligen ska ianspråk tas.

Teknisk förvaltning Avfall VA

Under Egenskapsbestämmelse, s 13

Det saknas beskrivning om u-område (finns bara i legenden till plankartan).

Under Rättigheter, s 16-17:

"Inom gemensamhetsanläggningen för väg ska också servitut för vatten- och spillvattenledningar bildas, från nya fastigheter till förbindelsepunkt för allmänna ledningar i planområdets norra del. "

VA-huvudmannen kommer behöva ha allmänna ledningar för dricksvatten och spillvatten i området för gemensamhetsanläggningen för väg, från befintliga ledningar i planområdets norra del till fastighetsgräns för de sydöstra tomterna. De tomterna kommer få sina förbindelsepunkter i fastighetsgräns (ej "i planområdets norra del"). Planen behöver säkerställa att VA-huvudmannen har rätt att lägga dessa ledningar. Behöver området vara u-område eller går det bra som det är? Den tänkta sydvästra fastigheten verkar bli en oäkta skafittomt. Då behöver den fastigheten servitut även för privata VA-ledningar för att nå de allmänna VA-ledningarna (på samma sätt som infartsvägen för att nå den gemensamma vägen).

Under Gemensamhetsanläggningar, s. 17

"Inom området ska även servitut för vatten- och spillvattenledningar bildas, från nya fastigheter till anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet. "

Det blir ingen GA för själva VA-ledningarna utan det kommer bli allmänna ledningar i området för gemensamhetsanläggningen för väg. Det beskrivs ovan under rättigheter så kanske inte behöver vara med här?

Under Drift, vatten och avlopp, s. 18

"Inom fastighetens nordvästra planläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Reservatet syftar till att fastställa befintliga ledningars placering."

Denna text har inte med drift av ledningarna att göra. Kan ersättas med "VA-huvudmannen ansvarar för drift av allmänna VA-ledningar." eller tas bort.

Teknik, Vatten och spillvatten s 27

"De nya bostadsfastigheterna ska anslutas till VA-nätet via en ny separat förbindelsepunkt."

Varje fastighet kommer få en egen förbindelsepunkt.

Samhällsbyggnads kommentar:

En bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) läggs in i ytan som reserverats för utfartsväg.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om u-området och ändringar enligt förslag från Avfall VA.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

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 på entréplan.

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:

Synpunkten noteras.

G1. EH

1. Illustrationen i planbeskrivningen visar tre fastigheter bredvid varandra men detaljplanen reglerar tomtstorlek på 1300 kvm. Hur många fastigheter kan bildas? Det är svårt att göra en bedömning när planen är så flexibel i hur fastighetsindelningsbestämmelserna skall se ut.
2. Byggnadshöjden kommer påverka vår utsikt och ljusinsläpp på tomt/fastighet. Husen som planeras att byggas bör vara låga och begränsas var och hur de får uppföras. Även om det finns en högsta nockhöjd respektive totalhöjd bör begränsningarna vara tydligare VAR husen får placeras och från vilken punkt totalhöjden skall räknas. Kopplat till närliggande detaljplan gällande Hammarskiftet 8 var det också otydligt i hur byggnadshöjden skulle tolkas, där angavs en max totalhöjd i relation till ett nollplan och sen ytterligare en max totalhöjd i relation till nuvarande bebyggelse då dessa inte sedan stämde överens. Kopplat till ovanstående önskas också en solstudie då ljusinsläpp kommer påverka oss.
3. I föreslagen plan ser området ut att bli överexploaterat och en jämförelse med övrig bebyggelse längs med strandlinjen (Sikvägen, Regnbågsvägen och Viltstråket) bör iakttas. De flesta tomterna ligger på mellan 2500-6500 kvm med några få undantag.
4. De hårdgjorda ytorna har i tidigare planer (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019 reglerats till maximalt 30% av tomtens strl. I nya planen är förslaget 40%. Varför skall de skilja mellan planerna när de ligger bredvid varandra? Med en ny detaljplan som medger 4 nya tomter i ett mycket begränsat område ger stor påverkan på de hårdgjorda ytorna och de gräs- och beväxta slänter ner mot Storsjön kommer helt försvinna. Idag är det till stora delar vildvuxen ängsmark.

Samhällsbyggnads kommentar:

1. Planförslaget föreslår tillskapande av upp till 4 nya bostadstomter inom planområdet. Efter samrådet har bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek ändrats från 1300 till 1500 kvadratmeter för att säkerställa att det inte går att tillskapa fler än 4 ytterligare fastigheter. Samhällsbyggnad bedömer att detta möjliggör lämpliga bostadstomter som passar väl in i den befintliga strukturen läng Storsjöns strand.
2. I plankartan regleras totalhöjd för dom tre nya byggnaderna som får byggas nere vid Storsjön. Anledningen till detta är att byggnaderna får placeras så nära de befintliga husen på Hammarskiftet 12 och 13, och riskerar annars att placeras för högt i terrängen, och skymma utsikten för dom boende ovanför. Om ett bostadshus uppförs närmare vattnet, där höjden över nollplanet är lägre begränsas höjden genom bestämmelsen om högsta nockhöjd på 8 meter.
3. Planområdet angränsar direkt till tre bostadsfastigheter mellan Sikvägen och sjön som uppgår till mellan 1300 och 2000 kvm. Samhällsbyggnad bedömer att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek i planområdet är lämplig.
4. Planbestämmelsen b¹ avser säkerställa tillräcklig infiltration och rening av dagvatten inom planområdet för att uppnå de krav som ställs vid exploatering. I planarbetet har 60 % genomsläpplig yta bedömts vara vad som krävs för att kunna uppnå kraven på platsen. Belastning och förutsättningar för omhändertagande av dagvatten är beroende av platsspecifika förutsättningar och därför kan detta behöva regleras annorlunda på olika platser.

G2. PH, EH, PE, PE

1. Vi förmodar att strandskyddet hävts på fastigheterna sedan tidigare men i och med att det tas fram en ny detaljplan återinförs strandskyddet och kan bara upphävas enl 7 kap. 18c§ miljöbalken av särskilda skäl. Vi menar att det INTE finns skäl att häva strandskyddet när en ny plan tas fram.

Strandskyddet är en viktig del av allemansrätten samt att bevara livsmiljöer för djur- och växtarter såväl på land som i vatten. Utan skyddade stränder skulle många av de områden som folk söker sig till vara otillgängliga.

Gällande nuvarande tomter Hammarskiftet 12 och 13 så är området redan i anspråkstaget men det ligger en stor allmänning närmast Hammarskiftet 13. I nuvarande förslag står det att det planlagda området omringas av privat mark vilket är direkt felaktigt. Allmänningen utgör ett viktigt rekreativt område och ger boende i närområdet, skolor, förskolor samt besökares möjlighet att nå Storsjön för bad, naturupplevelser och vintertid tillgänglighet till Medvinden och Storsjöns is. Allmänheten kommer att inskränkas på rätten att utnyttja de allemansrättsliga ytorna sommar och vintertid.

Komplementbyggnader och bryggor ligger idag på ett rejält avstånd från huvudbyggnaden. Dessutom med vildvuxen mark emellan. Dessa befinner sig idag utanför befintligt permanentus hemfridszon. Det innebär att planerade tomterna och byggnadernas storlek, karaktär och placering kommer avsevärt att inskränka på allemansrätten då nya hemfridszoner skapas och utvidgas. De nya tomterna med nya fastigheter längs Storsjön kommer få en privatiserande effekt långt utanför de befintliga byggnaderna på dagens tomter och detta kommer avhålla allmänheten från vilja besöka de allmänna ytorna och att passera på vatten och is längs Storsjön. Se exempelvis MÖD 2011:34, M 5596-16 och M 5366-17.

Föreslagen planändring med tillskapande av 3 nya fastigheter närmast strandlinjen, med enligt illustration föreslagna byggnader, kommer innebära en privat påverkan av vattenområdet och en allvarlig inskränkning av allemansrätten.

Strandskyddet utgör därtill en mycket viktig del för att bevara livsmiljöer för djur- och växtarter som trivs i grunda sjö/havsvikar. Den biologiska mångfalden längs med våra stränder och vattendrag är mycket hög, Artdatabanken har angett att av 4 273 rödlistade arter är 1 628 arter knutna till strand eller vattenmiljöer. (Se "Tillstånd och trender för arter och deras livsmiljöer-rödlistade arter i Sverige 2015":

MÖD har hittills, i linje med Europadomstolens generella praxis, ansett att strandskyddet är ett så pass starkt allmänt intresse att detta överskuggar den enskildas rätt att få bebygga sin fastighet. I miljöbalken finns också flera grunder för att få strandskyddsdispens vilket har medfört att domstolarna anser att förbuden är rimliga. MÖD har också uttalat att intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken inte ger möjlighet att meddela dispens utan att särskilda skäl samtidigt föreligger (Se exempelvis MÖD i mål nr M 6370-12, M 9186-13 och M 1554-17. Se MÖD 2013:37 och MÖD i mål nr M 7801-16.)

Nya byggnader, bryggor, pirar, parkeringsplatser, fälla träd, förändra markens massor är samtliga åtgärder som kommer uppträda i och med det nya förslaget om detaljplan och i mycket hög utsträckning påverka växt- och djurliv. Nuvarande växtlighet är också till stor del vildvuxen ängsmark och strövområde för flertalet djur trots tomtmark. Idag består området närmast Storsjön på aktuella tomter till stora delar av vildvuxen ängsmark. På platsen kan idag ses ett rikt djurliv av både fåglar och fyrbenta djur. Platsen har nyligen skådats som en häckningsplats. Vi kräver att miljöbedömning upprättas!

Med bakgrund till ovanstående menar vi därför att strandskyddet inte bör upphävas i den nya planen. Om ett strandskyddsområde är av särskild betydelse för naturvården eller friluftslivet bör normalt dispens aldrig medges (Prop. 1997/98:45 del 2, sid 89.).

Ytterligare synpunkter på föreslagen plan är följande:

2. I planen anpassas byggnadshöjden för att inte skymma utsikten för ovanliggande hus på Sikvägen. Byggnadshöjden bör istället anpassas av närliggande fastigheter som t.ex. Hammarskiftet 8, 12 och 15 för att inte begränsa utsikt och ljusinsläpp. Föreslaget nollplan ligger högre än beskrivet i närliggande plan (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019). I denna plan regleras också byggnadshöjden av ny fastighets totalhöjd inte får bli högre än marknivån på altanen på Hammarskiftet 8. Däremot påverkas inte de fastigheterna på norra sidan av Sikvägen då dessa redan har skymd sikt pga nuvarande bebyggelse och höga träd som skymmer sikten. Att anpassa planen efter de husen är irrelevant i sammanhanget.

Det finns ingen anledning att medge högre byggnadshöjd i nya planen då terrängen ser identisk ut.

3. Av samma anledning bör det vara krav på att de tomter närmast vattnet endast får bebyggas med 1-planshus eller 1-plans hus med souterräng- Även det reglerat i närliggande detaljplan (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019).
4. Tomternas storlek har ökat i det nya förslaget men är fortfarande långt under snittet för vad tomtstorleken är längs vattenlinjen (Sikvägen, Regnbågsvägen och Viltstråket). Detta ger en märklig och onaturlig karaktär till området. En rimlig tomtstorlek skulle kunna uppnås genom att bilda två tomter längs strandlinjen som också var det ursprungliga förslaget som presenterades i området.

Samhällsbyggnads kommentar:

1. Utmed strandkanten inom planområdet finns bryggor, en pir och en komplementbyggnad tillhörande befintliga bostadsfastigheter. Med hänsyn till att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap. 18 c § Miljöbalken bedömer Samhällsbyggnad att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet på nytt inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer inte att planförslaget medför någon privatisering av strandskyddad mark utanför planområdet.
2. Gällande risk för skymd utsikt för närliggande fastigheter, se svar till G1, EH. Totalhöjden över angivet nollplan är samma som i detaljplanen för Hammarskiftet 8, dvs. 307,6 meter över angivet nollplan.
3. Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan och enligt föreskrifterna kan man inte längre reglera med souterräng eller enplanshus.
4. Samhällsbyggnad bedömer att bostadstomternas storlekar är lämpliga och passar väl in i den befintliga strukturen längs Storsjöns strand.

G3. LA

1. Kulturmiljö, sid 26: Planförslaget innebär en mycket stor förändring av miljön i planområdet. Detta är särskilt förvånande då jag har haft intrycket att kommunen vanligen brukar ta hänsyn till historiska och kulturella aspekter i sitt planarbete. Att den byggnad som ligger på Hammarskiftet 12 är den äldsta i området framgår på den karta över Änge med omgivning som lantmätaren Lars Tirén ritade i början av 1890-talet. Då fanns bara två hus i området, Änge gård och den så kallade Skärgården, som redan då hade den karaktäristiska trekantiga fönsterkupan inritad på kartan. Fastigheten har sedan bevarats i sin storlek ner till Storsjön, och byggnaden har i allt väsentligt bevarats sin utformning under åtminstone 135 år. Det kan vara rimligt att fastighet och tomt bör bevaras i nuvarande skick och omfattning även i framtiden för att möjliggöra för kommande ägare att återskapa och förvalta det kulturella och miljömässiga arv som fastigheten har. Inte minst utifrån det stora intresse för återställande av äldre hus som ett flertal TV-serier har givit sådana åtgärder. Uppgifter om huset, miljön och livsstilen i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet finns bevarade på bild i Jamtlis bildarkiv, och i text, bland annat i de miljöskildringar som Calise Tirén och Hildur Lagerström har skrivit. Att bevara för framtiden kan göras många gånger, men att exploatera kan bara ske en gång.
2. Trafik, sid 27: Ett hörn av planområdet gränsar till Regnbågsvägen som är en privat väg. Sedan området lades under stadsplan på 1980-talet har allmänhetens användning av Regnbågsvägen ökat avsevärt. Projekteringen av planområdet förutsätter enligt brevet en tillgänglig anslutningsväg. Men ett antal nya bostadshus i planområdet kommer även att öka allmänhetens användning av Regnbågsvägen. Trafiken har ökat från ett fåtal bilar per dag på 1980-talet till dagens genomfartstrafik, liksom ett större antal gående, motionärer och cyklister. Vidare används Regnbågsvägen som vändplan för den tunga trafik som inte har möjlighet att vända vid Sikvägens slut. Även om planläggningen av förtätningen av Hammarskiftet 12 och 13 inte har ett direkt samband med Regnbågsvägen medför den en ytterligare ökning av allmänhetens användning av Regnbågsvägen som den mest naturliga förbindelsen mellan Viltstråket och Sikvägen. Det ger en anledning för kommunen att ta upp en diskussion med berörda fastighets- och markägare för att skapa en permanent lösning på väghållningen. Och gärna en vändplan i den västra änden av Sikvägen, i likhet med den vändplan som finns i Sikvägens östra ände.
3. Miljö sid 24: Området i slutningen från Vallaskolan och Valla Centrum ned mot sjön är vattensjukt. Igenlagda bäckar, asfaltering av marken och ett minskat antal träd och annan vegetation har bidragit till att flödet av markvatten ökar längre ner mot Storsjön. Sannolikt är det de myrliknande områdena mellan Mjälle och Valla Centrum som avvattnas i marken ner mot sjön. Exploateringen runt Valla centrum och Vallaskolan har då

medfört att vattnet måste ta nya vägar och slutligen till att vattenmängderna ackumuleras och kommer upp på olämpliga ställen. Vi har under det senaste året vid några tillfällen pumpat närmare 25 kubikmeter vatten per dygn från vår krypgrund för att undvika att vattnet ska nå upp till golvbjälklaget. Den föreslagna exploateringen av Hammarskiftet 12 och 13 bör därmed föregås av en markundersökning för att bedöma risken för att markvatten från området runt och nedanför Valla Centrum kan orsaka stora flöden som hamnar i källare och souterrängplan i de bostäder som planeras. Observera att detta inte är dagvatten som kan dikas bort, utan markvatten som trycks fram en bit under markytan. Växtlighet med djupa rötter, i synnerhet stora lövträd, kan ta upp markvatten på ett effektivt sätt. Slutsatsen är därmed att fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13 bör ha färre byggnader och vägar, och krav bör ställas på att befintliga träd skyddas och att fler träd nyplanteras.

Samhällsbyggnads kommentar:

1. Se svar ovan, G2. PH, EH, PE, PE.
2. Planförslaget förutsätter inte att nya bostäder eller byggtrafik behöver kunna nyttja Regnbågsvägen för motortrafik. Planområdet kan nås med fordon via Sutarevägen och Sikvägen, Samhällsbyggnad bedömer att frågan om huvudmannaskap för Regnbågsvägen och vändplan på Sikvägen inte ska behandlas i denna detaljplan.
3. I en detaljplan görs en bedömning huruvida marken är lämplig för den bebyggelse som planen medger. Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Vid framtida bygglov utreds markförhållanden mer detaljerat och då framgår bland annat om det finns behov av åtgärder för att undvika problem från markvatten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 10 september 2024

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Joel Semb
Planarkitekt

Jenny Novén Norum
Karttekniker

BILAGA GRANSKNINGSYTTRANDET



Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Granskning av detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13 - förtätning av bostäder, Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: P 2023-03

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10§ PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 39-2024, daterat den 23 januari 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med att ta fram en detaljplan är att möjliggöra förtätning med ytterligare bostadshus inom planområdet i slutningen mot Storsjön.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Plankarta

I planbestämmelsen d₁ om minsta fastighetsstorlek anges 1300 kvm yta. Enligt planbeskrivningen har storleken justerats till 1500 kvm och plankartan behöver därför uppdateras.

De som medverkat i beslutet

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

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Datum: 2024-07-18
Dnr: 2024-000012



Yttrande

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående granskning av detaljplan för Hammarskiftet 12 & 13 i Östersunds kommun, ert Dnr:MSN 96-2023 .

Räddningstjänsten har följande synpunkt:

Precis som planbeskrivningen anger så ska det vara maximalt 50 meter mellan körbar väg och en byggnads angreppspunkt (normalt entrédörren). Om man för att uppfylla detta behöver använda infarten till de nya tomterna ska den uppfylla kraven i nedanstående tabell:

Fri vägbredd	3 meter
Fri portalbredd	3,5 meter
Fri höjd	4 meter
Vertikalradie	≥ 50 meter
Längdlutning	$\leq 8\%$
Tvärfall	$\leq 2 \%$
Axeltryck	≥ 100 kN

Missade tyvärr att skicka med detta i samrådsskedet men om det behövs utifrån avstånden från Sikvägen hoppas vi att det går att få med nu.

Med vänlig hälsning



Polismyndigheten
Lokalpolisområde Östersund
[Redacted]

Östersunds kommun
Samhällsbyggnadsnämnden

Yttrande rörande granskning - detaljplan Hammarskiftet 12 och 13, Östersund

Lokalpolisområde Östersund har tagit del av handlingarna – Samrådsredogörelser främst och har ingen erinran eller tillägg till detaljplanen för Hammarskiftet 12 och 13.

E.u.
[Redacted]

Kommissarie/Kommunpolis
[Redacted]

Yttrande i granskning av detaljplan för Hammarskiftet 12 & 13

Datum: 2024-08-19
Skede: Granskning

Dnr MSN: 96-2023
Dnr: ByggR: P 2023-03

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Minsta fastighetsstorlek

Enligt samrådsredogörelsen och planbeskrivningen har minsta fastighetsstorlek ändrats från 1 300 kvm till 1 500 kvm. Dock har inte planbestämmelserna i granskningsförslagets plankarta uppdaterats med den nya storleken.

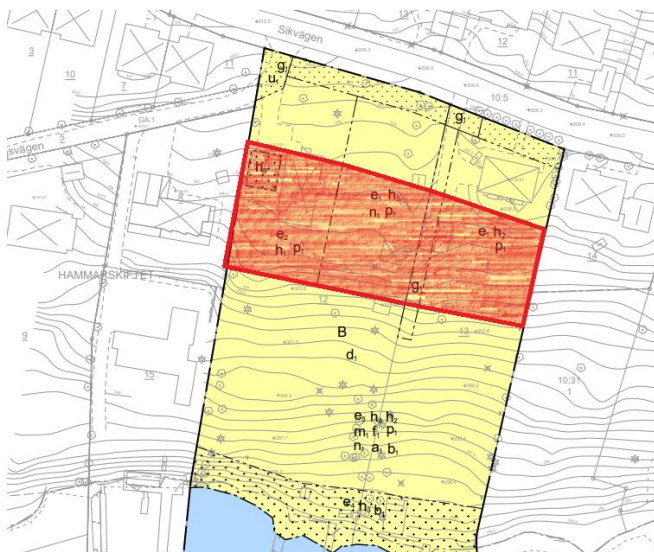
Delar av planen som bör förbättras

Vilka bestämmelser gäller för den sekundära egenskapsbestämmelsen?

Boverket skriver på sin hemsida att:

”Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Det redogörs förvisso i planbeskrivningen att den sekundära egenskapsgränsen gäller för upphävandet av strandskyddet (vilket får antagas syfta på bestämmelsen a₁). Men borde det inte också framgå av planbestämmelserna, så att det blir tydligt i kartan och att man inte missuppfattar bestämmelsen och anser att det fortfarande gäller inom det röda området i kartan nedan:



Figur 1: Urklipp från plankartan. Inom rödmarkerat område kan strandskyddet tolkas fortfarande gälla.

Lantmäterimyndigheten

Östersunds kommun

Rivning av garagebyggnad

Inom markreservatet för gemensamhetsanläggning, där man åsyftar att anlägga en ny utfartsväg, finns idag ett uthus/komplementbyggnad på Hammarskiftet 13. Detta bör dels redogöras i planbeskrivningen generellt. Men det bör även redogöras särskilt i genomförandedelen vem som ansöker om behöriga tillstånd om att riva byggnaden och vem som bekostar detta. Eller finns det andra planer för byggnaden, t ex att den ska flyttas?

Detta bör redogöras så att ägaren av Hammarskiftet 13 uppmärksammas på att byggnaden står i strid med planbestämmelsen i planförslaget.

Vägbredd

Planbeskrivningen anger att terrängen inom planområdet är kuperat, vilket även framgår av kartans höjdkurvor. Bredden på markreservatet för utfartsvägen tycks vara ca 4 meter.

Har man säkerställt att denna bredd räcker för hela den planerade väganläggningen med väglänter osv?

För Lantmäterimyndigheten i Östersunds Kommun



Förrättningslantmätare

Östersunds kommun / Staaren tjjelte

Lantmäterimyndigheten

Postadress: Östersunds kommun, 831 82 Östersund

Besöksadress: Rådhusgatan 56, Östersund / Staare

Telefon: 063-14 31 63

Kundcenter: 063-14 30 00



DELEGATIONSBESLUT

Tekniska nämnden

Sida
1(2)

Datum
2024-08-19

Referens
TN-00039-2024
DokID 11907

Yttrande över detaljplaner - 2024 Avfall VA

Handläggare

[Redacted]

Delegat

Handläggare enligt punkt SA 1 i Tekniska nämndens delegationsbestämmelser fastställda 2023-06-13

Beslut

Under Egenskapsbestämmelse, s 13

Det saknas beskrivning om u-område (finns bara i legenden till plankartan).

Under Rättigheter, s 16-17:

"Inom gemensamhetsanläggningen för väg ska också servitut för vatten- och spillvattenledningar bildas, från nya fastigheter till förbindelsepunkt för allmänna ledningar i planområdets norra del. "

VA-huvudmannen kommer behöva ha allmänna ledningar för dricksvatten och spillvatten i området för gemensamhetsanläggningen för väg, från befintliga ledningar i planområdets norra del till fastighetsgräns för de sydöstra tomterna. De tomterna kommer få sina förbindelsepunkter i fastighetsgräns (ej "i planområdets norra del"). Planen behöver säkerställa att VA-huvudmannen har rätt att lägga dessa ledningar. Behöver området vara u-område eller går det bra som det är?

Den tänkta sydvästra fastigheten verkar bli en oäkta skafittomt. Då behöver den fastigheten servitut även för privata VA-ledningar för att nå de allmänna VA-ledningarna (på samma sätt som infartsvägen för att nå den gemensamma vägen).

Under Gemensamhetsanläggningar, s. 17

"Inom området ska även servitut för vatten- och spillvattenledningar bildas, från nya fastigheter till anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet. "

Det blir ingen GA för själva VA-ledningarna utan det kommer bli allmänna ledningar i området för gemensamhetsanläggningen för väg. Det beskrivs ovan under rättigheter så kanske inte behöver vara med här?

Beslutet har signerats digitalt

[Redacted signature line]



Under Drift, vatten och avlopp, s. 18

"Inom fastighetens nordvästra planläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Reservatet syftar till att fastställa befintliga ledningars placering."

Denna text har inte med drift av ledningarna att göra. Kan ersättas med "VA-huvudmannen ansvarar för drift av allmänna VA-ledningar." eller tas bort.

Teknik, Vatten och spillvatten s 27

"De nya bostadsfastigheterna ska anslutas till VA-nätet via en ny separat förbindelsepunkt."

Varje fastighet kommer få en egen förbindelsepunkt.

Underlag för beslut

- Granskningshandlingar gällande detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13

Bakgrund

- Teknisk förvaltning, Avfall VA, Strategi, mottog 2024-07-15 underrättelse om granskning gällande detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13. Samhällsbyggnad, Plan & Bygg vill ha svar senast 2024-08-19

Underskrift



Utredningsingenjör

Beslutet skickas till

- samhallsbyggnad@ostersund.se

Till
samhallsbyggnad@ostersund.se

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Postutdelning, gällande detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13, Frösön.

Dnr: MSN: 96-2023

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 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, 2024-08-12

Sändlista:

Utdelning.ostersund@postnord.com

[REDACTED]
[REDACTED] Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se

Från: [REDACTED]
Skickat: 2024-01-29 21:20:14
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: diarienr: P 2023-000003

Hej,

Jag vill framföra synpunkter kopplat till en detaljpanelläggning av Hammarskiftet 12 och 13 med ovanstående diarienummer.

- Illustrationen i planbeskrivningen visar tre fastigheter bredvid varandra men detaljplanen reglerar tomtstorlek på 1300 kvm. Hur många fastigheter kan bildas? Det är svårt att göra en bedömning när planen är så flexibel i hur fastighetsindelningsbestämmelserna skall se ut.
- Byggnadshöjden kommer påverka vår utsikt och ljusinsläpp på tomt/fastighet. Husen som planeras att byggas bör vara låga och begränsas var och hur de får uppföras. Även om det finns en högsta nockhöjd respektive totalhöjd bör begränsningarna vara tydligare VAR husen får placeras och från vilken punkt totalhöjden skall räknas. Kopplat till närliggande detaljplan gällande Hammarskiftet 8 var det också otydligt i hur byggnadshöjden skulle tolkas, där angavs en max totalhöjd i relation till ett nollplan och sen ytterligare en max totalhöjd i relation till nuvarande bebyggelse då dessa inte sedan stämde överens.
- Kopplat till ovanstående önskas också en solstudie då ljusinsläpp kommer påverka oss.
- I föreslagen plan ser området ut att bli överexploaterat och en jämförelse med övrig bebyggelse längs med strandlinjen (Sikvägen, Regnbågsvägen och Viltstråket) bör iakttas. De flesta tomterna ligger på mellan 2500- 6500 kvm med några få undantag.

Mvh [REDACTED]

-

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Från: [Redacted]

Skickat: den 9 augusti 2024 13:08

Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Ämne: Diariennr:P2023-000003

Hej,

Jag saknar återkoppling på tidigare inskickade synpunkter gällande detaljplanen. Dessa skickades in med mail 30/1 2024 (som kvitterades av en [Redacted]). Jag saknar också svar/kommentarer i den sakgenomgång som publicerats. Kan inte heller se mina initialer som på övriga synpunkter som lämnats. I det mailet fanns följande synpunkter.

- Krav på solstudie över hur närliggande fastigheter (hammarskiftet 8 samt hammarskiftet 15) påverkas av två nya fastigheter längs strandkanten på hammarskiftet 12.
- De hårdgjorda ytorna har i tidigare planer (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019 reglerats till maximalt 30% av tomtens strl. I nya planen är förslaget 40%. Varför skall de skilja mellan planerna när de ligger bredvid varandra?

Med en ny detaljplan som medger 4 nya tomter i ett mycket begränsat område ger stor påverkan på de hårdgjorda ytorna och de gräs- och beväxta slänter ner mot Storsjön kommer helt försvinna. Idag är det till stora delar vildvuxen ängsmark.

Mvh [Redacted]

Hej,

Nedan följer en redogörelse för varför den pågående detaljplanen (Dnr MSN 96-2023, Diarienummer: P2023-000003) gällande Hammarskiftet 12 och 13 ytterligare behöver ses över.

Vi förmodar att strandskyddet hävts på fastigheterna sedan tidigare men i och med att det tas fram en ny detaljplan återinförs strandskyddet och kan bara upphävas enl 7 kap. 18c§ miljöbalken av särskilda skäl. Vi menar att det INTE finns skäl att häva strandskyddet när en ny plan tas fram.

Strandskyddet är en viktig del av allemansrätten samt att bevara livsmiljöer för djur- och växtarter såväl på land som i vatten. Utan skyddade stränder skulle många av de områden som folk söker sig till vara otillgängliga.

Gällande nuvarande tomter Hammarskiftet 12 och 13 så är området redan i anspråkstaget men det ligger en stor allmänning närmast Hammarskiftet 13. I nuvarande förslag står det att det planlagda området omringas av privat mark vilket är direkt felaktigt. Allmänningen utgör ett viktigt rekreativt område och ger boende i närområdet, skolor, förskolor samt besökarens möjlighet att nå Storsjön för bad, naturupplevelser och vintertid tillgänglighet till Medvinden och Storsjöns is. Allmänheten kommer att inskränkas på rätten att utnyttja de allemansrättsliga ytorna sommar och vintertid.

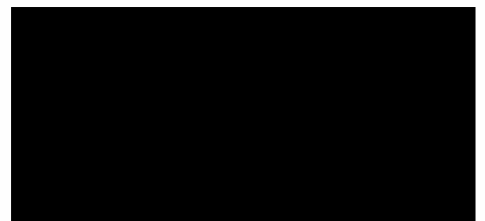
Komplementbyggnader och bryggor ligger idag på ett rejält avstånd från huvud-byggnaden. Dessutom med vildvuxen mark emellan. Dessa befinner sig idag utanför befintligt permanent hemfridszon. Det innebär att planerade tomterna och byggnadernas storlek, karaktär och placering kommer avsevärt att inskränka på allemansrätten då nya hemfridszoner skapas och utvidgas. De nya tomterna med nya fastigheter längs Storsjön kommer få en privatiserande effekt långt utanför de befintliga byggnaderna på dagens tomter och detta kommer avhålla allmänheten från vilja besöka de allmänna ytorna och att passera på vatten och is längs Storsjön. Se exempelvis MÖD 2011:34, M 5596-16 och M 5366-17.

Föreslagen planändring med tillskapande av 3 nya fastigheter närmast strandlinjen, med enligt illustration föreslagna byggnader, kommer innebära en privat påverkan av vattenområdet och en allvarlig inskränkning av allemansrätten.

Strandskyddet utgör därtill en mycket viktig del för att bevara livsmiljöer för djur- och växtarter som trivs i grunda sjö/havsvikar. Den biologiska mångfalden längs med våra stränder och vattendrag är mycket hög, Artdatabanken har angett att av 4 273 rödlistade arter är 1 628 arter knutna till strand eller vattenmiljöer. (Se "Tillstånd och trender för arter och deras livsmiljöer-rödlistade arter i Sverige 2015":

).

MÖD har hittills, i linje med Europadomstolens generella praxis, ansett att strandskyddet är ett så pass starkt allmänt intresse att detta överskuggar den enskildas rätt att få bebygga sin fastighet. I miljöbalken finns också flera grunder för att få strandskyddsdispens vilket har medfört att domstolarna anser att förbuden är rimliga. MÖD har också uttalat att intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken inte ger möjlighet att meddela dispens utan att särskilda skäl samtidigt föreligger (Se exempelvis MÖD i mål nr M 6370-12, M 9186-13 och M 1554-17. Se MÖD 2013:37 och MÖD i mål nr M 7801-16.)



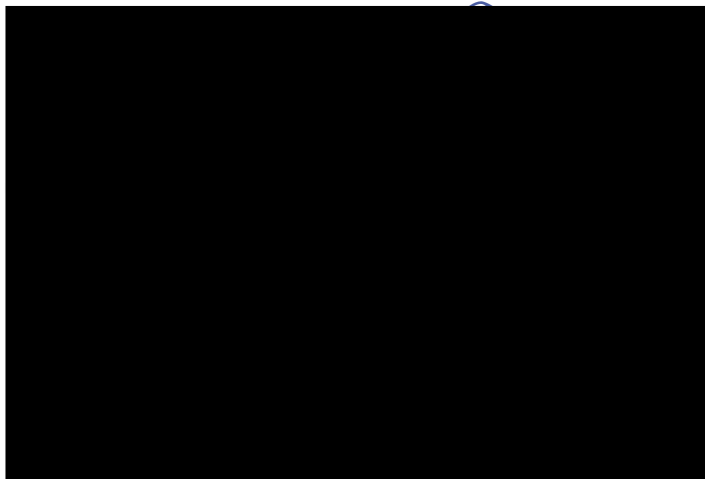
Nya byggnader, bryggor, pirar, parkeringsplatser, fälla träd, förändra markens massor är samtliga åtgärder som kommer uppträda i och med det nya förslaget om detaljplan och i mycket hög utsträckning påverka växt-och djurliv. Nuvarande växtlighet är också till stor del vildvuxen ängsmark och strövområde för flertalet djur trots tomtmark. Idag består området närmast Storsjön på aktuella tomter till stora delar av vildvuxen ängsmark. På platsen kan idag ses ett rikt djurliv av både fåglar och fyrbenta djur. Platsen har nyligen skådats som en häckningsplats. Vi kräver att miljöbedömning upprättas!

Med bakgrund till ovanstående menar vi därför att strandskyddet inte bör upphävas i den nya planen. Om ett strandskyddsområde är av särskild betydelse för naturvården eller friluftslivet bör normalt dispens aldrig medges (Prop. 1997/98:45 del 2, sid 89.).

Ytterligare synpunkter på föreslagen plan är följande:

- I planen anpassas byggnadshöjden för att inte skymma utsikten för ovanliggande hus på Sikvägen. Byggnadshöjden bör istället anpassas av närliggande fastigheter som t.ex. Hammarskiftet 8, 12 och 15 för att inte begränsa utsikt och ljusinsläpp. Föreslaget nollplan ligger högre än beskrivet i närliggande plan (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019). I denna plan regleras också byggnadshöjden av ny fastighets totalhöjd inte får bli högre än marknivån på altanen på Hammarskiftet 8. Däremot påverkas inte de fastigheterna på norra sidan av Sikvägen då dessa redan har skymd sikt pga nuvarande bebyggelse och höga träd som skymmer sikten. Att anpassa planen efter de husen är irrelevant i sammanhanget.
- Det finns ingen anledning att medge högre byggnadshöjd i nya planen då terrängen ser identisk ut.
- Av samma anledning bör det vara krav på att de tomter närmast vattnet endast får bebyggas med 1-planshus eller 1-plans hus med souterräng- Även det reglerat i närliggande detaljplan (Hammarskiftet 8 Dnr MSN 44-2019).
- Tomternas storlek har ökat i det nya förslaget men är fortfarande långt under snittet för vad tomtstorleken är längs vattenlinjen (Sikvägen, Regnbågsvägen och Viltstråket). Detta ger en märklig och onaturlig karaktär till området. En rimlig tomtstorlek skulle kunna uppnås genom att bilda två tomter längs strandlinjen som också var det ursprungliga förslaget som presenterades i området.

Synpunkter inskickade av



Frösön den 14 augusti 2024

Hej!

Enligt ert brev daterat den 15 juli 2024 med diarienummer P 2023-000003 vill ni ha synpunkter från mig på den förtätning med ytterligare bostadshus som planeras på fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13. Jag äger mark och väg direkt intill planområdet och utnyttjar gärna er uppmaning att lämna synpunkter.

Efter att ha tittat på planförslaget lämnar jag därför synpunkter i tre avseenden:

1. Kulturmiljö, sid 26: Planförslaget innebär en mycket stor förändring av miljön i planområdet. Detta är särskilt förvånande då jag har haft intrycket att kommunen vanligen brukar ta hänsyn till historiska och kulturella aspekter i sitt planarbete. Att den byggnad som ligger på Hammarskiftet 12 är den äldsta i området framgår på den karta över Änge med omgivning som lantmätaren Lars Tirén ritade i början av 1890-talet. Då fanns bara två hus i området, Änge gård och den så kallade Skärgården, som redan då hade den karaktäristiska trekantiga fönsterkupan inritad på kartan. Fastigheten har sedan bevarats i sin storlek ner till Storsjön, och byggnaden har i allt väsentligt bevarats sin utformning under åtminstone 135 år. Det kan vara rimligt att fastighet och tomt bör bevaras i nuvarande skick och omfattning även i framtiden för att möjliggöra för kommande ägare att återskapa och förvalta det kulturella och miljömässiga arv som fastigheten har. Inte minst utifrån det stora intresse för återställande av äldre hus som ett flertal TV-serier har givit sådana åtgärder. Uppgifter om huset, miljön och livsstilen i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet finns bevarade på bild i Jamtlis bildarkiv, och i text, bland annat i de miljöskildringar som Calise Tirén och Hildur Lagerström har skrivit. Att bevara för framtiden kan göras många gånger, men att exploatera kan bara ske en gång.
2. Trafik, sid 27: Ett hörn av planområdet gränsar till Regnbågsvägen som är en privat väg. Sedan området lades under stadsplan på 1980-talet har allmänhetens användning av Regnbågsvägen ökat avsevärt. Projekteringen av planområdet förutsätter enligt brevet en tillgänglig anslutningsväg. Men ett antal nya bostadshus i planområdet kommer även att öka allmänhetens användning av Regnbågsvägen. Trafiken har ökat från ett fåtal bilar per dag på 1980-talet till dagens genomfartstrafik, liksom ett större antal gående, motionärer och cyklister. Vidare används Regnbågsvägen som vändplan för den tunga trafik som inte har möjlighet att vända vid Sikvägens slut. Även om planläggningen av förtätningen av Hammarskiftet 12 och 13 inte har ett direkt samband med Regnbågsvägen medför den en ytterligare ökning av allmänhetens användning av Regnbågsvägen som den mest naturliga förbindelsen mellan Viltstråket och Sikvägen. Det ger en anledning för kommunen att ta upp en diskussion med berörda fastighets- och markägare för att skapa en permanent lösning på väghållningen. Och gärna en vändplan i den västra änden av Sikvägen, i likhet med den vändplan som finns i Sikvägens östra ände.
3. Miljö sid 24: Området i slutningen från Vallaskolan och Valla Centrum ned mot sjön är vattensjukt. Igenlagda bäckar, asfaltering av marken och ett minskat antal träd och annan vegetation har bidragit till att flödet av markvatten ökar längre ner mot Storsjön. Sannolikt är det de myrliknande områdena mellan Mjälle och Valla Centrum som avvattnas i marken ner mot sjön. Exploateringen runt Valla centrum och Vallaskolan har då medfört att vattnet måste ta nya vägar och slutligen till att vattenmängderna ackumuleras och kommer upp på olämpliga ställen. Vi har under det senaste året vid några tillfällen pumpat närmare 25 kubikmeter vatten per dygn från vår krypgrund för att undvika att vattnet ska nå upp till golvbjälklaget. Den föreslagna exploateringen av Hammarskiftet 12 och 13 bör

därmed föregås av en markundersökning för att bedöma risken för att markvatten från området runt och nedanför Valla Centrum kan orsaka stora flöden som hamnar i källare och souterrängplan i de bostäder som planeras. Observera att detta inte är dagvatten som kan dikas bort, utan markvatten som trycks fram en bit under markytan. Växtlighet med djupa rötter, i synnerhet stora lövträd, kan ta upp markvatten på ett effektivt sätt. Slutsatsen är därmed att fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13 bör ha färre byggnader och vägar, och krav bör ställas på att befintliga träd skyddas och att fler träd nyplanteras.

/ 