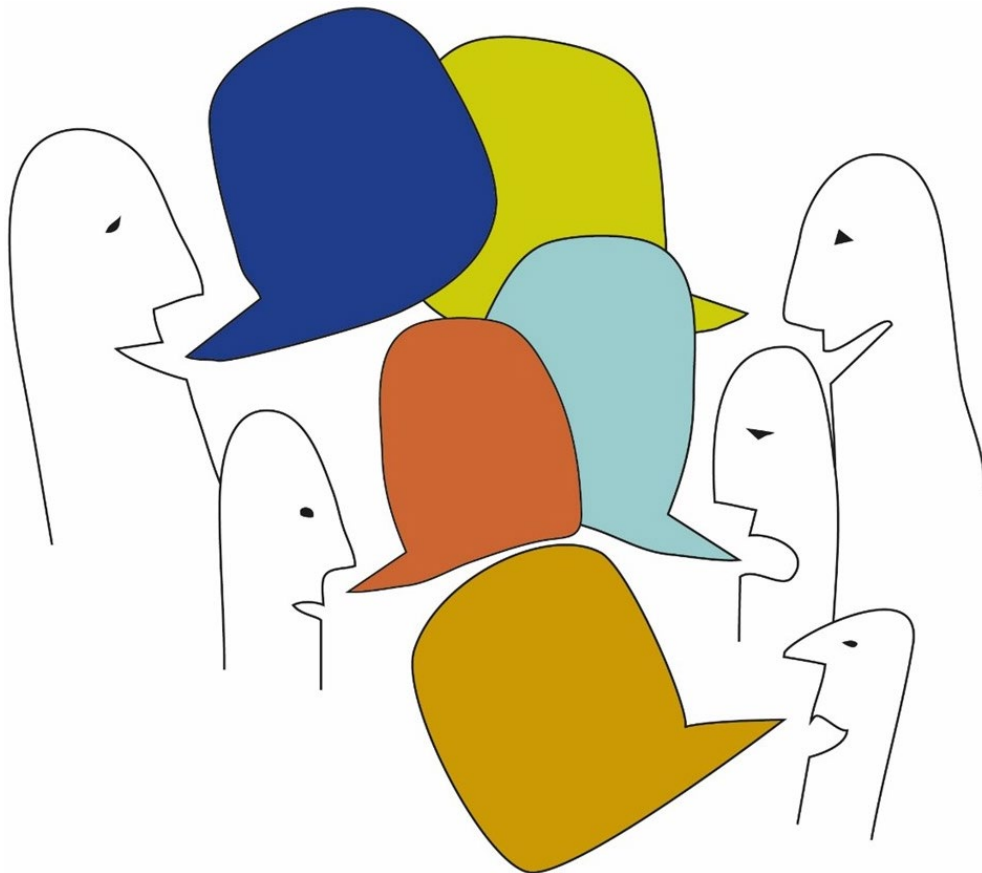


# Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.



Samråd pågick under perioden 21 oktober 2024 och 11 november 2024

**Dokumenttitel:** Samrådsredogörelse, Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.  
**Diarienummer Nova:** P 2021-18  
**Diarienummer MSN:** 00203-2021  
**Skapad:** 2026-06-04  
**Senast reviderad:** 2026-06-04  
**Antal sidor:** 23

# Innehåll

<b>1. Samrådsredogörelse.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Resultat av samrådet .....</b>	<b>4</b>
2.1. Lista över de som har lämnat synpunkter .....	4
2.2. Ändringar i planförslaget efter samrådet .....	5
2.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.....	5
<b>3. Så har samrådet gått till .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Synpunkter under samrådet.....</b>	<b>6</b>
4.1. Statliga och regionala myndigheter .....	6
4.2. Övriga organisationer, företag och privatpersoner .....	10
<b>5. Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>23</b>

# 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 pröva markens lämplighet för bostäder. Målsättningen är att möjliggöra för cirka 8 tomter för småhusbebyggelse för bostadsändamål.

## 2. Resultat av samrådet

16 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	2024-11-18	MKN, jordbruksmark, översiktsplan, artskydd
Trafikverket	2024-10-30	Väganslutning, utformning, trafiksäkerhet
Polismyndigheten	2024-10-22	Inget att erinra
Räddningstjänsten	2024-11-07	Brandvattenförsörjning
Lantmäterimyndigheten	2024-11-07	Plankarta, markreservat

#### 2.1.2. Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
PostNord Sverige AB	2024-10-21	Postutdelning
Jämkraft Elnät AB	2024-11-11	Elnät, säkerhetsavstånd, nätstation
Jamtli	2024-11-11	Inget att erinra
Skanova AB (Telia Company)	2024-10-21	Kostnadsansvar
Njaarke sameby	2024-10-27	Inget att erinra
LRF Östersund	2024-11-18	Jordbruksmark, livsmedelsproduktion
S1 ENG	2024-11-11	Bebyggelsens påverkan, naturvärden, rekreation
S2 SN	2024-11-11	Naturvärden, biologisk mångfald, rekreation, artskydd
S3 SG	2024-11-11	Bebyggelsens påverkan, buller, närmiljö
S4 OA och MA	2024-11-11	Bebyggelsens påverkan, vägens utformning, naturvärden, tillgänglighet
S5 SC	2024-11-03	Fridlysta arter, naturvärdesinventering

## 2.2. Ändringar i planförslaget efter samrådet

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under samrådet har gjort följande ändringar i planförslaget:

- Området för avloppsanläggning har fått ändrad lokalisering och planläggs som E-område inom skogsmark.
- Planläggningen har ändrats genom borttagande av L-område, vilket innebär att ingen åkermark tas i anspråk.
- Planläggningen har ändrats så att träd med förekomst av doftticken säkerställs inom naturmark.
- Ett tio meter brett område med naturmark har säkerställts runt kvartersmarken mot angränsande jordbruksmark.
- Planläggningen har justerats kring befintliga luftledningar för att säkerställa ledningsrätt.
- Avgränsningen av kvartersmark för bostäder har justerats i plankartan för att spara träd och säkerställa naturmark.
- Avgränsning och säkerställande av område för gemensamhetsanläggning för väg och dike har införts inom kvartersmark för bostäder.
- Planbestämmelse har ändrats för att öka minsta tomtstorlek till 850 kvadratmeter, vilket möjliggör högst sex fastigheter.
- Planbestämmelse har lagts till om att minst 50 procent av fastighetens markyta ska vara genomsläpplig.
- Planbeskrivningen har kompletterats med anledning av ändrad planutformning.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån dagvattenutredningens resultat.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån resultaten av grod- och kräldjursinventeringen.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende brandvatten.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende elsäkerhet.
- Grundkartan har kompletterats avseende vägsamfällighet.
- Redaktionella ändringar och kompletteringar har genomförts.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Grod- och kräldjursinventering, Väg & Miljö AB, 2025-06-19
- Dagvattenutredning, Norconsult Sverige AB, 2026-05-13

## 2.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Önskemål om att minska antalet nya tomter till fyra.
- Önskemål om att lokalisera föreslagen bebyggelse till annan plats inom fastigheten Imnäs 1:8.

- Önskemål om att medge avgränsning av tomt inom strandskyddat område för att begränsa allmänhetens tillträde.
- Önskemål om att begränsa ny bebyggelse till högst en våning.
- Önskemål om att begränsa högsta tillåtna nockhöjd till högst 7,5 meter.
- Önskemål om att minska vägområdets bredd till högst 7 meter.
- Önskemål om att bevara befintlig lada med tillhörande stenbro.
- Önskemål om säkerställande av brandvattenförsörjning.
- Önskemål om säkerställande av E-område för stolptransformator.

### 3. Så har samrådet gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under perioden 21 oktober till och med 11 november 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 digitalt på kommunens hemsida samt i pappersformat på Medborgartorget i kommunhuset samt på Länsbiblioteket. Samrådet har kungjorts.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Illustrationskarta (i planbeskrivningen)
- Naturvärdesinventering, Väg & miljö, 2022-10-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2022-10-28
- Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2022-10-28

### 4. Synpunkter under samrådet

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om ianspråktagande av jordbruksmark, bebyggelsens karaktär och omfattning samt behovet av att bättre beakta naturvärden och rekreation.

#### 4.1. Statliga och regionala myndigheter

##### 4.1.1. Länsstyrelsen

###### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-10-21. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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

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

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

### **Syftet med detaljplanen**

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder. Målsättningen är att möjliggöra för cirka 8 tomter för småhusbebyggelse för bostadsändamål.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### **Miljökvalitetsnormer**

Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av detaljplanens påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för berörd vattenförekomst. Kommunen skriver att en dagvattenutredning ska tas fram vilket länsstyrelsen ser positivt på.

Detaljplanen berör flertalet frågor gällande vattenhanteringen och det är många intressen som ska samsas i form av vattenförsörjning, enskilda avlopp och dagvattenhantering.

I den geotekniska utredningen konstateras att infiltration av dagvatten är mycket låg. I planhandlingarna nämns en planbestämmelse som reglerar hårdgörandegrad på kvartersmarken. Länsstyrelsen noterar att en sådan bestämmelse inte finns med på plankartan. Det beskrivs även att dagvattnet ska hanteras lokalt inom respektive fastighet samtidigt som det i markreservatet (g2) möjliggörs för en dagvattenanläggning. Kommunen behöver tydligare redogöra för föreslagna åtgärder och dess genomförbarhet.

Länsstyrelsen konstaterar även att föreslagen gemensamhetsanläggning för avlopp, vatten och dagvatten föreslås att placeras på jordbruksmark vilket inte bedöms lämpligt. Se mer under Jordbruksmark.

## **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

Hushållning med mark- och vattenområden

### **Jordbruksmark**

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses genom att ta annan mark i anspråk.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla sitt ställningstagande och motivering gällande jordbruksmarken. Planbestämmelsen (g2) bedömer Länsstyrelsen inte är kompatibel med jordbruksändamålet utan syftar till att tillgodose ett behov som uppkommer i och med den föreslagna bostadsbebyggelsen. Att möjliggöra uppförande av en anläggning för dagvatten, vatten och avlopp bedömer länsstyrelsen vara ett ianspråktagande av jordbruksmarken och påverkar möjligheten att bruka marken.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver motivera hur uppförandet av anläggningen är av väsentligt samhällsintresse och varför behovet inte kan tillgodoses genom att ta i anspråk annan mark.

En mindre del av planområdet där kvartersmark för bostäder föreslås är dessutom i översiktsplanen utpekad som jordbruksmark. Översiktsplanen pekar även ut hela planområdet för nyodling. En motivering till hur detaljplanen ställer sig till översiktsplanen saknas i planbeskrivningen.

Eventuell påverkan på jordbrukets möjligheter utifrån de störningar och restriktioner bostadsbebyggelse kan innebära bör också belysas.

Jordbruksmark är en begränsad resurs och spelar en viktig roll i livsmedelsförsörjningen. Att ianspråkta ytan riskerar att minska tillgänglig odlingsmark, vilket har negativa konsekvenser för hållbar markanvändning och jordbruksnäringen lokalt.

### **Naturmiljövärden**

En naturvärdesinventering har utförts och vissa anpassningar har gjorts utifrån de naturvärden som har påträffats.

Inom området som ska bebyggas finns två arter som omfattas av artskyddsförordningen. Kommunen har för avsikt att söka artskyddsdispens för dessa förekomster innan ärendet skickas på granskning. Länsstyrelsen har därmed inget att erinra.

#### **4.1.2. Samhällsbyggnads kommentar:**

Planbeskrivningen förtydligas avseende MKN för vatten. Plankartan kompletteras med nödvändiga bestämmelser kopplade till dagvatten.

Detaljplanen ändras så att jordbruksmark inte ianspråkats. Anläggningar för avlopp, dagvatten och vatten lokaliseras till annan mark än jordbruksmark.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning kring detaljplanens avsteg från översiktsplanen.

En ansökan om artskyddsdispens för blåsippan kommer att göras av exploatör om det behövs.

#### **4.1.3. Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av ärende, Samråd gällande detaljplan för Imnäs 1:8, Östersunds kommun och lämnar följande synpunkter.

Då anslutningen till allmän väg ska användas av mer än 5 tomter så ska utformningen vara enligt följande, minsta bredd 3,5-6 meter, radie 10 meter samt ett vilplan om 10 meter. Anslutningen ska även vara belagd minst 5 meter in från väggkant.

#### **4.1.4. Samhällsbyggnads kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras avseende riktlinjer för vägutformning och anslutning till allmän väg. Detaljplanen säkerställer utrymme för kravställd vägbredd och radie vid anslutningen till allmän väg.

#### **4.1.5. Polismyndigheten, lokalpolisområde Östersund**

Lokalpolisområde Östersund har inget att erinra rörande den föreskrivna detaljplanen för området.

#### **4.1.6. Samhällsbyggnads kommentar:**

Noteras.

#### **4.1.7. Räddningstjänsten Jämtland**

I avsnittet gällande brandvatten står att utbyggnad av brandpost inte anses nödvändig med hänvisning till områdets lantliga läge och närhet till storsjön. Räddningstjänsten vill betona att områdets belägenhet gör att det är av hög vikt att reda ut hur brandvatten ska ordnas och att det behöver framgå vart närmsta hämtställe för vatten finns. Kommunen kan inte hänvisa till storsjön generellt, det behöver finnas ett hämtställe som kan angöras av tankbil. Som stöd för att bedöma om åtgärder krävs, och i så fall vilka, kan räddningstjänstens riktlinje för vatten till brandsläckning användas.

#### **4.1.8. Samhällsbyggnads kommentar:**

Planbeskrivningen har kompletterats kring brandvattenförsörjning. Närmaste befintliga brandpost finns på ett köravstånd om knappt 5 kilometer. Brandposten ligger i Orrviken norr om planområdet. Brandposten har god kapacitet men avståndet överstiger räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning.

För planförslaget uppfylls inte Räddningstjänstens riktlinjer avseende avstånd till brandpost och tillgängligt vattenflöde. Detsamma gäller även för befintliga angränsande fastigheter. Detta är en vanligt förekommande situation i landsbygdsområden, där brandvattenförsörjning ofta behöver lösas genom alternativa insatser och inte genom närhet till brandpostnät.

#### **4.1.9. Lantmäterimyndigheten Östersunds kommun**

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

##### **Plankartan:**

1. Plankartan redovisar en sekundär egenskapsgräns inom kvartersmark Bostad. Det behöver förtydligas vilken bestämmelse den avgränsar. Detta bör framgå av listan med planbestämmelser.
2. Plankartan behöver uppdateras med marksamfälligheten Orrviken s:5.

##### **Övrigt:**

3. Om t.ex. underjordiska allmänna ledningar ska förläggas inom kvartersmarken bör de säkerställas med markreservat (u-område).

#### **4.1.10. Samhällsbyggnads kommentar:**

Plankartan förtydligas avseende redovisningen av egenskapsgränser och bestämmelser. Plankartan kompletteras med marksamfälligheten Orrviken s:5.

Inga allmänna ledningar kommer att förläggas inom kvartersmark.

## **4.2. Övriga organisationer, företag och privatpersoner**

### **4.2.1. PostNord Sverige AB**

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.

#### **4.2.2. Samhällsbyggnads kommentar:**

Noteras. PostNord kommer att kontaktas för ett godkännande av placering och utformning av postmottagning i samband med nybyggnation.

#### **4.2.3. Jämtkraft Elnät AB**

Jämtkraft Elnät har anläggningsdelar i form av luftburna elledningar på/över och i direkt anslutning till det angivna planområdet. Längs och delvis innanför den norra kanten av området finns en 0,4 kV luftledning. Strax utanför områdets östra kant återfinns en 24 kV luftledning

Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser och nedan är några av dem som kan vara användbara.

- ✓ Mellanspänning 24 kV luftledning: Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 5 m från ytterfas.
- ✓ Transformator i stolpe: Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 15 m från transformatorn.
- ✓ Lågspänningsledning i luft 0,4 kV: Byggnad får ej uppföras närmare än 2,5 m.

Kontakta Jämtkraft Elnät om byggnad behöver uppföras närmare för att se över eventuella möjligheter.

En ny nätstation kan behövas för den nya etableringen beroende på effektuttag hos kunderna. En Nätstation är ca 3x5 m och vi vill ha ett fritt utrymme om 3 m runt nätstationen så i en eventuell detaljplan önskar vi ett E-område om ca 10x10m

Vi vill också informera om att det finns risker vid arbete nära elektriska ledningar. Läs publikationen ”Säkerhet nära elektriska ledningar” för att ta del av de försiktighetsåtgärder som gäller vid etablering vid eller i närheten av elektriska anläggningsdelar.

Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploitören. För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB.

#### **4.2.4. Samhällsbyggnads kommentar:**

Idag finns det en stolpmonterad transformator i anslutning till befintlig luftledning strax intill planområdet. Den kan enligt ledningsägaren uppgraderas så att den kan serva de nya fastigheterna och ytterligare några till. Inget E-område säkerställs för stolptransformatorn. Den finns redan idag i ett läge utanför planområdet.

Detaljplanen har utformats så att tillräckliga avstånd kan säkerställas till elanläggningar i området

#### **4.2.5. Jamtli**

Inget att erinra ur kulturhistorisk synvinkel.

#### **4.2.6. Samhällsbyggnads kommentar:**

Noteras.

#### **4.2.7. Skanova AB (Telia Company)**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

#### **4.2.8. Samhällsbyggnads kommentar:**

Noteras.

#### **4.2.9. Njaarke Sameby**

Inget att erinra.

#### **4.2.10. Samhällsbyggnads kommentar:**

Noteras.

#### **4.2.11. Lantbrukarnas riksförbund – LRF Östersund**

LRF Östersund inkommer här med synpunkter i rubricerat ärende.

##### **Övergripande synpunkter**

Livsmedelproduktion är en samhällsviktig verksamhet och att öka den regionalt är en central del i såväl den nationella livsmedelsstrategin som i den regionala utvecklingsstrategin. En genomtänkt och välgrundad nationell strategi för livsmedelsförsörjning är viktig och avgörande för vår nations framtid.

Jordbruksmark är en grundförutsättning för detta och bör därför i alla avseenden visas den hänsyn som förväntas i enlighet med i MB 3 kap. §4:

*”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”*

Med detta som bakgrund är vår utgångspunkt att all jordbruksmark i kommunen ska undantas från bebyggelse i största möjliga utsträckning eftersom jordbruksmark som bebyggs inte kan återskapas.

### **Specifika synpunkter**

När LRFs kommunavdelningar ges tillfälle att yttra sig i sådana här ärenden görs alltid en individuell bedömning utifrån en rad faktorer som exempelvis aktuell marks beskaffenhet för odling/bete, möjliga alternativa placeringar av det/de objekt som ärendet gäller, mark- ägares och/eller brukarens inställning till bebyggelseplanerna samt bebyggelsen utifrån ett perspektiv av landsbygdsutveckling. Detta diskuteras sedan i kommunavdelningen och sätts ihop till en sammanvägd bedömning i det enskilda ärendet. LRF Östersund vill lämna följande synpunkter och inspel i aktuellt ärende med utgångspunkt i ovanstående resonemang om livsmedelsproduktion som samhällsviktig verksamhet och det självklara att grundförutsättningen för produktion av livsmedel är att det överhuvudtaget finns jordbruksmark att använda. Vi vill här specifikt belysa våra synpunkter och de villkor och förutsättningar som gäller för brukande av åker och skog.

Att anlägga byggnader och/eller enskilda vägar på åkermark eller nära åkerkanter skapar, i de allra flesta fall, dåliga förutsättningar för klokt brukande av marken och hållbar livsmedelsproduktion ur flera aspekter. Ett viktigt villkor för brukande av åkermark är att det ska finnas en kantzon mellan åker och omkringliggande ytor. Kantzoner används som buffert för att filtrera avrinningsvatten från åkermarker, stabilisera jorden för att minska erosion samt för att gynna flora och fauna i området. Det är en rejäl kantzon föreslagen och det tycker vi är klokt och bra.

Vad gäller föreslagen byggnation motsätter vi oss detta då vi anser förslaget vara alltför optimistiskt sett till hur många tomter som är optimalt att anlägga på föreslagen yta tillsammans med avloppsanläggning för dessa. Avlopp bör inte anläggas på jordbruksmark då det avsevärt försämrar förutsättningarna för brukande av jordbruksmarken och hur den kan brukas i framtiden. Det missgynnar ett klimatsmart och rationellt brukande av marken.

I förslaget påstås att åkermarken inte påverkas nämnvärt och vi anser detta vara en felaktig slutsats av kommunen. Med ett så stort bostadsområde kommer åkermarken att påverkas i allra högsta grad och tyvärr är denna påverkan mest sannolikt negativ!

Vi föreslår att man i stället drar ner på antalet tänkta tomter och flyttar platsen för byggnation av både tomter och tillhörande avloppsanläggning till skogsområdet. Vi vill passa på att tacka för möjligheten att inkomma med synpunkter. Det är värdefullt för oss som organisation och för våra medlemmar.

#### **4.2.12. Samhällsbyggnads kommentar:**

Detaljplanen omarbetas så att jordbruksmark ej ianspråkts. En kantzon på tio meters bredd naturmark säkerställs i detaljplanen mellan kvartersmark och jordbruksmark.

#### **4.2.13. S1 ENG**

##### **Bebyggelse**

Närmaste bebyggelse till planområdet består av ett tiotal fritidshus. Den föreslagna nya bebyggelsen kan innebära upp till 8 småhus med upp till 200 kvm boendeyta. I beskrivningen finns uppgifter om att husen ska få byggas med en höjd upp till 9,2 meter till taknock.

Den nya bebyggelsen skiljer sig helt från den befintliga bebyggelsen. Det kommer att innebära att det område som sedan 50-talet har betecknats som ett fritidshusområde och inte har varit aktuellt för permanent bebyggelse kommer att ändra karaktär helt. Området med fritidshus och området med ny bebyggelse känns inte alls kompatibla med varandra.

Att Östersunds kommun helt ändrar sin inställning från att inte alls tillåta permanent bebyggelse till att planera för 8 småhus för permanent boende känns förödande för ett område med enbart fritidshusbebyggelse. Det nya planområdet passar inte alls in i den befintliga bebyggelsen. Tiden har stått stilla i området under många år och förändringar behöver göras med försiktighet. Vägens breddning och upprustning kommer också att göra stor skillnad på känslan av ett fritidshusområde.

För att ta sig till sitt fritidshus kommer man att passera nära planområdet med de nya tomterna. Det går inte på något sätt att undvika synen av den föreslagna bebyggelsen då vägen till fritidshusen passerar precis intill det nya området. Om ny bebyggelse ändå blir verklighet bör man se över både storlek på de planerade tomterna och hur höga husen får byggas. För att inte kännas helt främmande i området bör tomterna vara mycket större och byggas med fritidshus/enplanshus. Att tränga ihop husen på små tomter känns helt främmande i ett fritidshusområde.

##### **Rättigheter**

När det gäller användning av väg som leder till länsväg 592 har de fastigheter som avstyckats från Imnäs 1:8 i dagsläget servitut på att få använda väg till sina fastigheter. Våra fastigheter Orrviken 1:4 och Imnäs 1:20 som ligger i slutänden av vägen har inget servitut för användning av väg men har sedan fastighet Orrviken 1:4 bebyggdes i slutet av 50-talet haft muntligt avtal med fastighetsägaren av Imnäs 1:8 att få använda vägen och även betalat för underhåll och snöröjning. Vi vill försäkra oss om att vi även i fortsättningen har rätt att använda vägen till vår fastighet.

## Utemiljö och rekreation

Området har sedan tidigare enbart varit ett område för fritidshus. Om den nya bebyggelsen blir av kommer känslan av en vilsam miljö och närhet till skog att förändras till det sämre. Även om planområdet bedöms som litet av kommunen är skogsområdet av betydelse för känslan av att vara nära naturen. Då omkringliggande mark mest består av jordbruksmark och skog som avverkats och sedan bytts ut mot planterad skog har planområdet stor betydelse för känslan att vara i skogen. Med tanke på de små öar som finns kvar av naturligt uppvuxen skog behöver man även vara rädd om de små skogsområden som finns kvar. Vi promenerar mycket i stugområdet och aktuellt skogsområde och det betyder mycket för känslan att vara nära naturen och vår rekreation.

## Naturvärden

I den naturvärdesinventering som gjordes av Väg & Miljö AB 2022 finns uppgifter om att man hittat två arter som är skyddade av 8§ och 9§ i Artskyddsförordningen. Det är doftticka som skyddas enligt 8§ och blåsippa som skyddas enligt 9§. Egna observationer har gjorts när det gäller grodlek (cirka 30-tal grodor) på våren och skogsödlor vid diket i västra delen i planområdet. Både grodor och skogsödlor är arter som ska skyddas.

Östersunds kommun skriver att området har goda förekomster av naturvårdsarter med både rödlistade och fridlysta arter. Man anger att arterna är känsliga för exploatering då de kräver mycket speciella livsmiljöer. Det verkar ändå vara så att man inte tänker ta hänsyn till de artfynd som gjorts. Då det finns flera skyddsvärda arter inom området är det ofattbart att man ändå planerar för att bygga i området.

Dispens från artskyddsförordningen får bland annat ges om det inte finns någon annan lämplig lösning. Om kommunen ändå beslutar om att bebyggelse kan ske så finns det andra lämpligare lösningar. Det finns inom fastigheten Imnäs 1:8 avverkade skogsområden närmare landsvägen som skulle passa bättre för att bygga på. Hela det föreslagna skogsområdet skulle finnas kvar och de naturvärden som hittats i det föreslagna området skulle förbli orörda. Med skogsområdet kvar skulle det fungera som en avgränsning av fritidshusområdet. Området skulle få behålla sin karaktär och inte påverkas så mycket av ny bebyggelse.

Vi yrkar på att man inte ska bygga i det föreslagna skogsområdet. Ägare av Orrviken 1:4 och Imnäs 1:20

### 4.2.14. Samhällsbyggnads kommentar:

#### Bebyggelse

Kommunen gör bedömningen att föreslagen ny bebyggelse har stöd i landskapet genom sin placering direkt angränsande till skog. Runt kvartersmarken sparas ett naturmarksområde med tio meters bredd. I öster är området ytterligare lite bredare kring några sparade träd.

Bebyggelsen har reglerats så att den, både i utformning och skala, ska kunna upplevas väl inpassad i sin miljö. Detaljplanen ändras inför granskning så att krav på minsta tomtstorlek sätts till 850 kvm, men tomter kommer att bli i varierande storlekar upp emot 1000 kvm beroende på var fastighetsgränser placeras. Med ändringen följer att området kan möjliggöra för högst 6 nya fastigheter med en genomsnittlig storlek på ca 950 kvm. Se exempel på möjlig fastighetsindelning i illustrationen nedan.



En nockhöjd på 9,2 meter, i kombination med den tilltänkta takvinkeln på mellan 20-38 grader och kravet på sadeltak, möjliggör en varierad bebyggelse med förutsättningar för en god boendekvalitet som också upprätthåller områdets estetiska och kulturella värden.

### **Rättigheter**

Vägen föreslås utformas som allmän väg vilket innebär att ni även fortsatt kommer ha tillgång till den.

### **Utemiljö och rekreation**

Planområdet ianspråktar ett mindre skogsområde i ett landskap med stora arealer med skogsmarker. Kommunen gör bedömningen att det även fortsatt kommer finnas naturmiljöer att tillgå för rekreation och utevistelse.

### **Naturvärden**

Bostadsbyggande på landsbygden innebär ofta att antingen jordbruksmark eller naturmark behöver ianspråktas. Planområdet undviker ianspråktagande av jordbruksmark vilket i stället medför ett ianspråktagande av skogsmark. Detaljplanens avgränsning har beaktat resultatet av naturvärdesinventering som genomförts 2022. Under våren och försommaren 2025 har en kompletterande grod- och kräldjursinventering genomförts. Resultatet av utredningen har beaktats vid utformningen av granskningsförslaget.

Sälgar med doftticka sparas inom ett utökat naturområde i öster och ett 10 meter brett naturområdet sparas runt kvartersmarken mot det öppna odlingslandskapet i väster, söder och öster.

En ansökan om artskyddsdispens för blåsippa kommer att göras av exploatör inför genomförandet om det behövs.

#### **4.2.15. S2 SN**

##### **Idyllen Gullhögarna i november 2024**

Ett Rådjur skäller i fjärran. Lugnet tystnaden och friden, för återhämtning men också bruset från Storsjön och suset från skogarna häromkring.

Jag /--/ är medlem i Svenska Naturskyddsföreningen och ser det som min stora plikt att redogöra mina observationer under åren i Gullhögarna. Naturfotografi har varit min stora hobby sedan början på 80-talet. Jag har dokumenterat fauna och flora genom årtiderna och det som finns utanför stugknuten alltså det man har nära till, den viktiga närmiljön. Naturen är en kraftkälla och det finns så mycket spännande att upptäcka och uppleva i en artrik natur. Med fotografien så har den stora drivkraften varit att förmedla den biologiska mångfalden till andra genom föreläsningar, utställningar samt publiceringar i böcker och tidskrifter. Den idag slingrande vägen ner till Gullhögarna har stor charm och bör inte ändras mycket bara underhållas.

Första gången jag kom till Gullhögarna var 1983, då med stora sammanhängande gammelskogar som omslöt stugområdet. Det var en fröjd att vandra i dessa miljöer med en fantastisk fauna och flora.

Tittar man på en hybridkarta över området idag så är det bara små fragment av gammelskogsmiljön och naturskogen kvar. De skogsbackar som överhuvud taget finns kvar idag är oerhört viktiga för den biologiska mångfalden, artrikedomen och fungerar som en refug bland stora kalavverkningar och ungsogar.

I den aktuella skogsbacken som är en naturskog omgiven av lägdar har ett särskilt stort värde och här finns stigar som används flitigt av både djur och oss stugägare. Gamla stigar och lador är kulturminnen.

I direkt anslutning väster om skogsbacken går en bäck där ett stort antal grodor leker och spelar varje vår, har fotograferat och räknat upp till 30 stycken. Leken har resulterat till stora romsamlingar. Det är också gott om skogsödlor som ligger och solar sig i det södra diket om skogsbacken.

På våren ser och hör man ofta Storspovar och Tranor på lägdarna kring skogsbacken, deras karaktäristiska läten hör till Gullhögarnas karaktärs ljud.

De flesta av våra hackspettar ses ofta flyga mellan skogsbackarna Spillkråkor, Gråspettar, Större hackspett, Tretåig hackspett samt Mindre hackspett. Ett Gråspettpar har visat sig vid fågelbordet och behöver ha någon skogsbacke här att

häcka i. Dugliga häckningsträd är en bristvara idag och den aktuella skogsbacken har stor potential för häckning för många fågelarter och borde få en fri utveckling.

De stora granarna producerar en stor mängd mat och skydd. Viktigt för många skogsfåglar som finns här. Mindre korsnäbb i flockar är beroende av grankottar. Talltitor, Tofsmesar och Kungsfåglar söker föda på granens grenar. Alla våra skogshöns finns också i området. Tjäder, Orre och Järpe syns ofta men har minskat under åren. För några år sedan häckade en Hornuggla här medan den lilla Sparvugglan är stationär.

Nämnas bör också den lilla Orkidemyren som ligger i den norra skogsbacken om den aktuella. Guckuskor med flera orkidéarter finns här.

Lägdarna vid Gullhögarna var bara för några år sedan otroligt Orkidé och örtrika med ”fortsatt hävd” som det stod på kartan. Nu upplöjda och artfattiga.

Att bebygga de sista skogsbackarna är ett oåterkalleligt ingrepp och varför inte bygga där skogen redan är avverkad?

Ett stort bildarkiv finns härifrån om bilder önskas.

En kärleksförklaring till naturen och mångfalden som kommande generationer också ska ha möjlighet att uppleva. Med vänliga hälsningar /--/.

#### **4.2.16. Samhällsbyggnads kommentar:**

Bostadsbyggande på landsbygden innebär ofta att antingen jordbruksmark eller naturmark behöver ianspråktas. Planområdet undviker ianspråktagande av jordbruksmark vilket i stället medför ett ianspråktagande av skogsmark. Detaljplanens avgränsning har beaktat resultatet av naturvärdesinventering som genomförts 2022. Under våren och försommaren 2025 har en kompletterande grod- och kräldjursinventering genomförts. Resultatet av inventeringen har beaktats vid utformningen av granskningsförslaget. Sälgar med doftticka sparas inom ett utökat naturområde i öster och ett 10 meter brett naturområde sparas runt kvartersmarken mot det öppna odlingslandskapet i väster, söder och öster.

Detaljplanens avgränsade yta för vägområde möjliggör för en fortsatt utformning av vägen som en platsanpassad skogsväg, dock med ett förstärkt bärlager och förbättrad avrinning. Vägområdet i detaljplanen ska inrymma slänter, diken och körbanor för motorfordon. Vägen ska även möjliggöra för oskyddade trafikanter att röra sig i blandtrafik, på ett säkert sätt.

#### **4.2.17. S3 SG**

Nedan återfinns mina synpunkter på detaljplanering för fastighet Imnäs 1:8.

Området är från början ett fritidshusområde som omges av åkrar, skog och vatten. En fantastisk plats på landsbygden med närhet till skog och sjö. Ett bostadsområde med åtta villor med 1-2 våningar vardera kommer att väsentligt förändra omgivningen. Jag anser att åtta villor är för många för området med hänsyn till naturen och fritidshusägare. Ett färre antal, förslagsvis fyra villor placerade längre

bort från grusvägen kan tillmötesgåas då det inte påverkar omgivningen i samma utsträckning.

Som fastighetsägare /--/ har jag en ovanlig ägandeform där jag även äger stranden samt har vattenrätt. Närheten till sjön kommer att innebära att människor kommer att vistas på eller mycket nära min fastighet. Jag önskar godkännande att avgränsa min fastighet inklusive del av strand från allmänheten utifrån hemfridszon om villor ska byggas i området.

Eftersom skog kommer att tas bort är jag orolig över att ljudnivån från vägen och det tänkta bostadsområdet kommer att bli hög och att det lugna området inte längre kommer att upplevas som ett sådant. Detta önskar jag tas i beaktande.

#### 4.2.18. Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen gör bedömningen att föreslagen ny bebyggelse har stöd i landskapet genom sin placering direkt angränsande till skog, och har reglerats så att den, både i utformning och skala, ska kunna upplevas väl inpassad i sin miljö.

Åtgärder för att avgränsa hemfridszonen inom ett strandskyddsområde kräver en särskild prövning och dispens från strandskyddet. Denna fråga hanteras inte inom ramen för denna detaljplan. Du kan ansöka om strandskyddsdispens genom kommunens E-tjänst eller genom blankett som kan fås via kommunens kundcenter.

Ljudnivån bedöms inte öka påtagligt genom att skog tas bort och ersätts av bebyggelse. Bebyggelsen kommer att erbjuda en liknande (eller större) avskärmning från trafikljud som skogen nu erbjuder. Även om ljudbilden kan förändras med fler boende, bedöms detta inte medföra en påtagligt försämrad situation för befintliga fastighetsägare i närområdet.

#### 4.2.19. S4 OA och MA

##### Detta anser vi behöver ändras i planen:

##### Antal hus

Vi anser att antalet hus är i överkant och att området **maximalt får innefatta 6 hus**, dvs 1000 kvm/tomt. En tomt på 750 kvm kommer ej att vara tillräcklig för en familj för att etablera sig ”på landet” (husvagn/släp/skoter/mm). Vi anser att byggnaden som anges som skjul är en hel och väldigt fin lada med synlig uppfart för avlastning i form av en stenbro på östra sidan. Anslutningen som varit av trä saknas dock. **Vi önskar att denna byggnad får stå kvar** då lador inom Jämtland bör bevaras. Det betyder att det maximalt får byggas 5 hus.

##### Nockhöjd

Vi anser att den tillåtnanockhöjden på 9,2 m verkar orimligt hög. Vanligtvis är ett tvåvåningshus ~ 7,5m från mark till taknock, vilket även borde gälla i detta fall.

### **Vägen; bredd samt vändplan**

Vi önskar att vägen får behålla sin karaktär i form av en slingrig skogsväg och att **vägområdets bredd maximeras till 7 m (5 m väg + 2 m dike)**. Då är det bättre att man inför ett antal mötesplatser som underlättar framkomligheten. Vi vill understryka vikten av urdikning längs vägen så att man begränsar möjligheten för vattnet att rinna längs vägbanan.

### **Detta anser vi behöver läggas till i planen:**

#### **Fridlysta arter som drabbas samt naturreservat**

Skogen som finns i nordlig riktning, på andra sidan av vägen om planområdet, skall **klassas som naturskyddat område** ex. naturreservat eftersom fridlysta arter försvinner vid avverkningen där tomter planeras. Anledningen till Naturreservat är att förhindra en vidare utplåning av arter som i dagsläget återfinns i de båda skogsområdena. Det får inte bli så att man först avverkar detta tänkta område och sedan går vidare med en fas två och avverkar även skogen mitt emot. Längre bort i nordlig riktning finns även ett myrområde som bör bevaras så även det kan ingå. Titta gärna då det är ett fantastiskt område där många djur och fåglar uppehåller sig. En liten oas.

#### **Grodor**

Vi vill göra er uppmärksamma på att det finns grodor i diket på den västra sidan om planområdet. De är ju fridlysta och får ej störas, flyttas på mm. I dikena är det full aktivitet och äggläggning på våren samt yngel under hela sommaren. Gäller främst diket som löper längs hela området norr om skogsvägen samt en bit in efter diket på södra sidan om vägen där det planeras infiltration i anslutning till diket. Det är specifikt runt vägtrumman som grodor uppehåller sig. Hur säkerställs att inte diket inte grävs sönder och fylls igen med massor och sediment?

#### **Vägen, dikning, vändplan och tillgänglighet**

Det finns en **kalkkälla i skogsområdet** öster om ängen ovanför planområdet som rinner längs ett dike och igenom en vägtrumma strax söder om torpet som måste beaktas i samband med vägbygget.

Vi önskar även att en **vändplan görs** i södra delen på planområdets bebyggelse alt. strax öster om planområdet så att besökare och nyfikna gällande det tänkta området kan vända där uppe. Detta med tanke på att vägen ner mot sjön (västerut) mot befintligt stugområde avsevärt kommer att försämrats om man väljer att fortsätta ner för att vända.

Vi bor permanent nere vid sjön och måste ha **tillgänglighet till vårt hus med bil** under tiden vägen och husen byggs.

### **4.2.20. Samhällsbyggnads kommentar:**

Bebyggelsen har reglerats så att den, både i utformning och skala, ska kunna upplevas väl inpassad i sin miljö. Detaljplanen ändras inför granskning så att krav på minsta tomtstorlek sätts till 850 kvm, men tomter kommer att bli i varierande

storlekar upp emot 1000 kvm beroende på var fastighetsgränser placeras. Med ändringen följer att området kan möjliggöra för högst 6 nya fastigheter med en genomsnittlig storlek på ca 950 kvm. Se exempel på möjlig fastighetsindelning i illustrationen nedan.



Inför granskning har det gjorts en kompletterande bedömning av ladans kulturhistoriska värde. Bedömningen är att ladan har ett kulturhistoriskt värde men den kommer inte att skyddas i detaljplanen. En konsekvens av planförslaget är att kulturhistoriska värden kan gå förlorade med planens genomförande. Samtidigt finns möjlighet för den som köper fastigheten som kommer att bildas där ladan står, att spara ladan som en komplementbyggnad. Nuvarande fastighetsägare har även uppgett att det finns planer på att flytta ladan upp till stamfastighet, vilket i så fall skulle innebära att byggnaden bevaras även om den inte står kvar på sin nuvarande plats.

### **Nockhöjd**

Kommunen gör bedömningen att en nockhöjd på 9,2 meter, i kombination med den tilltänkta takvinkeln på mellan 20-38 grader och kravet på sadeltak, möjliggör en varierad bebyggelse med förutsättningar för en god boendekvalitet som också upprätthåller områdets estetiska och kulturella värden.

### **Vägen; bredd samt vändplan**

Detaljplanens avgränsade yta för vägområde möjliggör för en fortsatt utformning av vägen som en platsanpassad skogsväg, dock med förstärkt bärlager och förbättrad avrinning. Vägområdet i detaljplanen ska inrymma slänter, diken och körbana för motorfordon. Vägen ska även möjliggöra för oskyddade trafikanter att röra sig i blandtrafik, på ett säkert sätt. En köryta på 5-6 meter kan, med tanke på den ringa trafikmängden, erbjuda en rimlig framkomlighet och en trygg trafikmiljö. Ett upphöjt läge av vägen, i förhållande till omgivande naturmiljö, innebär

platskrävande släntning. Även diken är platskrävande. Ett avgränsat utrymme på 10 meter i detaljplanen säkerställer att det finns plats för vägens olika delar, och möjliggör även för en platsanpassad placering i terrängen. Planbeskrivningen förtydligas avseende vägens utformning.

### **Fridlysta arter som drabbas samt naturreservat**

Detaljplanen har avgränsats så att den beaktar resultatet av naturvärdesinventeringar i området. Träd med dofttunga sparas inom naturmark. En ansökan om artskyddsdispens för blåsippan kommer att göras av exploatör inför genomförandet om det behövs.

### **Grodor**

Under våren och försommaren har en grod- och kräldjursinventering genomförts. Resultatet av utredningen har beaktats vid utformningen av granskningsförslaget. Vidare kommer det att säkerställas att grodornas livsmiljö säkerställs under hela byggprocessen.

### **Vägen, dikning, vändplan och tillgänglighet**

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om källan. Den är belägen så att den ej berörs av en ombyggnad av vägen. Befintlig vägtrumma som leder vattnet från källan under vägen kommer att säkerställas vid kommande ombyggnad av vägen.

Möjligheten att vända kommer att säkerställas inom detaljplanen.

Tillgängligheten till er fastighet kommer att säkerställas under byggtiden.

#### **4.2.21. S5 SC**

Jag vill påtala att i fastighetens södra del, nära gränsen till fastigheten Hara 3:7, vid den tänkta avstyckningen för 8 nya fastigheter, finns bestånd av salamandrar eller s.k. skogsödlor, vilka båda är fridlysta. Jag är dock inte tillräckligt kunnig för att avgöra vilken art det är.

Har inte sett något i Naturvårdsinventeringen om förekomsten av dessa fridlysta djur och önskar därför information om beståndet.

Har ni vid inventeringen tagit hänsyn till ovanstående fridlysta djur? Om inte, hur går då kommunen vidare med planförslaget?

#### **4.2.22. Samhällsbyggnads kommentar:**

Under våren och försommaren har en grod- och kräldjursinventering genomförts. Resultatet av utredningen har beaktats vid utformningen av granskningsförslaget.

## 5. Medverkande tjänstemän

Östersund den 4 juni 2026

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Tyra Wingren  
Planarkitekt