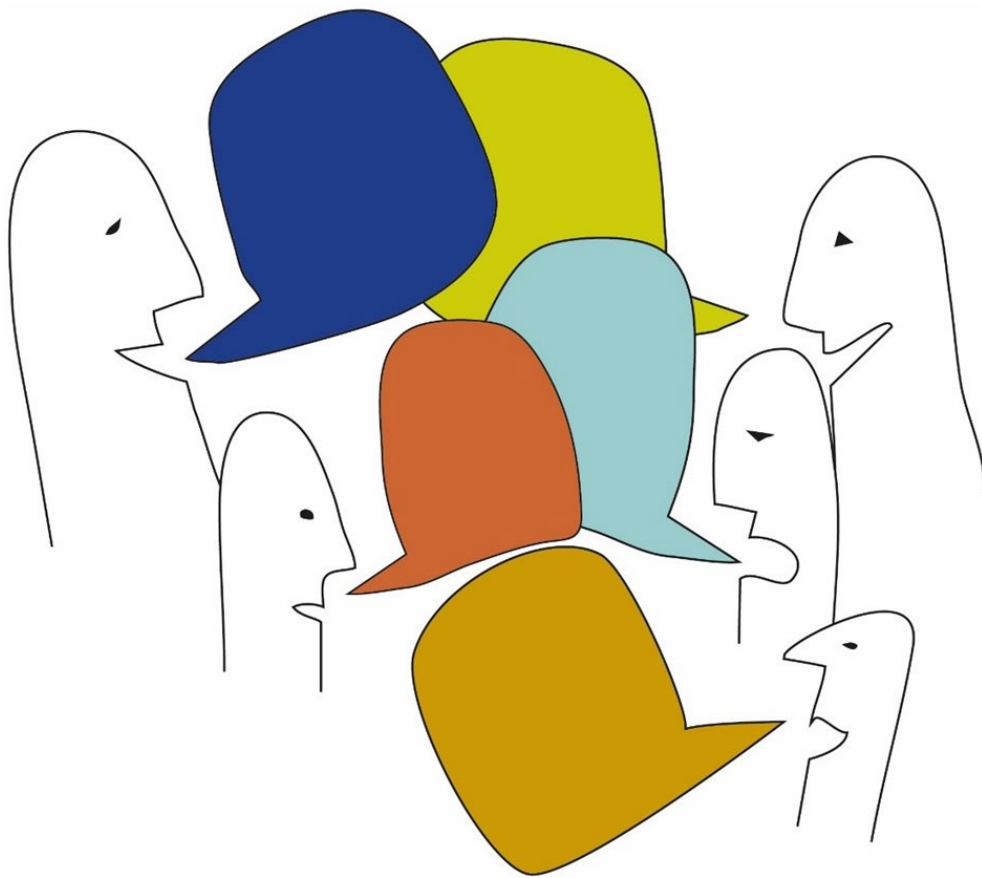


Granskningsutlåtande

Detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 m.fl.
Bostäder



Granskning pågick under perioden 16 juni 2024 och 20 augusti 2024

Dokumenttitel:	Detaljplan för brunfloviken 2:25 m.fl. Bostäder
Diarienummer ByggR:	2020-29
Diarienummer MSN:	155-2020
Skapad:	2024-09-10
Senast reviderad:	2024-09-10
Antal sidor:	14

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 tillgodose Östersunds ökade bostadsbehov och möjliggöra fler bostäder i strategiska lägen som kan nyttja samhällets service. Syftet är att planlägga för bostäder i flerbostadshus. Planen ska skapa en boendemiljö för många människor med en fysisk struktur som ger underlag för en trygg miljö samt en känsla av samhörighet och en halvprivat sfär.

RESULTAT AV GRANSKNINGEN

15 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	Antagande av detaljplan kommer ej att prövas
Länsmuseet Jamtli	2024-08-20	För högt våningsantal i närheten av kulturhistoriskt värdefulla miljöer.
Skogsstyrelsen	2024-06-26	Inga synpunkter
Polisen	2024-07-31	Ingen erinran
MSB, Myndighet för samhällsskydd och beredskap	2024-07-04	Avstår från att yttra sig
Trafikverket	2024-07-25	Inga synpunkter
Sametinget	2024-08-21	Avstår från att yttra sig

Kommunala förvaltningar och bolag

Namn	Datum	Synpunkt
Lantmäterimyndigheten	2024-06-19	Genomförande o formalia
Tekniska nämnden	2024-07-02	Inga synpunkter
Räddningstjänsten	2024-08-20	

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Namn	Datum	Synpunkt
G1 Privatperson 1.	2024-06-18	Närhet till station och bostadspriser.
G2 Privatperson 2.	2024-05-29	För höga och moderna hus.
G3 Privatperson 3	2024-08-20	Insyn, skuggning, utsikt

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:

- Samtliga justeringar i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.
- Justeringar under rubrik som berör Räddningstjänsten
- Administrativa korrigeringar.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Inkomna under granskning

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Se över alternativa placeringar i Brunflo ett varv till.
- Ersätta de föreslagna flerbostadshusen med villor eller radhus.
- Sänka de tänkta byggnadernas höjd till högst samma nivå som intilliggande flerbostadsområden på Sjövägen, Pionjärvägen och Rosenlundsvägen.
- Säkerställa att det är tydligt i planförslaget att befintliga träd/dungar som står på eller i närheten av gränsen mellan vår fastighet och kommunens mark bevaras som ett naturligt insynsskydd
- Säkerställa att planförslaget inkluderar ett ansvar att anlägga ett staket eller en stenmur på gränsen mellan fastigheterna, i en stil som passar som inramning till en 1700-talsgård, för att tydliggöra gränsen till vår tomt samt för att markera vart det planerade parkområdet slutar.
- Planera för hus med mindre modernt utseende.
- Planera för bostäder närmre järnvägen.
- Planera för billigare bostäder.

Inkomna under samrådet

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- En begränsning av våningsantal till samma som intilliggande flerbostadshus vid Sjövägen, Pionjärvägen och Rosenlundsvägen.
- Hitta alternativ mark för placering av bostäder.
- Undvik fönster/balkonger mot gården Viken 1.
- Undersök vidare om det finns fridlysta eller på annat sätt skyddade arter inom området som kan påverkas av ett genomförande av planförslaget.

SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 16 juni – 20 augusti 2024. Information om granskningen skickades via Kivra, 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 och på kommunens anslagstavla.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Översiktskarta

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

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:

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. Kommunen har efter samrådsskedet tagit hänsyn till inkomna synpunkter på ett bra sätt.

Länsmuseet Jamtli:

Det är positivt att bebyggelsen förskjutits och att våningsantalet sänkts, men Jamtlis åsikt kvarstår att det vore bra med samma våningsantal som på flerbostadshusen vid Sjövägen, Pionjärvägen och Rosenlundsvägen eftersom detta område och gården Lilla Viken är utpekade som särskilt värdefulla i Östersunds kommuns kulturmiljöprogram, särskilt eftersom den tillkommande bebyggelsen kommer att ligga på en höjd.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad bedömer att höjden på föreslagen bebyggelse är tillräckligt anpassad till omgivande bebyggelse.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäterimyndigheten Östersunds kommun.

Detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 m.fl. Bostäder
I planens namn har "m.fl." fallit bort (efter Brunflo-Viken 2:25) på plankartan. I planbeskrivningen, s.5 under rubriken "Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden", kunde där nämnt samfällighets fullständiga beteckning skrivas ut, dvs Brunflo-Viken s:4 (inte bara s:4). Sedan borde även Brunflo-Viken s:2 nämnas här (då den också berörs). I planbeskrivningens genomförandedel, s. 40 under rubriken "Konsekvenser för respektive fastighet", nämns samfälligheten Brunflo-Viken s:2, men inte Brunflo-Viken s:4. Brunflo-Viken s:4 gränsar till Brunflo-Viken 2:25 och borde, även den, nämnas här. I övrigt ser planhandlingarna, från ett lantmätarperspektiv, bra och välarbetade ut och lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra.

Samhällsbyggnads kommentar:

Justeringar enligt kommentarer ovan genomförs.

Polis

Lokalpolisområde Östersund har inget att erinra rörande detaljplanen.
Det ses som positivt att byggnaderna/bostädernas utformning sker med ett brottsförebyggande perspektiv – många fönster i alla riktningar för ökad till-syn av utemiljön samt glasade entréer för möjlighet till genomsyn.
Placering av andra byggnader kan också påverka den upplevda tryggheten liksom vegetation som också bör utformas med möjlighet till genomsyn.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående granskning av detaljplan för Bostäder Brunflo-Viken 2:25 m.fl. i Östersunds kommun.

Räddningstjänsten har följande synpunkter: - Under avsnitt Hälsa och Säkerhet, Brandvatten. Stegutrymning. Textraden om uppställningsplats för höjdfordon kan tas bort eftersom utrymning med stegbil inte är aktuellt.

Däremot behövs uppställningsplatser för bärbar stegutrustning där det krävs. Det finns också krav på lutningar, kurvradier etc. för räddningsväg som gäller oavsett om det är höjdfordon eller något annat av räddningstjänstens fordon som ska nyttja vägen. Mer info finns på räddningstjänstens hemsida, www.rtjamtland.se. Finns det någon anledning till att ni i planbeskrivningen skrivit in att brandskyddet ska dimensioneras med förenklad dimensionering? Det är ett ovanligt krav i en plan och kan innebära problem i ett projekteringskede.

Samhällsbyggnads kommentar:

Text angående uppställningsplats för stegbil är borttagen och ersatt med text gällande uppställningsplats för räddningsfordon med materiel inom 50 meter samt krav på framkomlighet enligt brandskyddskraven enligt BBR vilka både kan och ska uppfyllas. Text gällande dimensionering i planbeskrivningen har justerats.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

G1. AS

Hej!

Om det ska bli byggas nya bostäder i Brunflo, så borde dom ligga närmare järnvägen eller ovanför järnvägen så det blir gångavstånd till bussen eller om man vill ta tåget till Östersund eller till Sundsvall C. Då det inte går någon buss nedanför Järnvägen så blir det en bit att gå för oss som inte har körkortet. Och om det ska bli nya bostäder där så borde inte hyran vara så hög som det är på alla andra nybyggda bostäder. Dom hyror som är på dom nybyggda lägenheter är väldigt dyra och det finns ingen chans att någon kan ta någon av dom eftersom att hyran är väldigt hög. Lika jag och många andra som inte ens kan ta ett lån heller så försvinner pengarna istället på hög hyra. Det borde byggas inom Östersunds Kommun billigare bostäder som det är bra hyra och inte allt för hög. Det finns dom som är låginkomsttagare och inte klarar en hyra på över 9000- 10.000:-/ månad. Efter inflationen så har allt blivit så mycket dyrare även hyran att skjutit i höjd. Jag har skrivit till politiker om det här tidigare om att dom måste bygga lägenheter som är under 7000:- och inte över den summan.

Samhällsbyggnads kommentar:

Bussar går utmed Mariebyvägen, närmsta busshållplats inom 50 meter. Det är dessutom mindre än 300 m till busshållplats på Centrumvägen, med bussar till Östersunds centrum och 430 meter fågelvägen samt 640 meter gångväg till järnvägsstationen från föreslagen bebyggelse. Detaljplanen säkerställer en gång och cykelväg för att koppla ihop befintligt gång- och cykelväg med övriga gator i närområdet. Samhällsbyggnad bedömer att det finns goda

kommunikationsmöjligheter på platsen. Hyror/bostadskostnader regleras ej i detaljplan.

G2. CL

Hej. Jag tycker inte husen ni planerar att bygga passar in i den här miljön. Dom ser för moderna ut och är för höga.

Samhällsbyggnads kommentar:

Avvägningen är gjord utifrån bostadsbehoven i Brunflo i kombination med närheten till centrum och byggbarheten. Mellan samråd och granskning sänktes våningsantalet på byggnaderna. Arkitekturen följer eller leder gestaltningen för sin samtid.

G3. P & S N

1. Hitta alternativ mark för dessa byggnader. Som exempel gav vi två förslag på alternativ mark som vi själva förfogar över och som vi kan tänka oss byta med kommunen.
2. Välj uppförande av lägre byggnader som inte ger samma negativa miljöpåverkan.
3. Se till att minimera påverkan i form av skuggning så att byggnadernas höjd inte innebär skuggning av vår tomt.
4. Undvik fönster/balkonger på de sidor av byggnaderna som vetter mot vår tomt.
5. Säkerställ att det anordnas tillräckligt insynsskydd på gränsen mellan vår tomt och det föreslagna bostadsområdet i form av tillräckligt höga trädalléer, trädgångar, eller liknande.
6. Anordna ett staket eller en stenmur på tomtgränsen för att motverka att kommande hyresgäster nyttjar vår tomt till rastning av hundar, lekplats eller för gångtrafik genom gården. Ett staket bör dessutom anordnas i en stil som passar till en 1700-talsgård.
7. Husens färg bör harmoniera med miljön av gamla hus och äldre bebyggelse i området.

Samhällsbyggnads kommentar:

1. Föreslagen mark anses vid en första anblick ej vara lämplig för flerbostadsbebyggelse. Om fastighetsägarna vill undersöka frågan djupare/ytterligare finns möjlighet att lämna in ansökan om planbesked via kommunens hemsida.
2. Planförslaget möjliggör bostadsbyggande i stationsnära läge med god tillgång till utvecklad infrastruktur, närhet till bussar samt ett utvecklat cykelvägnät. Samhällsbyggnad bedömer att högre bebyggelse på en relativt centralt belägen plats har ett stort värde då det innebär att annan grönyta kan sparas och att det tillskapas fler tillgängliga bostäder.
3. Handlingarna kompletterades i samband med granskning med 3D-vyer och skuggstudier som visar var skuggor faller olika tider på dygnet olika

tider på året. Viken 1:10 bedöms inte påverkas av skuggningar från tillkommande bebyggelse.

4. Fönster åt alla håll är en trygghetsaspekt för utemiljön. Vid byggnation av bostäder är det naturligt att eftersträva bostadskvaliteter som innefattar utsikt samt fönster i många riktningar. Det får även ses som en brottsförebyggande åtgärd. Samhällsbyggnad bedömer att det finns flera lösningar för att förhindra insyn som inte innefattar att begränsa boendekvaliteten på tillkommande ny bostadsbebyggelse: Att plantera träd, buskar, häck och att bygga plank är bara några exempel.
5. Nämda träddungar på gränsen mellan Brunflo-Viken 1:10 och kommunens mark ligger till större delen på kommunens mark. I föreslagen detaljplan planeras där en infart till området. Den del av träddungen som ligger på kommunal mark försvinner mest troligt. En avskärmande häck är föreslagen i illustrationen men ej reglerad i detaljplan eftersom grönska på parkmark är svårt att följa upp.
Andel hårdgjord yta är reglerad vilket innebär att helhetsbilden av området kommer att bli att det är en ganska grön yta. Även taken på eventuella carportar, garage och sophus kommer att vara vegetationsklädda. Träden mot norr skyddas och sparas och ny trädrad föreslås på parkmark mellan Mariebyvägen och cykelväg.
6. När planen ska genomföras kommer en dialog att föras med fastighetsägarna till Brunflo-Viken 1:10 för att hitta en lämplig avgränsning mellan deras fastighet och den nya bebyggelsen. Illustrationsplanen visar en ambition om att en häck skulle kunna uppföras i fastighetsgräns men detta regleras inte i detaljplanen. Om boende på Viken 1 har ett behov av plank/insynsskydd vid sin uteplats finns möjlighet att pröva detta som en skattefallsåtgärd, alternativt genom bygglovansökan.
7. I samrådsredogörelsen påpekades att husens färg var tänkta som falurödfärg och att färgåtergivning på bildskärm kan vara missvisande. Färg i bilddokumentet justerades för att på ett bättre sätt spegla vad som är tänkt i färdigt förslag. I detaljplan regleras att 20 % av byggnaderna ska ha en varm kulör, det får vara mer. Kringliggande bebyggelse har i huvudsak varma kulörer men även andra kulörer är representerade i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 10 september

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Anna Synderå

Planarkitekt



Östersunds kommun
smahallsbyggnad@ostersund.se

Granskning av detaljplan för bostäder, Brunflo-Viken 2:25 m.fl., Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: P 2020-29

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för granskning. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostäder i flerbostadshus i ett centralt läge i Brunflo.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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. Kommunen har efter samrådsskedet tagit hänsyn till inkomna synpunkter på ett bra sätt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I samband med samrådet kunde länsstyrelsens inte göra någon bedömning av påverkan på MKN, då det då inte fanns någon dagvattenutredning. Det är positivt att kommunen nu har undersökt både de vanligaste förekommande föroreningarna i dagvatten samt de ämnen som inte uppfyller god status i Storsjön.

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning och motivering att planens genomförande följer MKN för vatten, även om kommunens samtliga riktvärden inte uppfylls.

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.



Östersunds kommun
Samhällsbyggnad
831 82 Östersund

samhallsbyggnad@ostersund.se

Östersund 2024-08-20

Granskning detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 m.fl., Brunflo socken, Östersunds kommun (ert Dnr MSN 155-2020, ByggR P 2020-29).

Jamtli har givits möjlighet att lämna yttrande i rubricerat ärende.

Det är positivt att bebyggelsen förskjutits och att våningsantalet sänkts, men Jamtlis åsikt kvarstår att det vore bra med samma våningsantal som på flerbostadshusen vid Sjövägen, Pionjärvägen och Rosenlundsvägen eftersom detta område och gården Lilla Viken är utpekade som särskilt värdefulla i Östersunds kommuns kulturmiljöprogram, särskilt eftersom den tillkommande bebyggelsen kommer att ligga på en höjd.

Med vänlig hälsning

JAMTLI

[Redacted Signature]

1:e antikvarie
Certifierad sakkunnig kulturvärden

Östersunds kommun
831 82 Östersundkundcenter@ostersund.se**Remiss avseende förslag till detaljplan för att möjliggöra för bostäder, Östersunds kommun.**

Skogsstyrelsen har inga synpunkter i detta ärende.

Vi ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

I detta ärende har Skogskonsulent [Redacted] beslutat.

[Redacted]



Polisen

YTTRANDE

1 (1)

Diariernr (åberopas) A382.473/2024

Infoklass Ej klassad

Datum 2024-07-31

Polismyndigheten
Lokalpolisområde Östersund
[Redacted]

Östersunds kommun
Samhällsbyggnadsnämnden

Yttrande rörande detaljplan för Brunflo viken 2:25 mfl. Brunflo

Lokalpolisområde Östersund har tagit del av handlingarna rörande detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 mfl.

Lokalpolisområde Östersund har inget att erinra rörande detaljplanen.

Det ses som positivt att byggnaderna/bostädernas utformning sker med ett brottsförebyggande perspektiv – många fönster i alla riktningar för ökad tillsyn av utemiljön samt glasade entréer för möjlighet till genomsyn.

Placering av andra byggnader kan också påverka den upplevda tryggheten liksom vegetation som också bör utformas med möjlighet till genomsyn.

E.u.

[Redacted]

Kommissarie/Kommunpolis

Tel: [Redacted]

Från: [REDACTED]

Skickat: den 4 juli 2024 11:22

Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Kopia: Anna Synderå <anna.syndera@ostersund.se>

Ämne: MSB 2024-08975-1 - Underrättelse om granskning av detaljplan Brunflo-Viken 2:25 med flera, bostäder i flerbostadshus i ett centralt läge, dnr MSN 155-2020

Hej,

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) avstår från att yttra sig till kommunen i rubricerat ärende.

Länsstyrelsen har ansvar för att företräda och samordna statens intressen i planprocesser samt tillhandahålla planeringsunderlag. Länsstyrelsen utövar tillsyn och ska särskilt bevaka frågor rörande riksintressen, hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Länsstyrelsen är dessutom geografiskt områdesansvarig myndighet med uppgifter enligt förordningen (2017:870) om länsstyrelsernas krisberedskap och uppgifter inför och vid höjd beredskap. Länsstyrelsen ska enligt förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion bevaka att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

MSB ger stöd i frågor om skydd mot olyckor, krisberedskap och civilt försvar, och lämnar underlag och synpunkter till länsstyrelsen vid behov. Information om MSB:s planeringsunderlag och metodstöd finns på www.msb.se.

Med vänliga hälsningar

[REDACTED]

[REDACTED]

Handläggare

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Avdelningen för räddningstjänst och olycksförebyggande

Enheten för arbete med naturolyckor och klimatanpassning

651 81 Karlstad

Tel växel 0771-240 240

Tel direkt 010-240 5396

E-post [REDACTED]

www.msb.se

Från: [REDACTED] <[REDACTED]@ostersund.se>

Skickat: den 25 juni 2024 15:32

Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Ämne: Detaljplan för bostäder, Brunflo-Viken 2:25 m.fl- Dnr MSN 155-2020, Dnr ByggR P 2020-29

TRV 2024/73048

Trafikverkets yttrande

Trafikverket har tagit del av ärende, *Granskning gällande detaljplan för bostäder, Brunflo-Viken 2:25 m.fl., Östersunds kommun* och har inga synpunkter.

Med vänlig hälsning

[REDACTED]

Samhällsplanerare
Norra regionen

[REDACTED] [\[REDACTED\]@ostersund.se](mailto:[REDACTED]@ostersund.se)

[REDACTED]

Trafikverket

Box 810

781 28 Borlänge

Besöksadress: Kyrkgatan 43B, Östersund

Telefon: 0771-921 921

www.trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten
Östersunds kommun

YTTRANDE (granskning)
2024-06-19
Dnr: P 2020-29

Detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 m.fl. Bostäder

I planens namn har "m.fl." fallit bort (efter Brunflo-Viken 2:25) på plankartan. I planbeskrivningen, s. 5 under rubriken "Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden", kunde där nämnd samfällighets fullständiga beteckning skrivas ut, d v s Brunflo-Viken s:4 (inte bara s:4). Sedan borde även Brunflo-Viken s:2 nämnas här (då den också berörs).

I planbeskrivningens genomförandedel, s. 40 under rubriken "Konsekvenser för respektive fastighet", nämns samfälligheten Brunflo-Viken s:2, men inte Brunflo-Viken s:4. Brunflo-Viken s:4 gränsar till Brunflo-Viken 2:25 och borde, även den, nämnas här.

I övrigt ser planhandlingarna, från ett lantmätarperspektiv, bra och välarbetade ut och lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra.

För Lantmäterimyndigheten
Östersunds kommun



DELEGATIONSBESLUT

Tekniska nämnden

Sida
1(1)

Datum
2024-07-02

Referens
«Databas» TN TN-00039-2024
DokID 11661

Yttrande över detaljplaner - 2024 Avfall VA

Handläggare

[Redacted]

Delegat

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

Beslut

Sektor Avfall VA har inga synpunkter på handlingarna.

Underlag för beslut

- Granskningshandlingar gällande detaljplan för Brunflo-Viken 2:25

Bakgrund

Teknisk förvaltning, Avfall VA, Strategi, mottog 2024-06-14 underrättelse om granskning gällande detaljplan för Brunflo-Viken 2:25. Samhällsbyggnad, Plan & Bygg vill ha svar senast 2024-08-20

Underskrift

[Redacted]

Utredningsingenjör

Beslutet skickas till

- samhallsbyggnad@ostersund.se

G3G3



Datum: 2024-07-18
Dnr: 2022-002327

[Redacted text]

Yttrande

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående granskning av detaljplan för Bostäder Brunflo-Viken 2:25 m.fl. i Östersunds kommun.

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- Under avsnitt Hälsa och Säkerhet, Brandvatten. Stegutrymning. Textraden om uppställningsplats för höjdfordon kan tas bort eftersom utrymning med stegbil inte är aktuellt. Däremot behövs uppställningsplatser för bärbar stegutrustning där det krävs. Det finns också krav på lutningar, kurvradier etc. för räddningsväg som gäller oavsett om det är höjdfordon eller något annat av räddningstjänstens fordon som ska nyttja vägen. Mer info finns på räddningstjänstens hemsida, www.rtjamtland.se.
- Finns det någon anledning till att ni i planbeskrivningen skrivit in att brandskyddet ska dimensioneras med förenklad dimensionering? Det är ett ovanligt krav i en plan och kan innebära problem i ett projekteringsskede.

Med vänlig hälsning

[Redacted signature]

G1

Från: [REDACTED]

Skickat: den 18 juni 2024 11:25

Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Ämne: Hej!

Hej!

Om det ska bli byggas nya bostäder i Brunflo, så borde dom ligga närmare järnvägen eller ovanför järnvägen så det blir gångavstånd till bussen eller om man vill ta tåget till Östersund eller till Sundsvall C. Då det inte går någon buss nedanför Järnvägen så blir det en bit att gå för oss som inte har körkortet. Och om det ska bli nya bostäder där så borde inte hyran vara så hög som det är på alla andra nybyggda bostäder. Dom hyror som är på dom nybyggda lägenheter är väldigt dyra och det finns ingen chans att någon kan ta någon av dom eftersom att hyran är väldigt hög. Liks jag och många andra som inte ens kan ta ett lån heller så försvinner pengarna istället på hög hyra. Det borde byggas inom Östersunds Kommun billigare bostäder som det är bra hyra och inte allt för hög. Det finns dom som är låginkomstagare och inte klarar en hyra på över 9000- 10.000:-/ månad. Efter inflationen så har allt blivit så mycket dyrare även hyran att skjutit i höjd. Jag har skrivit till politiker om det här tidigare om att dom måste bygga lägenheter som är under 7000:- och inte över den summan.

Vänliga hälsningar!

~~[REDACTED]~~

G2G

Från: [REDACTED]

Skickat: den 29 maj 2024 09:30

Till: samhallsbyggnad <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Ämne: Brunflo:viken 2:25

Hej. Jag tycker inte husen ni planerar att bygga passar in i den här miljön. Dom ser för moderna ut och är för höga.

G3

Dnr: 155-2020
Dnr ByggR: P2020-29

Hej,

Vår familj med två vuxna och tre barn bor på Lillvikens gård (Viken 1:10) och är, tillsammans med våra hyresgäster, närmaste grannar till det område som nu är föremål för ändrad detaljplan gällande bostäder på Brunflo-Viken 2:25.

Den gård vi bor på är en 1700-talsgård, och en av Brunflos fyra första gårdar, och den enda gård som har sin gårdsbildning bevarad sedan 1700-talet och är därför av flera skäl av särskilt kulturhistoriskt intresse.

Gården är idag en oas i samhället, och är omgiven av parkmark i både norr, öster och söder.

Vi skickade i december 2022, i samband med pågående samråd, in ett antal synpunkter på förslaget kring ändrad detaljplan.

Synpunkterna grundades på vår uppfattning att genomförandet av förslaget som det ser ut kommer att skada vår boendemiljö på ett omfattande sätt, framför allt genom betydande insyn framför allt på grund av de nya byggnadernas föreslagna höjd som avviker väsentligt från all annan byggnation som finns i närområdet eller i Brunflo som helhet.

Huvudskälet till detta är planerna på att uppföra två 13 meter höga fyravåningshus direkt söder om vår tomt. Detta kommer att förstöra utsikt för oss, leda till att vår tomt skuggas under stora delar av året och framför allt leda till omfattande insyn. Under 2022–23 byggde vi en ny uteplats till vår gård i form av en altan på 150 kvm med infälld uppvärmd pool som vår familj använder året runt, för bad och samvaro både sommar- och vintertid, och vi vill inte riskera att uteplatsen omges av ”åskådarläktare”.

Nu kan vi konstatera att förslaget som skickats ut på granskning bara justerats marginellt och att problemen framför allt med insyn i allt väsentligt kvarstår.

Den tänkta höjden på hyreshusen på fyra våningar, tillsammans med planer på att anlägga fönster och balkonger på husen med siktlinjer rakt ner i vår pool innebär att vi kommer att ha ett större antal hyresgäster som när som helst kan titta i princip rakt ner på vår uteplats och i vår pool. Det är att jämföra med den miljöpåverkan det skulle ge att ha en drönare svävande ovanför vår uteplats och pool dygnet runt, året om.

För att eliminera, eller i vart fall minimera, dessa problem lämnade vi följande sju förslag i samrådsfasen:

G3

Dnr: 155-2020

Dnr ByggR: P2020-29

1. Hitta alternativ mark för dessa byggnader. Som exempel gav vi två förslag på alternativ mark som vi själva förfogar över och som vi kan tänka oss byta med kommunen.
2. Välj uppförande av lägre byggnader som inte ger samma negativa miljöpåverkan.
3. Se till att minimera påverkan i form av skuggning så att byggnadernas höjd inte innebär skuggning av vår tomt.
4. Undvik fönster/balkonger på de sidor av byggnaderna som vetter mot vår tomt.
5. Säkerställ att det anordnas tillräckligt insynsskydd på gränsen mellan vår tomt och det föreslagna bostadsområdet i form av tillräckligt höga trädalléer, träddungar, eller liknande.
6. Anordna ett staket eller en stenmur på tomtgränsen för att motverka att kommande hyresgäster nyttjar vår tomt till rastning av hundar, lekplats eller för gångtrafik genom gården. Ett staket bör dessutom anordnas i en stil som passar till en 1700-talsgård.
7. Husens färg bör harmoniera med miljön av gamla hus och äldre bebyggelse i området.

Av dessa sju synpunkter/förslag kan vi endast se att kommunen gjort två justeringar genom att flytta byggnaderna något längre bort på ytan och genom att sänka det ena husets höjd från fem till fyra våningar.

Vår uppfattning är att dessa justeringar är otillräckliga för att lösa insynsproblemet och att den negativa miljöpåverkan förslaget medför kvarstår.

Det finns heller inga kommentarer på förslag 5 och 6 ovan eller spår av kompenserande åtgärder för att motverka insynsproblemet för vår del.

Idag finns en viss naturlig avgränsning mellan fastigheterna i form av befintliga träddungar kring gränsen mellan vår gård och kommunens fastighet, se bifogad bild.

G3G

Dnr: 155-2020

Dnr ByggR: P2020-29



Figur 1 - Träd/dungar på gränsen mellan Brunflo-Viken 1:10 och kommunens mark. Bild tagen från uppfarten till Viken 1:10 i sydlig riktning mot kommunens fastighet och Mariebyvägen

Dessa träd/dungar syns inte i planförslagen och det framgår inte tydligt om kommunen föreslår att dessa träd/dungar ska bevaras eller om kommunen rentav tänkt ta bort dessa, vilket i så fall skulle öka insynsproblemet väsentligt för vår del.

Vi kan inte heller se att kommunen tagit hänsyn till vårt önskemål att anlägga ett staket eller en stenmur på gränsen mellan fastigheterna för att motverka att kommande hyresgäster nyttjar vår tomt till rastning av hundar, lekplats eller för gångtrafik genom gården.

Det är därför med viss förvåning vi läser i samhällsbyggnads tjänsteskrivelse, samt i protokollet från Miljö- och samhällsnämndens möte 2024 05 29, att ”*Samtliga synpunkter inkomna under samrådet har blivit tillgodosedda utom synpunkter om att hitta alternativ mark...*”(!!)

Dnr: 155-2020

Dnr ByggR: P2020-29

Vi önskar därför framföra att vi inte är nöjda med nuvarande förslag och justeringar som presenteras i granskningsfasen, och anser att framför allt följande ytterligare åtgärder behövs:

1. Titta över alternativa placeringar i Brunflo ett varv till. Kommunens bedömning att vår mark med attraktivt läge vid Storsjön i Brunflo-viken troligtvis inte är byggbar kan ifrågasättas. Vi vill påpeka att det redan idag förekommer bostadsbebyggelse på kringliggande fastigheter på båda sidor av vår mark vid Storsjön samt att kommunen själva nyligen gjort en detaljplaneändring kring angränsande Brunflo-Viken 1:80 som kommer att bebyggas trots strandnära läge, så detta borde vara möjligt även för den föreslagna marken. Vårt förslag om markbyte med vår mark i Brunflo-viken kvarstår, men det kan naturligtvis finnas annan alternativ mark som kommunen själva förfogar över. Vi kan dock inte läsa att alternativa placeringar övervägts på ett seriöst sätt i detaljplanearbetet.
2. Ersätt i första hand de föreslagna flerbostadshusen med villor eller radhus som passar mycket bättre in i miljön för området.
3. Sänk, i andra hand, de tänkta byggnadernas höjd till högst samma nivå som intilliggande flerbostadsområden på Sjövägen, Pionjärvägen och Rosenlundsvägen i linje med synpunkter som också lämnats från Läns museet Jamtli. Nuvarande förslag blir alltför dominerande i jämförelse med kringliggande bostadsområden i synnerhet med tanke på områdets kulturhistoriska värde, och orsakar för vår del betydande miljöpåverkan på vår gård framför allt gällande insyn, men även när det gäller skuggning och siktlinjer mot söder.
4. Säkerställ att det är tydligt i planförslaget att befintliga träd/dungar som står på eller i närheten av gränsen mellan vår fastighet och kommunens mark bevaras som ett naturligt insynsskydd och som dämpning av ljud från biltrafik till/från det nya bostadsområdet.

Dnr ByggR: P2020-29

- ## Brunflo den 20 augusti 2024

Med vänliga hälsningar _____

[illegible]

E-post: ~~mississippi@kylivest.com~~