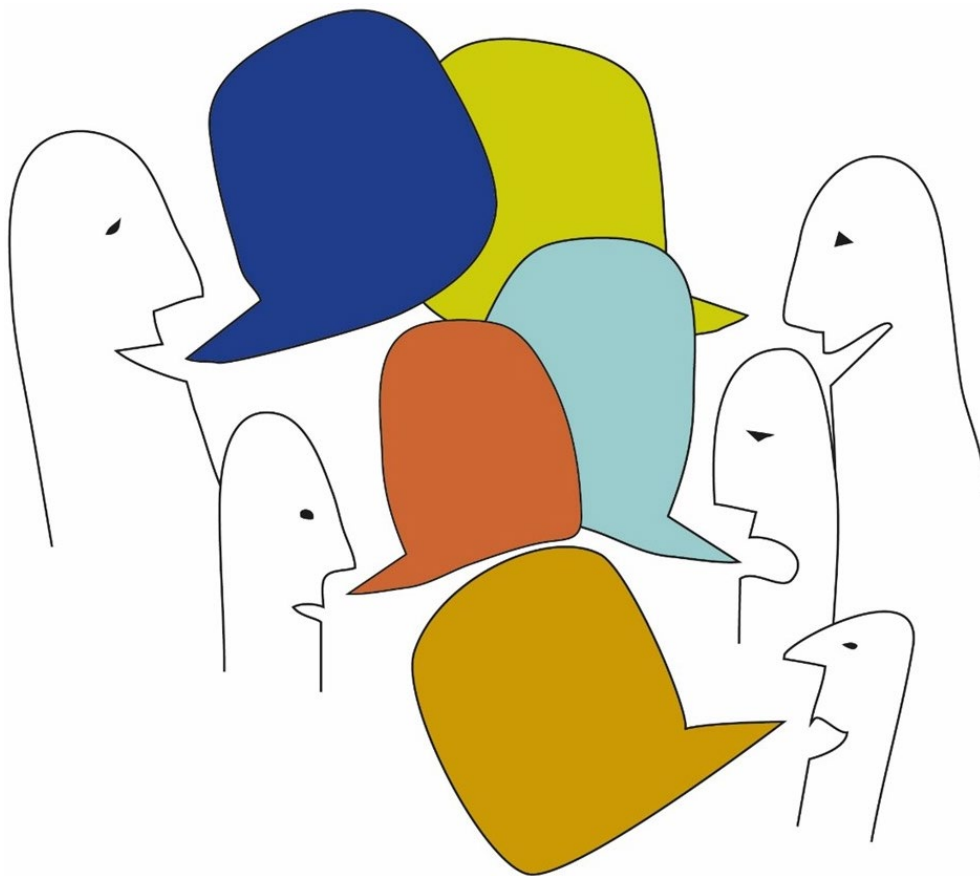


# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Skräddaren 5 mfl. Bostäder



Granskning pågick under perioden 29 maj och 29 juni 2026

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Dokumenttitel:</b>     | Skräddaren 5 m.fl. Bostäder |
| <b>Diarienummer Nova:</b> | P-2020-000038               |
| <b>Diarienummer MSN:</b>  | 00219-202                   |
| <b>Skapad:</b>            | 2026-09-16                  |
| <b>Antal sidor:</b>       | 22                          |

# Innehåll

|                                                                                      |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Granskningsutlåtande .....</b>                                                    | <b>4</b>                                  |
| <b>Resultat av granskningen .....</b>                                                | <b>4</b>                                  |
| Lista över de som har lämnat synpunkter .....                                        | 4                                         |
| Ändringar i planförslaget efter granskningen .....                                   | 7                                         |
| Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda .....                                   | 7                                         |
| <b>Så har granskningen gått till.....</b>                                            | <b>7</b>                                  |
| <b>Synpunkter under granskningen .....</b>                                           | <b>7</b>                                  |
| <b>Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer.....</b>         | <b>8</b>                                  |
| Länsstyrelsen .....                                                                  | 8                                         |
| Lantmäterimyndigheten .....                                                          | 8                                         |
| Kommunala förvaltningar och bolag .....                                              | 8                                         |
| Social- och arbetsmarknadsnämnden/förvaltningen: .....                               | 8                                         |
| <b>Övriga organisationer, företag och privatpersoner .....</b>                       | <b>9</b>                                  |
| Synpunkter gällande information/utskick/sakägare: .....                              | 9                                         |
| Synpunkter gällande planbesked:.....                                                 | 10                                        |
| Synpunkter gällande förlorat fastighetsvärde: .....                                  | 10                                        |
| Synpunkter gällande kulturmiljö, karaktär och täthet och volymer samt service: ..... | 10                                        |
| Synpunkter gällande utsikt, skuggning och insyn: .....                               | 13                                        |
| <b>Bilaga granskningsyttranden .....</b>                                             | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |

## 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 ta fram en detaljplan för att möjliggöra en förtätning av fastigheterna med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

## Resultat av granskningen

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

## Lista över de som har lämnat synpunkter

### Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

| Namn              | Datum  | Synpunkt                                                                                                        |
|-------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Länsstyrelsen     |        | Prövningsgrunderna 11 § 10 kap. med nu kända förhållanden kommer inte ett antagande av detaljplanen att prövas. |
| KLM               | 260603 | Redaktionell ändring.                                                                                           |
| Svenska kraftnät  | 260601 | Inga anläggningar eller intressen berörs.                                                                       |
| Räddningstjänsten | 260612 | Inga synpunkter                                                                                                 |
| Polismyndigheten  | 260615 | Inget att erinra                                                                                                |
| Sametinget        | 260623 | Avstår att yttra sig                                                                                            |
| Trafikverket      | 260618 | Influensområde för flyghinder bör nämnas under Riksintressen.                                                   |

### Kommunala förvaltningar och bolag

| Namn         | Datum  | Synpunkt                                                     |
|--------------|--------|--------------------------------------------------------------|
| Jämtkraft AB | 260629 | Har anläggningsdelar inom det planerade området bestående av |

| Namn                                                | Datum  | Synpunkt                                                       |
|-----------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------|
|                                                     |        | markförlagda kablar som är serviser till befintliga byggnader. |
| Miljö- och hälsa                                    | 260629 | Kommentarer dagvattendelen.                                    |
| Social- och arbetsmarknadsnämnden/förvaltningen. AA | 260617 | Positiva.                                                      |
| Lantmäterimyndigheten                               | 260601 | Redaktionella ändringar                                        |
| Avfall VA                                           | 260629 | Brandvatten, vatten, dagvatten                                 |

## Övriga organisationer, företag och privatpersoner

| Namn             | Datum  | Synpunkt                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GlobalConnect AB | 260604 | Efterlyser förtydligande i planbeskrivning gällande ansvarsfördelning, där eventuell flytt av ledningar bekostas av den part som initierar.                                                                                        |
| Jamtli           | 260616 | För att behålla känslan av småskalig stadsbebyggelse, och kulturhistoriskt värde borde påbyggda huset begränsas till trevåningshus istället för de tänkta fyrvåningshusen.                                                         |
| PostNord         | 260618 | Fastighetsbox i anslutning till entré. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen o farbar året runt, samt ges möjlighet att vända.                                                                                             |
| G1. WS           | 260529 | Planbesked, efterlyser en topografi rapport. Negativt ur kulturellt perspektiv. Förändrad topografi. Förlorade soltimmar. Ökad fukthalt-röta. Försämrade hälsa med färre soltimmar. Påtaglig försämring av boendekvaliteten        |
| G2.MM            | 260622 | Överförtätning. Dimensionering påbyggnad. ÖP s beskrivning av hur förtätning ska utföras. Förvärrad trafiksituation.                                                                                                               |
| G3.AA            | 260618 | Insyn, utsikt, fastighetsvärde                                                                                                                                                                                                     |
| G4. PH           | 260629 | Bristande anpassning till omgivningens skala. Påverkan på utsikten mot Storsjön. 3. Bristande information till berörda grannar. Bättre anpassning, minska påverkan på utsikt<br>Säkerställande av tydlig information till grannar. |
| G5. CG           | 260628 | Motsätter sig höjderna. Negativ påverkan gällande insyn, skuggning, försämrade solförhållanden, försämrade utblickar och försämrade boendemiljö. Ej tillräckligt                                                                   |

| Namn              | Datum              | Synpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                    | tydligt redovisat. Ny bebyggelse behöver anpassas bättre till omgivnings skala, topografi och befintliga bostäder. Anser sig behöva underrättelse. Dåligt informerad.                                                                                                                           |
| G6. DL            | 260628             | Korkat med bostäder på angiven plats.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| G7. ÅA            | 260628 samt 260628 | Försämrade boendekvalitet för boende hyresgäster. Fönster försvinner osv. Skickat flera yttranden.                                                                                                                                                                                              |
| G8. KE            | 260627             | Förändrad karaktär i området.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| G9. MS            | 260625             | Husen byter ut träden. Parkering och trafik. Smälter ej in i bebyggelsen.                                                                                                                                                                                                                       |
| G10, AK           | 260629             | Höjden och skuggningen på fjällgatan. Skala, karaktär, utblickar och solförhållanden. Bättre anpassning.                                                                                                                                                                                        |
| G11 Skogskarlen 6 | 260629             | Brist på hänsyn till skala, karaktär, utblickar eller solförhållanden. Planbeskedet. Höjning av mark, trappningen. Utsikter för bakomliggande kvarter. Ljusförhållande, Insyn, djurliv. Otillräcklig hänsyn till riksintressen och landskapsbild. Värdesänkning. Direkt påverkan på Byvägen 40. |
| G12 MF            | 260629             | Påverkan ej redovisad. Balkong försvinner.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| G13 CE            | 260629             | Påverkan ej redovisad. Balkong försvinner. Fönster försvinner, dagsljus försvinner. Försämrade boendekvalitet. Grön karaktär försvinner. Djuren. Buller under byggnation. Analys och redovisning saknas. Ny väg? Parkering.                                                                     |
| G14 H o MB        | 260629             | Behovsanalys saknas för upphävande av bef. Detaljplan. Annan byggnadshöjd på befintligt. Avsaknad av skuggstudier. Buller, trafiksäkerhet. Anser att kommunen ej har gjort en korrekt avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Framförallt gällande skala.                             |
| G15 WMC           | 260629             | Processens syfte att hitta kompromiss? Syfte och lösning stämmer ej överens. Bristande hänsyn Värdesänkning.                                                                                                                                                                                    |

## Ändringar i planförslaget efter granskningen

Med anledning av de synpunkter som inkom under samråd i januari gjordes ändringar i planförslaget. Byggnadsvolymer mot Byvägen sänktes och sköts in på fastigheten en halvmeter. Bestämmelserna ändrades från nockhöjder till plushöjder för att bättre kontrollera fyllnadsmassor.

Övriga ändringar i planförslaget efter granskningen i juni:

Förtydliganden angående vikten av utförande och gestaltning i dagvattenfrågan med hjälp av illustrationer i planbeskrivningen.

## Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

### Inkomna under samråd och granskning

Följande synpunkter under samrådet samt granskningssamrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Att kvarteret ej ska bebyggas med byggnader högre än 2 våningar.
- Att kvarteret ej ska bebyggas.

## Så har granskningen gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 29 maj – 29 juni. 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 kommunens anslagstavla.

Granskningshandlingarna bestod av:

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

## Synpunkter under granskningen

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlar om förlorad utsikt och dagsljus, samt för stor skala för området och rädsla för förlorat fastighetsvärde. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns som en bilaga längst bak i granskningsutlåtandet.

# Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

## Länsstyrelsen

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

### Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

## Lantmäterimyndigheten

Redaktionell ändring, för att underlätta bedömning.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad ser över formuleringarna och justerar inför antagande.

## Trafikverket

Influensområde för flyghinder bör nämnas under Riksintressen.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad noterar synpunkten och justerar under rubriken Riksintressen i planbeskrivningen.

## Kommunala förvaltningar och bolag

### Jämtkraft:

Har anläggningsdelar inom området.

### Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad noterar och justerar. Eventuell kostnad vid flytt av ledningar bekostas av sökanden.

### Social- och arbetsmarknadsnämnden/förvaltningen:

Positiva. Ett ökat bostadsutbud är en viktig förutsättning för kommunens långsiktiga utveckling och för möjligheterna att möta behovet av bostäder för olika grupper i samhället. Tillgång till en trygg och långsiktigt hållbar bostad är en

grundläggande förutsättning för etablering på arbetsmarknaden, studier, god hälsa, integration och delaktighet i samhällslivet. Ett ökat bostadsutbud bidrar till att förebygga social utsatthet, bygga social resiliens och minska risken för framtida behov av stödinsatser. Sociala perspektiv integreras tidigt i samhällsplaneringen. Vikten av inkluderande gestaltning. Långsiktigt hållbara boendemiljöer. Som främjar välbefinnande i linje med kommunens ambitioner om ett hållbart, inkluderande och behovsstyrt samhälle och har i övrigt inga erinringar mot detaljplanen. Sammantaget bedömer social- och arbetsmarknadsnämnden att planförslaget ligger i linje med kommunens ambitioner om ett hållbart, inkluderande och behovsstyrt samhälle och har i övrigt inga erinringar mot detaljplanen.

### **Samhällsbyggnads kommentar:**

Tackar för inputen i vårt arbete.

### **Avfall Vatten/VA**

Förtydligande gällande vatten till olika användningar.

### **Samhällsbyggnads kommentar:**

Justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

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

Synpunkterna är tematiskt sammanfattade. I tabellen under rubriken Lista över de som lämnat synpunkter framgår vem eller vilka av övriga organisationer, företag och privatpersoner som har lämnat synpunkter inom respektive ämnesområde.

### **Synpunkter gällande information/utskick/sakägare:**

Privatperson hade synpunkter på varför informationen endast nått dem genom annons i tidningen. En annan privatperson hade synpunkter på utställningstiden.

### **Samhällsbyggnads svar gällande information/utskick/sakägare:**

Förslaget har varit utställt för synpunkter i en månad från den 29 maj till 29 juni. Längden är inte lagstadgad eller hårt reglerad, men kommunerna sätter den oftast till 3-4 veckor.

Sakägare är de som bor i direkt anslutning till detaljplanegränsen, de har också blivit kontaktade genom Kivra om man är ansluten till det, alternativt postledes. Fler har möjlighet att yttra sig. Först i samband med prövning bestäms vilka som har rätt att överklaga.

## Synpunkter gällande planbesked:

Planbesked lämnades §92 MSN 2019-04-29. Planbeskedet handlade om ansökan om att pröva detaljplan för ytterligare ett bostadshus på fastigheten Skräddaren 5 samt påbyggnad på befintligt flerbostadshus med en våning.

Planbeskedet stämmer ej överens med vad man gjort för ändringar i detaljplanen. Skillnaderna är väldigt stora och kräver mer påverkan av kvarteret.

Planbesked: En våning till på befintligt flerbostadshus, samt ett nybyggt bostadshus. Enligt detta är det bara fastighet Skräddaren 5 som påverkas.

Detaljplan: Två våningar till på befintligt flerbostadshus, samt två nybyggda flerbostadshus. Enligt detta är det fastigheterna Skräddaren 5, 9 och 10 som påverkas.

## Samhällsbyggnads kommentar gällande planbesked:

Det är riktigt att detaljplanegränserna ändrades efter planbesked, vilket inte är ovanligt. Planbeskedet är ej juridiskt bindande och innebär endast ett ställningstagande att kommunen ser positivt på att inleda en detaljplaneprocess. Under detaljplanearbetet valde samhällsbyggnad att pröva en högre exploatering då bedömningen gjordes att det skulle kunna vara möjligt eftersom området ligger inom område för förtätning inom Översiktsplanen. Förslaget presenterades och godkändes av Miljö- och samhällsnämnden i samband med samrådsbeslutet.

## Synpunkter gällande förlorat fastighetsvärde:

Boende i området uttrycker oro för att deras fastighet ska sjunka i värde.

## Samhällsbyggnads kommentar gällande fastighetsvärde:

En eventuell påverkan på värdet av närliggande fastigheter kring ny bebyggelse går inte att mäta, förändringar kan ge både positiva och negativa effekter. Förändringarna som föreslås bedöms ligga inom ramen för vad grannar och fastighetsägare får tåla i ett centralt läge som detta.

## Synpunkter gällande kulturmiljö, karaktär och täthet och volymer samt service:

Samtliga privata sakägare, Jamtli samt föreningen gamla Hornsberg och bostadsrättsföreningar anser att byggnationen trots åtgärder fortfarande är för hög för Frösön och i jämförelse med kringliggande bebyggelse.

Privatperson upprepar vad som står i syftet:

”Förtätningen ska göras på ett omsorgsfullt sätt och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden.”

Jamtli: För att behålla känslan av småskalig stadsbebyggelse, vilket är ett miljöskapande kulturhistoriskt värde, vore det bättre om det tillkommande huset på Skräddaren 5 och det påbyggda huset på Skräddaren 9 endast blir trevåningshus, i stället för de tänkta fyrvåningshusen.

Privatperson: Området har idag flertalet flerbostadshus och villor, det saknas en behovsanalys gällande varför en omfattande förtätning av bostäder i detta område krävs som betyder att tidigare detaljplan måste ändras/upphävas. I dagsläget har området en väl avvägning mellan grönytor, parkområde och boende.

Ägare till Timmermannen motsätter sig starkt förslaget att ändra detaljplanen för att tillåta byggnader högre än två våningar för Skräddaren 5 och 9. Hen önskar att dagens helhetsbild av Hornsberg bevaras och inte exploaterar tillåts diktera villkoren för kvarteret.

Brf. Skogskarlen: Det är anmärkningsvärt att kommunen planerar för att bygga fyrvåningshus på en plats där det redan finns en bestämd maxhöjd enligt rådande detaljplan då byggnader högre än två våningar dels ju estetiskt där skulle avvika från närliggande husbyggnader och därmed påverka stadsbilden negativt.

Boende anser att förslaget visar på bristande anpassning till omgivande bebyggelse samt kulturmiljön och anser att det strider mot kraven i PBL 2 kap.3 och 6§, som anger att bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn tills stadsbild, kulturvärden och en god helhetsverkan.

Boenden i Byggmästaren anser att detaljplaneförslaget bör omarbetas med väsentligt lägre byggnadshöjder och bättre anpassning till omgivande bebyggelse alternativt att planförslaget inte genomförs i nuvarande form.

Det framgår ingenstans att marken nedanför Byvägen skall höjas till samma nivå som Byvägen. Detta kommer att påverka trapp strukturen på kvarteret, då höjning av marken minst 5m plus en nockhöjd av 17 meter kommer bli högre än byggnader ovanför i slutningen. Med detta kommer mycket av det ursprungliga Hornsberg påverkas negativt i kulturellt perspektiv.

En ändring i detaljplanen från rådande maxhöjd till att innefatta fyrvåningshus skulle med andra ord estetiskt förstöra stadsbilden samt förstöra karaktären för ett större och mera omfattande område utöver de närliggande bostäderna kring de planerade fyrvåningshusen i fråga.

Den tänkta byggnaden invid hörnan fastighet, Skräddaren 10, längs Fjällgatan. Vill definitivt inte se ett 4-våningshus placeras där. Vill inte ha fönster och balkonger som vetter mot vår huskropp. Känns som att proportionen/balansen missats i planeringen. Känns trångt och inklämt. Har inte de exakta måtten men oavsett byggnad, även mindre bodar hoppas-att 4-meters gränsen hålls mellan tomtmarkerna.

Det känns som att planeringen för Skräddaren 5 kommer ge Hornsberg en egen ”Manhattan” på alltför liten yta. Önskar att Frösön får fortsätta vara den lugna, vackra, pittoreska stadsdel den varit.

## **Samhällsbyggnads kommentar gällande kulturmiljö, skala och täthet samt service:**

I översiktsplanen Östersund 2040 tas ställning för att förtäta staden inåt och bygga där redan utbyggd service finns. Området ligger inom ett utpekade stråk för förtätning enligt översiktsplanen.

Befintlig detaljplan är 80 år gammal, den antogs 1946. Detaljplanering är ett verkställande verktyg vid förnyande av stadens visioner från gällande översiktsplan. Detaljplanering innebär en omvärdering av rådande strukturer. Och en ny detaljplan anpassas efter den senaste översiktsplanen och samhällets behov.

Planförslaget innebär en stor förändring i kvarteret. De föreslagna byggnaderna är högre än närliggande område vars detaljplan är från 1946. Samhället har sedan dess förändrats. Östersund är en stad med fler invånare och när befolkningen ökar behövs fler bostäder. Förtätningar i befintliga områden ses som positiva då den befintliga servicen och strukturen redan är utbyggd. Lokala matbutiker, busstrafik och annan offentlig och privat service får bättre underlag med en större befolkning i området. Området ligger i ett utpekade förtätningstråk i översiktsplanen på grund av sitt centrala läge.

Vid byggnation av nya villaområden och på landet bryts ny mark utanför centrum i lägen som tenderar att bli mer bilburna och som kräver mer och större system. Det blir dyrare både för samhället och för de lokalt boende.

### **Hur har samhällsbyggnad jobbat för att få bästa möjliga anpassning?**

Befintliga hus föreslås byggas på med två våningsplan. Ny byggnadsvolym föreslås få fyra våningar plus souterräng. Två mindre volymer på 3 våningar läggs till och bidrar med att ta ned upplevelsen av skalan mot Kaptensgatan med avvikande fasadmateriell och annan taklutning.

Inför granskningsskedet gjordes ytterligare åtgärder som tar ner skalan något. Byggnaden mot Byvägen har sänkts och förflyttats något från gatan sedan samrådsförslaget. Justering är gjord som innebär bättre terränganpassning av byggnaden mot Byvägen, samt justerad nockhöjd som minskar upplevelsen av hög byggnad.

I och med att den övre byggnaden är snedställd mot Byvägen bedöms upplevelsen av höjden bli mindre påtaglig än om den hade legat längs med Byvägen.

Inför granskningsskedet kompletterades handlingarna med illustrationer och sektion som visar höjder i förhållande till omgivningen.

Det är en för området relativt hög förtätning där hänsyn har tagits till förgårdsmark, där man kan glimta in på den gröna gården och strukturen behålls relativt öppen. Skalan har tagits ner med hjälp av förskjutningar i fasad samt variationer i material och former.

Utrymme finns fortsatt för placering av nya träd och grönska som kan ersätta de gamla utmed Kaptensgatan. Samtliga byggnader är något indragna från gatan.

Planförslaget plockar upp färger, material och former från övriga Hornsberg och förskjutningar och trappningar mellan volymer för att ytterligare ta ner skalan.

Två mindre volymer på 3 våningar (ej 4 som boende på Skraddaren 10 befarade) läggs till och bidrar med att ta ned upplevelsen av skalan mot Kaptensgatan samt Fjällgatan med hjälp av avvikande fasadmateriell och annan taklutning. Dessa två förväntas bidra till att möta omgivande bebyggelseskala.

I framtagandet av förslaget till ny detaljplan och förtätning har det ingått i arbetet att studera volymer i olika storlekar, höjdvariationer, gestaltungsbestämmelser gällande fasadlängder samt maxutskjut på balkonger för att byggnaderna ska upplevas mindre. Med hjälp av bestämmelser får byggnadsvolumerna varierande takformer som blir uppbrutna i mindre enheter så att byggnaderna kommer att upplevas mindre. Dessa bearbetningar samt bestämmelser i plankartan är framtagna för att ta ner upplevelsen av skalan.

I detaljplanen syns ej den slutgiltiga utformningen och de utformningskrav som ställs i samband med bygglov. Ytterligare bearbetning kommer att krävas i samband med bygglovskedet.

## Synpunkter gällande utsikt, skuggning och insyn:

Brf.er och privatpersoner motsätter sig den höga exploateringen samt våningsantalen.

Boenden i villor längs Kaptensgatan 12 A är oroliga för att få eftermiddagssolen helt skyddad under den mörkare halvan av året. Två våningar högre hus än idag kommer att kännas som att de ramlar över en när vi bor nedanför och så nära. Även våra utblickar och solförhållanden bör respekteras.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att medföra ytterligare skuggning av angränsande fastigheter och bostäder längs t.ex. Fjällgatan samt en försämrad boendekvalitet för kringliggande bebyggelse gällande utblickar och dagsljus. Vidare anser man att underlaget är otillräckligt enligt PBL 5 kap.

Boenden i Byggmästaren 7 anser att detaljplaneförslaget bör omarbetas med väsentligt lägre byggnadshöjder och bättre anpassning till omgivande bebyggelse

Privatperson poängterar syftet med planen och uppmanar till eftertanke: ”Förtätningen ska göras på ett omsorgsfullt sätt och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär, samt utblickar och solförhållanden.

Brf. Skogskarlen: Det är anmärkningsvärt att kommunen planerar för att bygga fyrvåningshus dels ju förstöra utsikten för oss bosatta ovanför såsom t ex vyn från Byvägen.

Den tänkta byggnaden invid hörnan fastighet, Skraddaren 10, längs Fjällgatan. Vill definitivt inte se ett 4-våningshus placeras där. Vill inte ha fönster och balkonger som vetter mot vår huskropp. Känns som att proportionen/balansen missats i

planeringen. Känns trångt och inklämt. Har inte de exakta måtten men oavsett byggnad, även mindre bodar hoppas jag att 4-meters gränsen hålls mellan tomtmarkerna.

Privatperson oroar sig för ytterligare skuggning av angränsande fastigheter och bostäder längs t.ex. Fjällgatan samt en försämrad boendekvalitet för kringliggande bebyggelse gällande utblickar och dagsljus. Vidare anser man att underlaget är otillräckligt enligt PBL 5 kap.

Renovering av hus i dåligt skick ska självklart förnyas men att höja maxhöjden på dessa till att innefatta fyravåningshus och att dessutom tillskapa flera ytterligare nya husbyggnader med samtliga i fyra våningsplan blir ju på bekostnad av oss som har köpt bostad med anledning av den vackra utsikten.

Det är märkligt att kommunen i sin planering inte tar hänsyn till att en höjning av maxhöjden på byggnaderna i fråga ju skulle förstöra för de som köpt bostad för utsiktens skull. När man köper en lägenhet gör man ju det i tron att lagen ska gälla efter köpet. Priserna på bostäderna med utsikt över vattnet är ju delvis avhängigt rådande lagrum avseende rådande maxhöjd på husen framför. Värdet på bostaden i detta sammanhang riskerar således att sjunka i värde.

Förändring av siktlinjer – Vi drabbas med över 50% minskad sikt, som bidrar till en värdeminskning på våra bostäder. Förslag: Inte tillåta bebyggelse över 2 våningar.

Solläge försämrar vårt redan dåliga solläge med 3 timmar vår och höst, risk för minskning även sommar. Förslag: Inte tillåta mer än 2 våningar.

Insyn – Påverkar insynen till våra lägenheter skriver ledamot för bostadsrättsföreningen Skogskarlen 6.

## **Samhällsbyggnads kommentar gällande utsikt, skuggning och insyn:**

När man bor i ett centralt läge som är utpekad för förtätning är det tyvärr inte orimligt att utsikten kan påverkas. Utsikt försvinner dock inte helt för någon. Siktlinjer i gatuförlängning och i fastighetsgräns finns kvar. Bakomliggande bebyggelse har fortsatt utsikt samt utblickar i gatuförlängningar samt i fastighetsgräns.

Faktumet att byggnaden är vriden i förhållande till Byvägen gör att avståndet mot motstående sida blir längre och mindre påtagligt än om byggnaden hade föreslagits linjera med Byvägen. Viss insyn får ses som acceptabelt i ett tätbebyggt område.

Vad gäller höjder och trappningar så har handlingarna kompletterats med sektioner där bebyggelse öster om Byvägen upp mot berget inkluderas i större utsträckning. och närmst berörda byggnader är inlagda för att ge en tydligare bild av hur förslaget förhåller sig till omgivningen.

Handlingarna uppdaterades i granskningsutskicket med sol- och skuggstudier som inkluderar mer av omgivningen. Enligt sol- och skuggstudierna i

planbeskrivningens kapitel gällande konsekvenser når skuggorna från förslaget ej fastighet Timmermannen 5. Enligt sol- och skuggstudierna når ingen sol alls Timmermannen 5 under vinterhalvåret oavsett nybyggnation.

Fjällgatan kommer att påverkas av ett par timmars skuggning på eftermiddagen vår och höst.

Skogskarlen kommer att påverkas av skuggning mellan 7-9 på morgonen vår och höst.

Samhällsbyggnad har verifierat ovanstående efter granskningsutskicket genom 3D modeller. Samtliga ovanstående skuggningar får ses som begränsade i samband med förändrade höjder på bebyggelsen runtomkring. Se solstudier på sid. 41-43 i planbeskrivningen. Möjlighet finns att zooma digitalt i en PDF för att se bättre.

### **Insyn**

Risken för viss insyn kommer att öka mot Brf. Skogskarlen, men bedöms inte som en betydande olägenhet. Även om förtätning innebär att insyn kan ske är byggnaden mot Byvägen förskjuten och vriden i förhållande till ovanliggande byggnader och väg. Den nya byggnaden är vänd med fasad och balkonger mot sydväst där den också har sin kvällssol.

Justeringar gjordes mellan samråd och granskning för bättre terränganpassning av byggnaden mot Byvägen. Byggnaden är sänkt en halvmeter för en bättre markanpassning av suterrängvåningen och nockhöjden är justerad för att ytterligare ta ner höjden. I plankartan används plushöjder över nollplan istället för nockhöjder. Att använda sig av plushöjder på en plankarta innebär att man också kontrollerar höjden på marken så att nockhöjderna inte blir onödigt höga på grund av markutfyllnad.

Komplementbyggnader på gården sänktes också till 3,5 meter. En bestämmelse om vegetationsklädda tak har lagts till för att göra minsta möjliga påverkan på intilliggande Skräddaren 10.

## **Synpunkter gällande trafik och parkering:**

Oro uttrycks för ökade trafikorörelse, hindrad framkomlighet och att turtätheten för kollektivtrafik är för gles.

Oro uttrycks också för trafiksäkerhet, tillgänglighet samt räddningstjänstens framkomlighet. Planförslaget behöver tydligare redovisa hur dessa frågor ska lösas på ett ändamålsenligt sätt i enlighet med PBL 2 kap.2 och 5 §§. Närboende anser att detaljplaneförslaget bör omarbetas med bättre trafikförutsättningar.

## **Samhällsbyggnads kommentar gällande Trafik och parkering:**

Viss trafikökning kommer att ske eftersom antalet lägenheter ökar i området. Parkeringsfrågan löses enligt kommunens antagna parkeringspolicy. Ett tillräckligt

antal parkeringsplatser behöver lösas inom fastigheten. Notera att i byggnaden mot Byvägen planeras ett parkeringsgarage att uppföras i suterrängvåningen med entré mot Kaptensgatan utöver de parkeringsplatser som föreslås i förgårdsmark. Se ritning suterrängvåning i planbeskrivningen.

Planförslaget är anpassat till Räddningstjänstens krav. Räddningstjänsten har också fått ta del av planförslaget.

Fastigheten kommer även att uppfylla kravet på antal cykelparkeringsplatser med cykelförråd på gården samt möjlighet att inhysa cyklar i suterrängplan.

### **Yttranden gällande placering av byggnader:** Sakägare

kommenterade placering av förslaget byggnader och påpekade att avståndet bör vara 4,5 m.

### **Samhällsbyggnads kommentar gällande placering av**

**byggnader:** Placeringen ses som en minimal olägenhet. Placeringen orsakar inte betydande olägenheter för grannen i form av skuggning, förlorat ljusinsläpp eller direkt insyn.

### **Yttranden gällande träd o grönska**

Oro för att det som tidigare var träd i utsikten nu byts ut mot hus samt oro kring att grönska försvinner.

### **Samhällsbyggnads kommentar gällande träd och grönska:**

Det är riktigt att det som tidigare var träd som skymde utsikten, nu blir byggnader som skymmer viss utsikt. En del träd kommer att finnas kvar på gården, och i den mån de behöver tas ned, ställs det krav på nya planteringar utmed Kaptensgatan.

Utrymme finns i förgårdsmark att behålla samt plantera viss grönska.

### **Yttranden från boende inom berörda fastigheter:**

Oro finns kring försvinnande gavelfönster och balkonger samt buller under byggnationstid osv.

### **Samhällsbyggnads kommentar till boende inom berörda fastigheter:**

Förändring planeras på fastigheten Skräddaren 9. Fastighetsägaren är skyldig att informera berörda hyresgäster vid förändringar och byggnadsarbeten.

Frågor såsom dagsljus bl.a. är en reglerad fråga med krav som kommer att säkerställas i samband med de tekniska krav som ställs i bygglov.

Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Östersund den 16 september



## Granskning av detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. Bostäder, Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: P 2020-38

### 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 9407-2025, daterat den 22 januari 2026.

### Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt till skapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden.

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

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

## 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.

### Detaljplan för Skräddaren 5 m fl

Några redaktionella ändringar föreslås. Under huvudrubriken "Genomförandefrågor" och delrubriken "Inlösen", sista stycket - de två sista meningarna: särskrivning på "plan nytta".

Den sista meningen föreslås omformuleras (*kursiverat*): Den tidigare plannytan och möjligheten att lösa in remsa ~~löstes aldrig in och utnyttjades~~ aldrig av Skräddaren 5.

Sidnumreringen verkar ha fallit bort på planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har för övrigt inget att erinra.

För Lantmäterimyndigheten, Östersunds kommun



Från: [REDACTED]  
Skickat: 2026-06-01 19:39:23  
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
Ämne: Svenska kraftnäts yttrande gällande detaljplan för Skräddare 5 m.fl.  
Categories: Plan & Bygg

Er referens: Detaljplan för Skräddare 5 m.fl.

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas regionnätsledning i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via [registrator@svk.se](mailto:registrator@svk.se). Ange ärendenummer SvK 2025/7226

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2026-2035 [Nätutvecklingsplan 2026-2035 – en plan för Sveriges samhallsbyggnad | Svenska kraftnät](#)

Med vänliga hälsningar [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], Nord

[REDACTED]

Svenska kraftnät  
Box 208  
971 07 Luleå  
Timmermansgatan 16 B  
[svk.se](https://svk.se)

Läs mer om hur Svenska kraftnät behandlar dina personuppgifter i samband med e-post:  
[www.svk.se/epostkommunikation](https://www.svk.se/epostkommunikation)

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-28 11:57:52  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Yttrande granskning, detaljplan för Imnäs 1:8 m.fl. MSN-00203-2021  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej!

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss gällande granskning, detaljplan för Imnäs 1:8 m.fl. ert dnr: MSN-00203-2021, och har inga synpunkter.

Med vänlig hälsning

**Räddningstjänsten Jämtland**

Besöksadress: Fyrvallavägen 4, Östersund

Postadress: Box 71, 831 21 Östersund

[www.rtjamtland.se](http://www.rtjamtland.se)



När du kommunicerar med Räddningstjänsten Jämtland via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av förbundet. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Läs mer på <https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1wdmH2-0000000Cino-3M1Q&d=4%7Cmail%2F90%2F1782640200%2F1wdmH2-0000000Cino-3M1Q%7Cin41s%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C6A40F0286C6499A26A1C185EE9104D47&o=a.wwttjmw%2Fdlaese%2Fgnrsfppiouret&s=-PziEKxehMsEGqjaXKwqkdr2IiI>

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-11 12:28:16  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Yttrande Granskning detaljplan för Skräddaren 5.ml. Bostäder  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej!  
Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Vänliga hälsningar

[REDACTED]  
Brandingenjör, Civ.ing. riskhantering  
Räddningstjänsten Jämtland  
063-14 80 71  
[karin.af.geijerstam@rtjamtland.se](mailto:karin.af.geijerstam@rtjamtland.se)  
[www.rtjamtland.se](http://www.rtjamtland.se)  
[www.facebook.com/raddningstjanstenjamtland](https://www.facebook.com/raddningstjanstenjamtland)

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



[REDACTED]  
**Skickat:** den 29 maj 2026 15:16  
**Ämne:** Granskning detaljplan för Skräddaren 5.ml. Bostäder

## Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. **BOSTÄDER** Östersunds kommun

### UNDERRÄTTELSE OM GRANSKNING

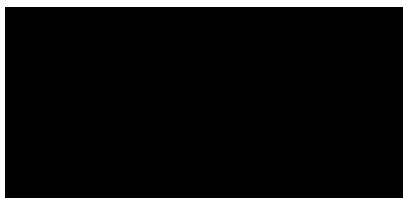
Planen skickas nu ut på granskning under perioden mellan 29 maj och 29 juni 2026.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

Planen handläggs med standardförfarande.

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

Den som har synpunkter på planförslaget kan skicka dessa senast **29 juni** till [samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se) eller Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund



Planarkitekt  
Arkitekt SAR/MSA  
Östersunds kommun  
Samhallsbyggnadsförvaltningen  
831 82 Östersund  
Kundcenter 063-14 30 00

*Soejkesjearkitekter  
Seabradahken bigkemereereme  
Staaren Tjijelte*

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

När du kommunicerar med Räddningstjänsten Jämtland via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av förbundet. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Läs mer på [https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1wXce4-0000000047E-2Uqf&d=4%7Cmail%2F90%2F1781173200%2F1wXce4-0000000047E-2Uqf%7Cin41w%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C6A2A8DC40B240D718C43B67BF8D2B931&o=a.wwttjmwr%2Fdlaeseptn.gnrspfpouret&s=eVCGnp22cHAAtWA9lZVTa\\_75CUDU](https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1wXce4-0000000047E-2Uqf&d=4%7Cmail%2F90%2F1781173200%2F1wXce4-0000000047E-2Uqf%7Cin41w%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C6A2A8DC40B240D718C43B67BF8D2B931&o=a.wwttjmwr%2Fdlaeseptn.gnrspfpouret&s=eVCGnp22cHAAtWA9lZVTa_75CUDU)

Polismyndigheten  
Polisregion Nord  
Lpo Östersund  
[Redacted]

Östersunds kommun  
Samhällsbyggnad

## **Yttrande rörande Samråd Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. Bostäder**

Lokalpolisområde Östersund har tagit del av handlingarna i ärende rörande Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. bostäder inklusive de synpunkter som kommit in och som redovisas i handlingarna.

Lokalpolisområde Östersund har inget att erinra rörande planen.

E.u.  
[Redacted]

Kommissarie/Kommunpolis

Tel: 010-56 818 73

## Yttrande avseende granskning av detaljplan för Skräddaren 5 m fl

Sametinget avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

I Sametingets yttrande har enhetschef Eli Larsdotter beslutat efter föredragning av samhällsplanerare Elli-Ristin Tuorda, avdelningen Samiska näringar.

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-18 14:52:59  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Detaljplan för Skräddaren 5 mfl, P-2020-0000038, MSN-00219-2020  
**Categories:** Nämndsekreterare;Plan & Bygg

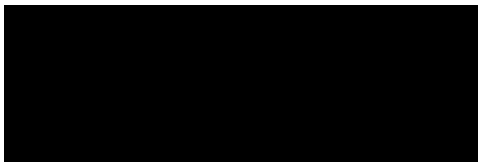
TRV 2026/64442

#### **Trafikverkets yttrande**

Trafikverket har tagit del av ärende, *Granskning gällande detaljplan för Skräddaren 5 med flera, Östersunds kommun* och lämnar följande synpunkter.

Åre/Östersund flygplats är av riksintresse och planområdet är inom influensområde för flyghinder. Detta bör nämnas i planbeskrivningen under Riksintressen. I samrådsredogörelsen är Trafikverket med i tabellen i kapitel 2 men saknas under kapitel 4.

Med vänlig hälsning



**Trafikverket**  
Östersund  
Besöksadress: Kyrkgatan 43B, Östersund  
Telefon: 0771-921 921  
[trafikverket.se](https://trafikverket.se)  
[Facebook](#) | [YouTube](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

Östersunds kommun  
[samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Svar på granskning: Detaljplan för<br/>Skräddaren 5 m.fl</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Dnr: P-2020-0000038<br/>MSN-00219-2020</b>         |
| <p><b>Jämtkraft Elnät AB</b></p> <p>Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området. Dessa består bl.a av markförlagda kablar som är serviser till befintliga byggnader.</p> <p>Genom ”www.ledningskollen.se” kan kostnadsfritt kartor med våra elledningar erhållas.</p> <p>Observera att dessa endast får vara underlag för grov planering. För lägesbestämning på plats beställs kabelutsättning via samma tjänst.</p> <p>Elkapacitet för planerad detaljplan finns inom närområdet förutsatt att inga större förändringar sker i det omgivande elnätet eller i detaljplanen. Mer exakta effektuppgifter och kostnader för anslutning kan ges först efter inkommen föransökan.</p> <p>Kostnader och tider för anslutning till elnätet för planerad detaljplan kan ges först efter hantering av inkommen föransökan.</p> <p>MVH// Mikael</p> | <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> |
| <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] tidigare samrådssvar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> |

## Handläggare

## Delegat

Handläggare enligt punkt F 1 i Tekniska nämndens delegationsbestämmelser fastställda 2026-04-01.

## Beslut

### Brandvatten s. 16

*Brandposter finns med möjlighet att ta ut 20 l/s. Fastigheten har en anslutningspunkt i korsningen Kaptensgatan/Byvägen samt Kaptensgatan/Hornsgatan. Ingen ytterligare brandpost behöver tillskapas.*

Det är brandposter som finns på platserna som nämns i texten, inte anslutningspunkter till fastigheten. Texten bör ändras till ”Brandposter finns i korsningen Kaptensgatan/Byvägen samt Kaptensgatan/Hornsgatan.”

### Vatten s. 25

*Planområdet ligger inom verksamhetsområde för renvatten och spillvatten...*

Renvatten bör ändras till ”dricksvatten”

### Dagvatten s. 27

*Inom planområdet gäller rekommendationer enligt Svenskt Vatten P110 för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas motsvarande 20-årsregn för tät bostadsbebyggelse.*

Båda meningarna bör tas bort ur planbeskrivningen. I P110 finns ingen rekommendation för fördröjning. Vidare är det endast 2-årsregnet som varit dimensionerande i dagvattenutredningen.

### Dagvatten s. 28

*Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmark och att större regn kopplas på befintliga ledningar.*

Det stämmer men bör förtydligas att det inte gäller alla regn större än 2-årsregn, till exempel gnom att lägga till att skyfall inte hanteras i ledningssystemet.

### Förslag på dagvattenhantering s. 29 - 32

Texten bör ses över för att undvika onödiga upprepningar och förbättra läsbarheten. Ska exempelvis motivering till planbestämmelser finnas även i detta avsnitt eller räcker det med motiveringarna under rubriken *Motiv till detaljplanens regleringar*?

### Vatten och spillvatten s. 37

*... Anslutning till VA-anläggningen behöver samordnas med VA-huvudman då det föreligger begränsningar i anslutningsmöjligheter på aktuell fastighet.*

Begränsningen syftar till att de befintliga dricksvattenanslutningarna har olika tryck och därför inte kan kopplas samman. För att det inte ska missförstås som begränsningar i kapacitet bör förtydligande göras. Till exempel kan det skrivas ”Anslutning till VA-anläggningen behöver samordnas med VA-huvudman då de befintliga dricksvattenanslutningarna inte kan kopplas ihop med varandra på grund av att de ligger inom olika tryckzoner.”

## **Underlag för beslut**

- Planbeskrivning Granskning Skräddaren 5 m.fl
- Plankarta\_Skräddaren5\_mfl\_Granskning

## **Bakgrund**

Teknisk förvaltning, Avfall VA, mottog 2026-05-29 underrättelse om samråd gällande Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. Bostäder, Östersunds kommun. Samhällsbyggnad, Plan & Bygg vill ha svar senast 2026-06-29.

Beslutet har signerats digitalt

JOACIM SUNDQVIST 2027080418c88fb1cb4180f7753fb3bbc46bdc33b27a2ce69ad1adc581a45c18

## Underskrift



Utredningsingenjör

## Beslutet skickas till

samhallsbyggnad@ostersund.se

Beslutet har signerats digitalt

JOACIM SUNDQVIST 2027080418c88fb1cb4180f7753fb3bbc46bdc33b27a2ce69ad1adc581a45c18

## Undertecknat av följande personer



E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2026-06-29 13:49:19

Transaktionsidentitet: 2027080418c88fb1cb4180f7753fb3bbc46bdc33b27a2ce69ad1adc581a45c18

Underskriftstjänst: **twoday Underskriftstjänst**

© twoday

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

## Organisation

Organisation: Östersunds kommun

Organisationsnr: 556117-7543

E-post: ciceron@localhost

Hemsida: [www.ostersund.se](http://www.ostersund.se)

## Delegationsbeslut - Yttrande över förslag till detaljplan med standardförfarande



### Delegat

Förvaltningschef enligt punkt A 30 i Social- och arbetsmarknadsnämndens delegationsbestämmelser fastställda 2023-01-10, § 1, reviderade 2025-12-17.

### Beslut

Yttrande över förslag till detaljplan med standardförfarande.

### Underlag för beslut

- Granskning detaljplan för Skräddaren 5 mfl Bostäder.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har skickat ut underrättelse om granskning gällande detaljplan för Skräddaren 5 mfl. Den som har synpunkter på planförslaget ska skicka dessa senast 29 juni till samhallsbyggnad@ostersund.se . Planen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt till skapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

### Social- och arbetsmarknadsnämndens yttrande över detaljplan för Skräddaren 5 med flera

Social- och arbetsmarknadsnämnden ställer sig positiv till planförslaget och de möjligheter det skapar för fler bostäder. Nämnden bedömer att ett ökat bostadsutbud är en viktig förutsättning för kommunens långsiktiga utveckling och för möjligheterna att möta behovet av bostäder för olika grupper i samhället. Tillgång till en trygg och långsiktigt hållbar bostad är en grundläggande förutsättning för etablering på arbetsmarknaden, studier, god hälsa, integration och delaktighet i samhällslivet. Ett ökat bostadsutbud bidrar därmed inte enbart till vår kommuns tillväxt utan också till att förebygga social utsatthet (

Beslutet har signerats digitalt

Erik R A von Krusenstierna 5cb754a2915e898e79c8169ed31da359f9970e6cd0a036eb2d1b60295cfd3d4f

bygga social resiliens och minska risken för framtida behov av stödinsatser.

Den nya socialtjänstlagen betonar vikten av ett förebyggande, lätt tillgängligt och kunskapsbaserat arbete. För att möta dessa intentioner behöver sociala perspektiv integreras tidigt i samhällsplaneringen. Social- och arbetsmarknadsnämnden ser därför positivt på att kommunen genom förtätning inom befintlig stadsstruktur skapar förutsättningar för fler bostäder samtidigt som markresurser används på ett hållbart sätt.

Nämnden vill särskilt framhålla vikten av att bostadsutvecklingen bidrar till en socialt hållbar och inkluderande stad. Det är angeläget att nya bostäder utformas och lokaliseras på ett sätt som stärker trygghet, tillgänglighet och möjligheter till gemenskap och delaktighet. Förtätningen bör genomföras med hänsyn till omgivningens skala och karaktär samt bidra till attraktiva livsmiljöer för både befintliga och framtida invånare. Social- och arbetsmarknadsnämnden ser positivt på att planförslaget lyfter fram hänsyn till omgivningens bebyggelsestruktur, stadsbild, utblickar och solförhållanden. Dessa kvaliteter är viktiga för att skapa långsiktigt hållbara boendemiljöer som främjar människors välbefinnande och trivsel.

Sammantaget bedömer social- och arbetsmarknadsnämnden att planförslaget ligger i linje med kommunens ambitioner om ett hållbart, inkluderande och behovsstyrt samhälle och har i övrigt inga erinringar mot detaljplanen.

## Underskrift



## Beslutet skickas till

- [samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se)

Beslutet har signerats digitalt

Erik R A von Krusenstierna 5cb754a2915e898e79c8169ed31da359f9970e6cd0a036eb2d1b60295cfd3d4f

Beslutet har signerats digitalt

Erik R A von Krusenstierna 5cb754a2915e898e79c8169ed31da359f9970e6cd0a036eb2d1b60295cfd3d4f

## Undertecknat av följande personer

**Erik R A von  
Krusenstierna**

E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2026-06-10 16:30:05

Transaktionsidentitet: 5cb754a2915e898e79c8169ed31da359f9970e6cd0a036eb2d1b60295cfd3d4f

Underskriftstjänst: **twoday Underskriftstjänst**

© twoday

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

## Organisation

Organisation: Visma Consulting

Organisationsnr: 556117-7543

E-post: ciceron@localhost

© twoday

### Detaljplan för Skräddaren 5 m fl

Några redaktionella ändringar föreslås. Under huvudrubriken "Genomförandefrågor" och delrubriken "Inlösen", sista stycket - de två sista meningarna: särskrivning på "plan nytta".

Den sista meningen föreslås omformuleras (*kursiverat*): Den tidigare plannyttan och möjligheten att lösa in remsa ~~löstes aldrig in och utnyttjades~~ aldrig av Skräddaren 5.

Sidnumreringen verkar ha fallit bort på planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har för övrigt inget att erinra.

För Lantmäterimyndigheten, Östersunds kommun



Från: [REDACTED]  
 Skickat: 2026-05-29 16:06:33  
 Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
 Ämne: Sv: Granskning detaljplan för Skräddaren 5.ml. Bostäder  
 Categories: KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

## Granskningsyttrande – Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. (Dnr 219-2020)

GlobalConnect AB har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och låter framföra följande:

GlobalConnect noterar att våra synpunkter har beaktats i samrådsredogörelsen, där det framgår att eventuell flytt av fiberanläggningar ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Vi kan dock inte återfinna motsvarande tydliggörande i planbeskrivningen. För att undvika oklarheter i genomförandeskedet bör denna ansvarsfördelning säkerställas även i planhandlingarna.

Om så önskas kan ledningsdata skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta: <https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1wSxB-000000008Hy-2P39&d=4%7C%2Fvar%2Fspool%2Ffileq%2F1%2F1wSxB-000000008Hy-2P39%7BRELEASE%7D-1780576599722077316%7Cin41e%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C6A199D6D22669F72B039700C4233F6C5&o=%2Fphtw%3A%2Fwtsnew.snigldes.nellok&s=DwFq8zJsP68DY4X7O1Qp9NIFoOM>

För ledningssamordning kontakta: [fiber.drift.underhall@globalconnect.se](mailto:fiber.drift.underhall@globalconnect.se)

GlobalConnect har i övrigt inga invändningar mot det som framgår av planhandlingarna.

Med vänlig hälsning

**GlobalConnect AB**

[REDACTED]  
 Bolagslantmätare, Tillstånd & Avtal

Adress: Krusegatan 19, 212 25 Malmö  
 Mobil: +46 73 039 11 25  
 Växel: +46 18 843 10 00

[REDACTED]  
[GlobalConnect.se](https://www.globalconnect.se)  
 Följ oss på [LinkedIn](#)





Dnr 10/2026 F8AHC

Östersunds kommun  
Samhällsbyggnad  
831 82 Östersund

samhallsbyggnad@ostersund.se

Östersund 2026-06-16

**Granskning detaljplan P-2020-0000038 för bostäder, Skräddaren 5 m.fl., Frösö socken, Östersunds kommun (ert dnr MSN 00219-2020, Bygg R P 2020-38 ).**

Jamtli har givits tillfälle att inkomma med synpunkter i rubricerat ärende och våra åsikter från samrådsomgången kvarstår: För att behålla känslan av småskalig stadsbebyggelse, vilket är ett miljöskapande kulturhistoriskt värde, vore det bättre om det tillkommande huset på Skräddaren 5 och det påbyggda huset på Skräddaren 9 endast blir trevåningshus, i stället för de tänkta fyrvåningshusen.

Med vänlig hälsning

JAMTLI

1:e antikvarie

Certifierad sakkunnig kulturvärden

Till  
samhallsbyggnad@ostersund.se

PostNord Sverige AB  
SE-105 00 Stockholm

---

**Postutdelning, gällande Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. BOSTÄDER,  
Östersunds kommun.**

**Dnr: P-2020-000038, MSN-00219-2020.**

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

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

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

Solna, 2026-06-01

Sändlista:  
[utdelning.ostersund@postnord.com](mailto:utdelning.ostersund@postnord.com)



Styrelsens säte  
Solna

Org nr  
556711-5695

postnord.se

Från:

Skickat:

Till:

Ämne:

Categories:

2026-06-22 16:43:10

"samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>

Detaljplan Skräddaren 5 mfl. P-2020-0000038, MSN-00219-2020

Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Förslaget om förtätning har blivit ÖVERFÖRTÄTNING.

I samråd om detaljplan Skräddaren 5 m fl föreslås att två befintliga volymer mot Kaptensgatan önskas bli 4 våningar. Det blir en tung huskropp och som antagligen inte är dimensionerad att det ska bli så stora vikter.

I underrättelse om granskning står det att förtätning ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelse. I ert förslag har ni inte tagit hänsyn till detta. Förslaget har höga byggnader jämfört med dagens tvåvåningshus i kvarteret och närmaste bebyggelse. Områdets karaktär har inte beaktats.

Utblickar och solförhållanden har inte beaktats för omkringliggande bebyggelse och det är dåligt minst sagt när ni själva skriver i underrättelsen om granskning att det ska beaktas. Vi bor nedanför och nära vilket gör att hus på 4 våningar kommer att skymma solen och utblick mot söder under stor del av året.

I Översiktsplanen 2022 står att gemensamt för all förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Förslaget är ett stort frågetecken och innehåller inte översiktsplanens beskrivning hur förtätning skall utföras.

Vi föreslår att tvåvåningshus ska gälla. Det ger tillräcklig förtätning i kvarteret.

Ny trafiksituation finns inte beskriven i förslaget från er.

Idag är det brist på parkeringsplatser i hela området. Med en rejäl förtätning blir situationen betydligt värre. Buss och godstrafik trafikeras efter Fjällgatan och Kaptensgatan. Delar av Kaptensgatan har parkeringsförbud.

En ny situation med kickbike ger nya problem för gångare och biltrafik.

Vi fotgängare har fått begränsad rörelsefrihet på trottoarerna.

MED VÄNLIG HÄLSNING

Vi som är boende på Kaptensg 12A. Fastighet: Timmermannen 4

Från: [REDACTED]  
Skickat: 2026-06-17 22:07:37  
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
Ämne: P-2020-000038, MSN-00219-2020  
Categories: Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Till Miljö- och samhällsnämnden, Östersunds kommun

Jag skriver med anledning av pågående granskning av detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. Bostäder och vill framföra följande synpunkter.

Jag bor på Smedjegatan 22, lgh 1102, Frösön och är direkt berörd av planförslaget.

Mina synpunkter:

Den föreslagna förtätningen med påbyggnader och nya flerbostadshus riskerar att allvarligt påverka de befintliga boende i området. Jag vill särskilt lyfta fram följande:

- **Insyn** – Höjdökningar på omgivande byggnader skapar ökad insyn i vårt lägenhet som har många fönster, vilket innebär en påtaglig försämring av privatlivet.
- **Utsikt** – Planförslaget riskerar att dramatiskt försämma eller helt eliminera befintlig utsikt, vilket är en väsentlig del av boendekvaliteten.
- **Fastighetsvärde** – En försämrad boendemiljö med minskad ljusinsläpp, sämre utsikt och ökad insyn bedöms påverka fastighetsvärdet negativt för befintliga lägenhetsinnehavare.

Jag yrkar på att kommunen noga utreder och redovisar påverkan på sol- och skuggförhållanden, insynsskydd samt utblickar för befintlig bebyggelse innan planen antas, och att planförslaget vid behov justeras för att minimera dessa negativa konsekvenser.

Med vänlig hälsning,

[REDACTED]

**Alice Andreoli**

**SENIOR INTERACTION DESIGNER / UX LEAD / PARTNER**

MOBILE

[REDACTED]

SWITCH

+46  
(0)63 555 800

EMAIL

alice.andreoli@adeprimo.se

---

**adeprimo**

adeprimo.se

**tulo**

worldoftulo.com

Stockholm

// Trollhättan // Västerås // Uppsala // Östersund // Vasa, Finland

//

Manchester, UK

This

email may contain information and material that is confidential.

If

you are not the intended recipient, please delete this email and notify the sender.



**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-29 07:55:56  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Yttrande över detaljplan för Skräddaren 5 med flera  
**Bilagor:** Yttrande över detaljplan för Skräddaren 5 .pdf  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

## Yttrande över detaljplan för Skräddaren 5 med flera

diarienummer P-2020-0000038, MSN-00219-2020.

Jag vill lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan för Skräddaren 5 med flera, som nu är ute för granskning. Planen avser bostadsbebyggelse och befinner sig i granskningsskedet enligt kommunens planprocess. [[ostersund.se](http://ostersund.se)]

### 1 Bristande anpassning till omgivningens skala

Jag anser att den föreslagna bebyggelsen inte är tillräckligt anpassad till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär i närområdet. Den föreslagna byggnadsvolymen riskerar att upplevas som dominerande och avvika från områdets nuvarande stadsbild. Vid planläggning bör stor hänsyn tas till den omgivande bebyggelsen för att säkerställa en god helhetsmiljö och en harmonisk utveckling av området.

### 2 Påverkan på utsikten mot Storsjön

En betydande konsekvens av den planerade bebyggelsen är att den kommer att begränsa eller helt skymma utsikten mot Storsjön för närboende. Utsikten utgör en viktig kvalitet för de boende i området och bidrar till områdets attraktivitet och livsmiljö. Jag anser att denna påverkan inte har tillmätts tillräcklig betydelse och att alternativa lösningar bör utredas för att minska intrånget.

### 3 Bristande information till berörda grannar

Jag vill även framföra att jag som direkt berörd granne inte har blivit informerad om detaljplanearbetet på ett tillfredsställande sätt. Möjligheten för sakägare och berörda att lämna synpunkter förutsätter att information når dem i god tid. Kommunen anger att sakägare och medborgare ska ges möjlighet att yttra sig under samråds- och granskningsskedena. [[ostersund.se](http://ostersund.se)]

Mot bakgrund av detta anser jag att informationsinsatserna bör ses över och att kommunen säkerställer att alla berörda grannar ges en reell möjlighet att ta del av planförslaget och framföra sina synpunkter.

### 4 Sammanfattning

Jag motsätter mig därför detaljplanen i dess nuvarande utformning och begär att kommunen:

1. Anpassar bebyggelsens skala bättre till den omgivande bebyggelsen.
2. Utreder åtgärder som minskar påverkan på utsikten mot Storsjön.
3. Säkerställer att samtliga berörda grannar informeras på ett tydligt och rättssäkert sätt.

Med vänlig hälsning

  
**Fastighet: Skogskarlen 7**

**Adress: Byvägen 38, 832 45 Frösön**

**E-post:** 

 s. Bifogar även mitt yttrande som en PDF-fil

## Yttrande över detaljplan för Skräddaren 5 med flera

diarienummer P-2020-0000038, MSN-00219-2020.

Jag vill lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan för Skräddaren 5 med flera, som nu är ute för granskning. Planen avser bostadsbebyggelse och befinner sig i granskningsskedet enligt kommunens planprocess. [\[ostersund.se\]](https://ostersund.se)

### 1 Bristande anpassning till omgivningens skala

Jag anser att den föreslagna bebyggelsen inte är tillräckligt anpassad till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär i närområdet. Den föreslagna byggnadsvolymen riskerar att upplevas som dominerande och avvika från områdets nuvarande stadsbild. Vid planläggning bör stor hänsyn tas till den omgivande bebyggelsen för att säkerställa en god helhetsmiljö och en harmonisk utveckling av området.

### 2 Påverkan på utsikten mot Storsjön

En betydande konsekvens av den planerade bebyggelsen är att den kommer att begränsa eller helt skymma utsikten mot Storsjön för närboende. Utsikten utgör en viktig kvalitet för de boende i området och bidrar till områdets attraktivitet och livsmiljö. Jag anser att denna påverkan inte har tillmätts tillräcklig betydelse och att alternativa lösningar bör utredas för att minska intrånget.

### 3 Bristande information till berörda grannar

Jag vill även framföra att jag som direkt berörd granne inte har blivit informerad om detaljplanearbetet på ett tillfredsställande sätt. Möjligheten för sakägare och berörda att lämna synpunkter förutsätter att information når dem i god tid. Kommunen anger att sakägare och medborgare ska ges möjlighet att yttra sig under samråds- och granskningsskedena. [\[ostersund.se\]](https://ostersund.se)

Mot bakgrund av detta anser jag att informationsinsatserna bör ses över och att kommunen säkerställer att alla berörda grannar ges en reell möjlighet att ta del av planförslaget och framföra sina synpunkter.

### 4 Sammanfattning

Jag motsätter mig därför detaljplanen i dess nuvarande utformning och begär att kommunen:

1. Anpassar bebyggelsens skala bättre till den omgivande bebyggelsen.
2. Utreder åtgärder som minskar påverkan på utsikten mot Storsjön.
3. Säkerställer att samtliga berörda grannar informeras på ett tydligt och rättssäkert sätt.

████████████████████

████████████████

████████████████ rlen 7

Adress: Byvägen 38, 832 45 Frösön

E-post: [chopperper@gmail.com](mailto:chopperper@gmail.com)

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-28 22:56:24  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Komplettering till synpunkter på detaljplan Skräddaren 5 m.fl. – P-2020-0000038, MSN-00219-2020  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej,

Jag vill komplettera mitt tidigare inskickade granskningsyttrande avseende detaljplanen för Skräddaren 5 med flera, diarienummer P-2020-0000038, MSN-00219-2020.

Jag vill särskilt framföra att jag inte har fått någon direkt underrättelse om granskningen av planförslaget, trots att jag bor i direkt närhet till planområdet och bedömer att min fastighet påverkas av förslaget. Jag fick kännedom om granskningen genom en granne.

Jag begär därför att kommunen säkerställer att jag fortsättningsvis underrättas direkt i ärendet, inklusive inför eventuellt antagandebeslut och vid kommande beslut som rör detaljplanen.

Vänligen bekräfta att denna komplettering har mottagits och registrerats i ärendet samt att mina kontaktuppgifter har noterats för fortsatt underrättelse.

Vänliga hälsningar,

[REDACTED]

Byvägen 36

0761 800 569

[REDACTED]

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-28 22:36:11  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Synpunkter på detaljplan Skräddaren 5 m.fl. – P-2020-0000038, MSN-00219-2020  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej,

Jag vill härmed lämna skriftliga synpunkter under granskningen av detaljplanen för Skräddaren 5 med flera, diarienummer P-2020-0000038, MSN-00219-2020. Detta ska ses som mitt granskningsyttrande i ärendet.

Jag bor på Byvägen 36, SKOGSKARLEN 8, och är granne/närboende till planområdet. Jag berörs av planförslaget och vill att mina synpunkter registreras i ärendet.

Jag motsätter mig planförslaget i nuvarande utformning, särskilt de föreslagna byggnadsvolymer och nockhöjderna. Planen innebär en tydlig förtätning genom påbyggnad på befintliga flerbostadshus och nya flerbostadshus. Jag är orolig för att detta kommer att påverka närliggande fastigheter negativt genom ökad insyn, skuggning, försämrade solförhållanden, försämrade utblickar och en påtagligt försämrad boendemiljö.

För min fastighet innebär planförslaget även att befintlig utsikt riskerar att byggas bort eller kraftigt försämrats. Jag anser inte att påverkan på utsikt, utblickar och boendemiljö för närliggande fastigheter har redovisats tillräckligt tydligt i planhandlingarna.

Jag anser att de föreslagna höjderna och volymer riskerar att bli för dominerande i förhållande till befintlig bebyggelse och områdets nuvarande karaktär. Ny bebyggelse behöver enligt min mening anpassas bättre till omgivningens skala, topografi och befintliga bostäder.

Jag vill därför att kommunen ändrar planförslaget innan antagande genom att:

1. Minska tillåtna nockhöjder och byggnadsvolymer
2. Redovisa tydligare sol- och skuggstudier för närliggande fastigheter.
3. Redovisa påverkan på insyn, utblickar och boendemiljö för grannar.
4. Särskilt redovisa hur föreslagna byggnadshöjder och volymer påverkar befintlig utsikt från närliggande fastigheter.
5. Säkerställa att ny bebyggelse anpassas bättre till befintlig bebyggelses skala och karaktär.
6. Tydligare redovisa konsekvenser för trafik, parkering och närmiljö.

Jag begär särskilt att kommunen redovisar påverkan från min fastighet, Byvägen 36, eftersom planförslaget riskerar att medföra en väsentlig försämring av utsikt, utblickar och upplevelsen av boendemiljön.

Jag begär att dessa synpunkter tas med i det fortsatta planarbetet och i granskningsutlåtandet.

Vänligen bekräfta att detta yttrande har mottagits och registrerats i ärendet.

Vänliga hälsningar,

[Redacted signature]

Byvägen 36  
0761 800 569

[Redacted contact information]

Från: [REDACTED]  
Skickat: 2026-06-28 08:52:44  
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
Ämne: Granskning  
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Detta gäller detaljplan Skräddaren 5  
Diarienummer P-2020-0000038 MSN-00219-2020

Jag tycker att det är urbota korkat att bygga nya bostäder på angiven plats.  
Dels göra en påbyggnad av gamla fasader, sen ta bort en massa grönområden. Marken  
kommer inte att må bra av att bli söndergrävd. Nej, det vore absolut bäst att hitta en annan  
mark för nybyggnationer!

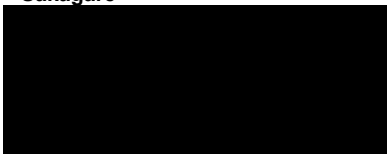
[REDACTED]

Datum 20260628

Jag skriver detta yttrande för min mamma.

[REDACTED] som är sakägare i rubricerat detaljplaneärende. Yttrandet lämnas på hennes uttryckliga uppdrag och med hennes godkännande.

#### Sakägare



**Ärende:** Detaljplan Skräddaren 5 m.fl.

**Diarienummer:** P-2020-0000038 ,MSN-00219-2020

Åsa Marie Alm motsätter sig att detaljplanen antas i dess nuvarande utformning.

Som direkt berörd sakägare kommer hon att drabbas av en betydande och permanent försämring av sin boendemiljö. Den samlade påverkan på hennes bostad är enligt vår uppfattning inte tillräckligt utredd eller redovisad i planhandlingarna.

Särskilt anmärkningsvärt är att Åsa Marie Alm bor på bottenvåningen. Hon kommer därför att påverkas i betydligt större omfattning än många andra boende inom fastigheten.

Planförslaget innebär bland annat följande konsekvenser:

- Den privata uteplatsen försvinner helt. För en lägenhet på bottenvåningen utgör uteplatsen en integrerad del av bostadens funktion och bruksvärde. Efter genomförandet kommer bostaden inte längre kunna nyttjas på det sätt den uppläts för.
- Den fasad som idag vetter mot uteplatsen försvinner i praktiken. Fyra befintliga fönster påverkas eller tas bort – två i vardagsrummet, ett i sovrummet och ett i badrummet. Enligt nuvarande planering återstår endast ett fönster mot denna sida av bostaden, vilket innebär ett kraftigt försämrat dagsljusinsläpp, minskad kontakt med utemiljön och en påtagligt försämrade boendekvalitet.
- Mer än hälften av de gemensamma gårdsytorna försvinner. De ytor som idag används av Åsa Marie Alm, hennes barnbarn och hennes hund kommer inte längre att kunna nyttjas på samma sätt.
- Befintliga träd och vegetation tas bort, vilket försämrar områdets gröna karaktär, rekreativa värden och insynsskydd.
- Byggnationen beräknas pågå under flera år och kommer att innebära omfattande buller, vibrationer, damm, byggtrafik och begränsad framkomlighet. Detta påverkar möjligheten att använda bostaden och dess närmiljö under en lång tidsperiod.
- Grannfastigheten ska samtidigt rivs och ersättas med ytterligare två flerbostadshus om fyra våningar. Den samlade påverkan av flera parallella exploateringar har enligt vår uppfattning inte analyserats eller redovisats.
- En ny väg planeras i direkt anslutning till fastigheten, vilket kommer att medföra ökad trafik, ökade bullernivåer och en förändrad boendemiljö.
- Parkeringsytor försvinner samtidigt som området förtätas. Planhandlingarna redovisar inte hur parkeringsbehovet ska lösas eller vilka konsekvenser detta får för befintliga boende.
- Planhandlingarna anger att cirka 90 cykelplatser ska anordnas, men redovisar inte hur många nya bostäder detta motsvarar, hur många nya invånare som beräknas tillkomma eller hur många fordonsrörelser exploateringen kommer att generera.

Mot bakgrund av ovanstående begär vi att kommunen särskilt redovisar:

- Hur den samlade påverkan på Åsa Marie Alms bostad har utretts och bedömts.
- Vilka dagsljusberäkningar, skuggstudier och solanalyser som ligger till grund för planförslaget.
- Vilka bullerutredningar som genomförts för både byggskede och färdig exploatering.
- Vilka trafikutredningar och parkeringsutredningar som ligger till grund för planförslaget.
- Hur kommunen har vägt de betydande negativa konsekvenserna för befintliga boende mot exploateringsintresset.
- Hur kommunen bedömer att en bostad som förlorar sin uteplats och merparten av sina fönster fortfarande uppfyller kraven på en god och långsiktigt hållbar boendemiljö.

Det är inte någon enskild åtgärd som ligger till grund för detta yttrande. Det är den samlade effekten av att förlora uteplatsen, större delen av fasaden mot gården, flera fönster, dagsljus, grönytor och rekreativa värden samtidigt som området utsätts för flera års byggnation, ökad trafik och försämrade parkeringsmöjligheter.

Denna samlade påverkan innebär enligt vår uppfattning ett betydande intrång i Åsa Marie Alms möjlighet att använda och nyttja sin bostad på det sätt som varit förutsatt när hon bosatte sig där.

Mot denna bakgrund begär Åsa Marie Alm att detaljplanen inte antas i nuvarande utformning. Om kommunen trots detta avser att gå vidare med planen begärs att samtliga ovanstående synpunkter bemöts utförligt i granskningsutlåtandet samt att kommunen tydligt redovisar de utredningar och den rättsliga bedömning som ligger till grund för slutsatsen att påverkan på hennes bostad är acceptabel.

Vänligen bekräfta att detta yttrande har mottagits och registrerats i ärendet.

Med vänlig hälsning,

 sakägare

Datum 20260629

Detta ovan är inskickat utav min dotter på begäran utav mig 

Jag vill göra mer yttrande i saken:

Utbyggnaden som är tänkt där min uteplats är bestrider jag stort på grund utav ovan nämnda saker. Men det som jag även bestrider är att ni tillåter att Jordabalken inte följs Hyreslagen även kallad Hyresrättslagen Kapitel 12. 18d Jordabalken (JB)

Den reglerar min rätt att neka till : Att min lägenhet förändras på ett inte oväsentligt sätt!  
Det kommer medföra så enorma ingrepp i våra lägenheter.

Jag tycker det är märkligt att ni inte tagit hänsyn till detta för mig och min granne ovanför.

Att ni ens låter det komma upp som ett förslag.

Jag bestrider stort att det skall fullföljas dels enligt ovan skrift men även på grund utav att det kommer även bli så otroligt tät bebyggelse.

/sakägare i frågan.

Från: [REDACTED]  
Skickat: 2020-06-28 19:05:51  
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
Cc: [REDACTED]  
<asa.alm@ostersund.se>  
Ämne: Yttrande över detaljplan Skräddaren 5 m.fl. – Diarienummer P-2020-000038  
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej,

Jag skriver detta yttrande för min mamma, Åsa Marie Alm, som är sakägare i rubricerat detaljplaneärende. Yttrandet lämnas på hennes uttryckliga uppdrag och med hennes godkännande.



**Ärende:** Detaljplan Skräddaren 5 m.fl.  
**Diarienummer:** P-2020-000038 (MSN-00219-2020)

Åsa Marie Alm motsätter sig att detaljplanen antas i dess nuvarande utformning.

Som direkt berörd sakägare kommer hon att drabbas av en betydande och permanent försämring av sin boendemiljö. Den samlade påverkan på hennes bostad är enligt vår uppfattning inte tillräckligt utredd eller redovisad i planhandlingarna.

Särskilt anmärkningsvärt är att Åsa Marie Alm bor på bottenvåningen. Hon kommer därför att påverkas i betydligt större omfattning än många andra boende inom fastigheten.

Planförslaget innebär bland annat följande konsekvenser:

- Den privata uteplatsen försvinner helt. För en lägenhet på bottenvåningen utgör uteplatsen en integrerad del av bostadens funktion och bruksvärde. Efter genomförandet kommer bostaden inte längre kunna nyttjas på det sätt den uppläts för.
- Den fasad som idag vetter mot uteplatsen försvinner i praktiken. Fyra befintliga fönster påverkas eller tas bort – två i vardagsrummet, ett i sovrummet och ett i badrummet. Enligt nuvarande planering återstår endast ett fönster mot denna sida av bostaden, vilket innebär ett kraftigt försämrat dagsljusinsläpp, minskad kontakt med utemiljön och en påtagligt försämrad boendekvalitet.

- Mer än hälften av de gemensamma gårdsytorna försvinner. De ytor som idag [REDACTED] lm, hennes barnbarn och hennes hund kommer inte längre att kunna nyttjas på samma sätt.
- Befintliga träd och vegetation tas bort, vilket försämrar områdets gröna karaktär, rekreativa värden och insynsskydd.
- Byggnationen beräknas pågå under flera år och kommer att innebära omfattande buller, vibrationer, damm, byggtrafik och begränsad framkomlighet. Detta påverkar möjligheten att använda bostaden och dess närmiljö under en lång tidsperiod.
- Grannfastigheten ska samtidigt rivas och ersättas med ytterligare två flerbostadshus om fyra våningar. Den samlade påverkan av flera parallella exploateringar har enligt vår uppfattning inte analyserats eller redovisats.
- En ny väg planeras i direkt anslutning till fastigheten, vilket kommer att medföra ökad trafik, ökade bullernivåer och en förändrad boendemiljö.
- Parkeringsytor försvinner samtidigt som området förtätas. Planhandlingarna redovisar inte hur parkeringsbehovet ska lösas eller vilka konsekvenser detta får för befintliga boende.
- Planhandlingarna anger att cirka 90 cykelplatser ska anordnas, men redovisar inte hur många nya bostäder detta motsvarar, hur många nya invånare som beräknas tillkomma eller hur många fordonsrörelser exploateringen kommer att generera.

Mot bakgrund av ovanstående begär vi att kommunen särskilt redovisar:

- Hur den samlade påverkan på [REDACTED] bostad har utretts och bedömts.
- Vilka dagsljusberäkningar, skuggstudier och solanalyser som ligger till grund för planförslaget.
- Vilka bullerutredningar som genomförts för både byggskede och färdig exploatering.
- Vilka trafikutredningar och parkeringsutredningar som ligger till grund för planförslaget.
- Hur kommunen har vägt de betydande negativa konsekvenserna för befintliga boende mot exploateringsintresset.
- Hur kommunen bedömer att en bostad som förlorar sin uteplats och merparten av sina fönster fortfarande uppfyller kraven på en god och långsiktigt hållbar boendemiljö.

Det är inte någon enskild åtgärd som ligger till grund för detta yttrande. Det är den samlade effekten av att förlora uteplatsen, större delen av fasaden mot gården, flera fönster, dagsljus, grönytor och rekreativa värden samtidigt som området utsätts för flera års byggnation, ökad trafik och försämrade parkeringsmöjligheter.

Denna samlade påverkan innebär enligt vår uppfattning ett betydande intrång i Åsa Marie Alms möjlighet att använda och nyttja sin bostad på det sätt som varit förutsatt när hon bosatte sig där.

Mot denna bakgrund begär [REDACTED] att detaljplanen inte antas i nuvarande utformning. Om kommunen trots detta avser att gå vidare med planen begärs att samtliga ovanstående synpunkter bemöts utförligt i granskningsutlåtandet samt att kommunen tydligt redovisar de utredningar och den rättsliga bedömning som ligger till grund för slutsatsen att påverkan på hennes bostad är acceptabel.

Vänligen bekräfta att detta yttrande har mottagits och registrerats i ärendet.

Med vänlig hälsning,

[REDACTED]  
för [REDACTED], sakägare

**BANG**  
AGENCY

---

**Account Manager**

t: [+46 \(0\) 70 269 67 79](tel:+46702696779)

e: [my.almdahlen@bangagency.com](mailto:my.almdahlen@bangagency.com)

w: [www.bangagency.com](http://www.bangagency.com)

---

FIS Nordic World  
Ski Championships  
2027 in Falun

Agency partner

**BANG**  
AGENCY



**Från:** [Redacted]  
**Skickat:** 2026-06-29 17:00:31  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Cc:** [Redacted]  
 <asa.alm@ostersund.se>  
**Ämne:** Komplettering av yttrande – Detaljplan P-2020-0000038 / MSN-00219-2020 – Begäran om mottagningsbekaäftelse  
**Bilagor:** de3f53b532d69ff3acc6278878504874.pdf, IMG\_4297.PNG  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Till Samhallsbyggnad, Östersunds kommun,

Jag skriver detta mejl på uppdrag av min mamma,

[Redacted]  
 Telefon: 073-544 43 38

Jag har tidigare skickat in ett yttrande på min mammas uttryckliga begäran. Min mamma önskar nu komplettera sitt tidigare yttrande med ytterligare synpunkter som hon vill att kommunen beaktar innan fortsatt handläggning och innan beslut fattas om detaljplanen.

Jag vill även uppmärksamma kommunen på en omständighet som skapar osäkerhet i ärendet.

Av den handling som skickats via **Kivra framgår diarienummer P-2020-0000038**, medan den bifogade granskningshandlingen istället anger **diarienummer P-2020-000038**. Det föreligger således en avvikelse i diarienumreringen, där det ena dokumentet innehåller fem nollor och det andra fyra nollor. En sådan avvikelse riskerar att skapa oklarhet kring vilket ärende inkomna yttranden registreras under.

### **Se bifogad bild som tydligt visar denna skillnad.**

Mot bakgrund av ovanstående önskar vi att kommunen skriftligen bekräftar vilket diarienummer som är korrekt samt att samtliga tidigare inskickade handlingar och denna komplettering registreras under rätt ärende.

Vi begär därför en skriftlig mottagningsbekaäftelse på att detta mejl, samtliga bilagor samt denna komplettering har mottagits, diarieförts och kommer att beaktas som en del av beslutsunderlaget inför den fortsatta handläggningen.

Min mamma vill härmed komplettera sitt tidigare yttrande enligt följande:

Jag motsätter mig den planerade utbyggnaden som är avsedd att uppföras där min nuvarande uteplats finns. Jag bestrider planförslaget med hänvisning till de synpunkter som redan tidigare lämnats in, men vill även särskilt framföra följande.

Jag anser att den planerade förändringen även aktualiserar bestämmelserna i 12 kap. 18 d § Jordabalken (Hyreslagen), vilka reglerar hyresgästens rätt när en hyresvärd avser att genomföra åtgärder som innebär en inte oväsentlig förändring av lägenheten.

Den aktuella detaljplanen kommer att medföra mycket omfattande förändringar av min bostad och min boendemiljö.

Min uteplats kommer i praktiken att försvinna och blir inte längre möjlig att nyttja på det sätt som varit en del av mitt boende sedan inflyttning. Jag kommer dessutom att förlora hela den öppna vägg som idag vetter mot uteplatsen. Efter utbyggnaden återstår endast ett fönster, vilket innebär en avsevärd försämring av bostadens ljusinsläpp, öppenhet och användbarhet.

Den planerade bebyggelsen kommer dessutom att uppföras mycket nära befintliga bostäder, vilket medför en betydligt tätare bebyggelse, ökad insyn, minskat dagsljus och en påtagligt försämrad boendemiljö.

Sammantaget innebär detta en inte oväsentlig förändring av lägenheten, vilket enligt hyreslagstiftningen är en omständighet som ska beaktas särskilt.

Jag finner det därför anmärkningsvärt att kommunen inte närmare har redovisat hur dessa konsekvenser har vägts in i planprocessen och hur de boendes rättigheter har beaktats.

Jag motsätter mig därför att detaljplanen antas i dess nuvarande utformning och anser att de betydande negativa konsekvenserna för min bostad och mitt nyttjande av densamma inte har utretts eller beaktats i tillräcklig omfattning.

Jag önskar att denna komplettering registreras tillsammans med mitt tidigare yttrande och att samtliga synpunkter beaktas innan kommunen fattar beslut om detaljplanen.

Jag önskar även en skriftlig bekräftelse på att:

detta mejl har mottagits,  
samtliga bilagor har mottagits,  
kompletteringen har diarieförts under korrekt diarienummer,  
samt att kompletteringen kommer att ingå i beslutsunderlaget inför kommunens fortsatta handläggning.

Om kommunen bedömer att någon del av denna komplettering inte kommer att beaktas önskar jag även ett skriftligt besked om grunden för detta, så att mina rättigheter som sakägare tillvaratas inför ett eventuellt beslut om antagande av detaljplanen.

[Redacted signature]

[Redacted contact information]

Personnummer: 19620402-0025  
Sakägare i ärendet



---

**Account Manager**

**t:** [+46 \(0\) 70 269 67 79](tel:+4630702696779)

**e:** [my.almdahlen@bangagency.com](mailto:my.almdahlen@bangagency.com)

**w:** [www.bangagency.com](http://www.bangagency.com)

---

FIS Nordic World  
Ski Championships  
2027 in Falun

**Agency partner**



---

**Från:** [REDACTED] >

**Datum:** söndag, 28 juni 2026 19:05

**Till:** [REDACTED]

**Ämne:** Yttrande över detaljplan Skräddaren 5 m.fl. – Diarienummer P-2020-000038

Hej,

Jag skriver detta yttrande för min mamma, Åsa Marie Alm, som är sakägare i rubricerat detaljplaneärende. Yttrandet lämnas på hennes uttryckliga uppdrag och med hennes godkännande.

**Sakägare**

**Ärende:** Detaljplan Skräddaren 5 m.fl.

**Diarienummer:** P-2020-000038 (MSN-00219-2020)

Åsa Marie Alm motsätter sig att detaljplanen antas i dess nuvarande utformning.

Som direkt berörd sakägare kommer hon att drabbas av en betydande och permanent försämring av sin boendemiljö. Den samlade påverkan på hennes bostad är enligt vår uppfattning inte tillräckligt utredd eller redovisad i planhandlingarna.

Särskilt anmärkningsvärt är att [REDACTED] bor på bottenvåningen. Hon kommer därför att påverkas i betydligt större omfattning än många andra boende inom fastigheten.

Planförslaget innebär bland annat följande konsekvenser:

- Den privata uteplatsen försvinner helt. För en lägenhet på bottenvåningen utgör uteplatsen en integrerad del av bostadens funktion och bruksvärde. Efter genomförandet kommer bostaden inte längre kunna nyttjas på det sätt den uppläts för.
- Den fasad som idag vetter mot uteplatsen försvinner i praktiken. Fyra befintliga fönster påverkas eller tas bort – två i vardagsrummet, ett i sovrummet och ett i badrummet. Enligt nuvarande planering återstår endast ett fönster mot denna sida av bostaden, vilket innebär ett kraftigt försämrat dagsljusinsläpp, minskad kontakt med utemiljön och en påtagligt försämrad boendekvalitet.
- Mer än hälften av de gemensamma gårdsytorna försvinner. De ytor som idag används av [REDACTED], hennes barnbarn och hennes hund kommer inte längre att kunna nyttjas på samma sätt.
- Befintliga träd och vegetation tas bort, vilket försämrar områdets gröna karaktär, rekreativa värden och insynsskydd.
- Byggnationen beräknas pågå under flera år och kommer att innebära omfattande buller, vibrationer, damm, byggtrafik och begränsad framkomlighet. Detta påverkar möjligheten att använda bostaden och dess närmiljö under en lång tidsperiod.
- Grannfastigheten ska samtidigt rivas och ersättas med ytterligare två flerbostadshus om fyra våningar. Den samlade påverkan av flera parallella exploateringar har enligt vår uppfattning inte analyserats eller redovisats.
- En ny väg planeras i direkt anslutning till fastigheten, vilket kommer att medföra ökad trafik, ökade bullernivåer och en förändrad boendemiljö.
- Parkeringsytor försvinner samtidigt som området förtätas. Planhandlingarna redovisar inte hur parkeringsbehovet ska lösas eller vilka konsekvenser detta får för befintliga boende.
- Planhandlingarna anger att cirka 90 cykelplatser ska anordnas, men redovisar inte hur många nya bostäder detta motsvarar, hur många nya invånare som

beräknas tillkomma eller hur många fordonsrörelser exploateringen kommer att generera.

Mot bakgrund av ovanstående begär vi att kommunen särskilt redovisar:

- Hur den samlade påverkan på [REDACTED] bostad har utretts och bedömts.
- Vilka dagsljusberäkningar, skuggstudier och solanalyser som ligger till grund för planförslaget.
- Vilka bullerutredningar som genomförts för både byggskede och färdig exploatering.
- Vilka trafikutredningar och parkeringsutredningar som ligger till grund för planförslaget.
- Hur kommunen har vägt de betydande negativa konsekvenserna för befintliga boende mot exploateringsintresset.
- Hur kommunen bedömer att en bostad som förlorar sin uteplats och merparten av sina fönster fortfarande uppfyller kraven på en god och långsiktigt hållbar boendemiljö.

Det är inte någon enskild åtgärd som ligger till grund för detta yttrande. Det är den samlade effekten av att förlora uteplatsen, större delen av fasaden mot gården, flera fönster, dagsljus, grönytor och rekreativa värden samtidigt som området utsätts för flera års byggnation, ökad trafik och försämrade parkeringsmöjligheter.

Denna samlade påverkan innebär enligt vår uppfattning ett betydande intrång i [REDACTED] möjlighet att använda och nyttja sin bostad på det sätt som varit förutsatt när hon bosatte sig där.

Mot denna bakgrund begär [REDACTED] att detaljplanen inte antas i nuvarande utformning. Om kommunen trots detta avser att gå vidare med planen begärs att samtliga ovanstående synpunkter bemöts utförligt i granskningsutlåtandet samt att kommunen tydligt redovisar de utredningar och den rättsliga bedömning som ligger till grund för slutsatsen att påverkan på hennes bostad är acceptabel.

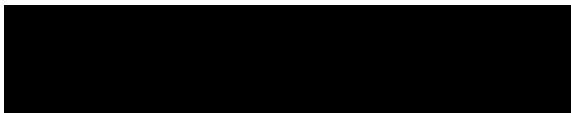
Vänligen bekräfta att detta yttrande har mottagits och registrerats i ärendet.

Med vänlig hälsning,

för [REDACTED] sakägare

**BA  
NG**  
AGENCY





16:51



## Granskning Utskick...



Den som inte har lämnat någon skriftlig synpunkt senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen. Din synpunkt ska skickas till samhallsbyggnad@ostersund.se eller till Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund.

Märk ditt yttrande med detaljplanens namn och diarienummer P-2020-0000038, MSN-00219-2020.



2020-05-28  
Diarienum: P 2020-000038  
Miljö- och samhällsnämnden



### Det pågår en detaljplanläggning i närheten – vad tycker du?

Du som har fått det här brevet har lämnat synpunkter på planförslaget i samrådet och/eller är sakägare och bor, verkar eller äger mark intill eller inom planområdet. Brevet finns också tillgängligt på kommunens hemsida.

Kommunen har bearbetat förslaget utifrån information och synpunkter som kom fram under samrådet. Synpunkterna finns samlade i en samrådsredogörelse, tillsammans med kommunens ställningstaganden till om, och i sådana fall hur planförslaget har ändrats.

#### Planförslaget

Underrättelse om granskning



**Från:** [REDACTED] >  
**Skickat:** 2026-06-27 13:58:13  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Diariennr: P 2020-000038  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Hej,

Jag vill som boende på Smedjegatan 16 yttra mig i ärendet.

För hela området Hornsbergs trivsel och helhetsbild vill jag inte att det byggs 4-våningshus. Området har sin charm och trivsel för oss boende just för att det är enbart 2- våningshus blandat med villor i området. Det tillför så mycket känsla i området som det är nu och skulle påverkas negativt i min mening om denna plan genomfördes.

Mvh [REDACTED]

Skickat från [Outlook för Android](#)

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-24 19:48:16  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Yttrande  
**Categories:** Plan & Bygg

Gäller diariern: P 2020-000038

Angående fler våningar på 2 fastigheter på Hornsberg Frösön

Ser inget positivt i detta då husen inte kommer att smälta in i övrig bebyggelse i området, inget har har 4 våningar. Förtätningen är både utstickande i utseende och ger högre insyn till oss på Skräddaren 5

Fler lägenheter och det innebär fler bilägare och redan nu är det svårt att finna parkeringar särskilt under vintertid när det är datumparkering.

De nya husen som tillkommer på tomten ligger väldigt nära tomtgräns där det nu är fina höga träd som ger skugga och en härlig idyllisk känsla.

[REDACTED]  
Smedjegatan 18  
832 42 Frösön

070-364 95 36

Från: [REDACTED]  
Skickat: 2026-06-29 11:42:36  
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

[REDACTED]  
Date: mån 29 juni 2026 10:36  
Subject: Re: Skräddaren5  
[REDACTED]

Frösön. 2026-06-29

Angående detaljplan för Skräddaren5 m fl bostäder

Diarienummer P-2020-0000038 MSN-002 19-2020

I den skrivelse vi skickade till kommunen i januari i år beskrev vi utförligt våra invändningar mot planerna för Skräddaren5. Vi står fortfarande fast vid dessa eftersom vi anser att höjden på de tänkta fastigheterna på Kaptensgatan samt Fjällgatan stänger ute mycket av eftermiddags- och kvällsljuset under sommarhalvåret. Det har stor betydelse för oss på motsatta sidan av Fjällgatan. Dessutom ser vi inte hur man med en sådan förtätning tar hänsyn till omgivande byggnaders skala, karaktär, utblickar och solförhållanden. Vi önskar att man reviderar planerna för att passa in bättre i befintlig bebyggelse i området.

Med vänlig hälsning

Boende på Fjällgatan 20A och 20B  
genom  
[REDACTED]

Den sön 28 juni 2026 22:29 [REDACTED] skrev:

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

Hejsan,

Tack för ett samrådsmöte ute på plats.

Jag/vi önskar härmed lämna synpunkter och bestrida föreliggande förslag till ändring av detaljplan för Skräddaren 5 m.fl.

## 1. Planbesked

Planbeskedet stämmer ej överens med vad man gjort för ändringar i detaljplanen.

Skillnaderna är väldigt stora och kräver mer påverkan av kvarteret.

- Har planbesked ändrats?
- Skillnader mellan planbesked och detaljplan
  - Planbesked: en våning till på befintligt flerbostadshus, samt ett nybyggt bostadshus. Enligt detta är det bara fastighet skräddaren 5 som påverkas.
  - Detaljplan: Två våningar till på befintligt flerbostadshus, samt två nybyggda flerbostadshus. Enligt detta är det fastighet skräddaren 5,9,10 som påverkas.

## Planbesked

Planbesked lämnades §92 MSN 2019-04-29. Planbeskedet handlade om ansökan om att pröva detaljplan för ytterligare ett bostadshus på Skräddaren 5 samt påbyggnad på befintligt flerbostadshus med en våning.

## 2. Höjning av mark, nockhöjd (trapp strukturen)

Det framgår ingenstans att marken nedanför Byvägen skall höjas till samma nivå som Byvägen. Detta kommer att påverka trapp strukturen på kvarteret, då höjning av marken minst 5m plus en nockhöjd av 17 meter kommer bli högre än byggnader ovanför i sluttningen. Med detta kommer mycket av det ursprungliga Hornsberg påverkas negativt i kulturellt perspektiv.

I utredning bör det tilläggas en topografi rapport.

|                                 |                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| h5 Högsta nockhöjd är 17 meter. | Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

### 3. Utsikter för bakomliggande byggnader

I detaljplanen nämns att utsikter för bakomliggande byggnader skall respekteras.

Detta är väldigt tydligt inte efterföljt enligt plankartor.

Se bifogad siktlinjekarta. (2.0 siktlinjekarta).

Kartbeskrivning: tjocka kantlinjer är siktbredden för respektive fastighet. Färgad skuggning är siktlinjer brutna Pga. Nybyggnation.

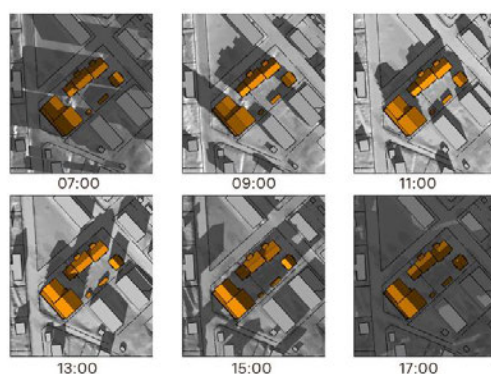
Detta måste ses över, vissa bostäder tappar uppemot 70% av sin nuvarande sikt.

**Områdets bebyggelse är luftig och har relativt öppna kvarter. Helt täta ihopbyggda kvarter är främmande för platsen som bygger på att husen är låga och utsikten för bakomliggande byggnader respekteras. Avstånd mellan vissa byggnadskroppar regleras.**

Förslaget anpassas till kringliggande bebyggelse med en tillräckligt öppen struktur för att inte förhindra siktlinjer eller utblickar samt genom att tillföra variationer av storlekar på tillkommande byggnader och samtidigt möta skala och struktur i befintliga kvarter.

### 4. Ljusförhållande.

Med att förändra detaljplanen på detta vis kommer, flertal fastigheter tappa soltimmar uppemot 3–4 timmar per dag i en halvårstid. Detta är något både byggnader och människor mår sämre av. Vårt redan solfattiga läge på norra sidan av Frösö berget bör ta i akts i detta fall. Av att tappa soltimmar kommer underhåll av balkonger/terrasser och fasad öka då fukthalten hjälper rötnad i materialet. Mindre soltimmar kan också ha stor påverkan av människans välmående och hälsa. Försämrade ljusförhållanden påverkar både bostadens inomhusmiljö och eventuella uteplatser negativt och innebär en påtaglig försämring av boendekvaliteten.



Figur 11: Vår/fhöstdagjämning 20 mars och 22 september.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

## **5. Insyn**

Då denna detaljplan ökar risken för insyn i redan befintliga boenden, bör man tänka på fönster och balkongers placering för att minska påverkan av det redan befintliga boenden.

## **6. Djurliv**

I detaljplanen nämns ingenting om djurens påverkan av en förtätning.

I området Hornsberg finns det flertal olika djurarter som rör sig T.ex. rådjuren, hur kommer dessa att påverkas av en förtätning?

Det är redan begränsade ytor att röra sig på för dessa djur. Ser gärna att det tas till en utredning för att minska risken för påverkan av våra djurarter i området. Samt hur detta ska hanteras under byggnadstiden.

## **7. Otillräcklig hänsyn till riksintressen och landskapsbild**

Planområdet omfattas av riksintresse för både friluftsliv och kulturmiljö. Även om området redan är bebyggt innebär den föreslagna förtätningen en påtaglig förändring av landskapsbilden och upplevelsen av området, vilket enligt min/vår bedömning inte tillräckligt har vägts in i planförslaget.

## **8. Direkt påverkan av vår fastighet byvägen 40**

Med detta förslag av detaljsplansändring kommer flertal konsekvenser för vår fastighet och för oss boende.

- Minskat marknadsvärde
- Minskade ljusförhållanden
- Minskad siktlinje
- Ökad insyn
- Ökad trafik i omgivningen, med minskad trafiksäkerhet
- Minskad kulturell stadsbild
- Försämrade boendemiljö
- Försämring av fastighetens kvaliteter

## **Sammanfattning**

Mot bakgrund av ovanstående anser jag/vi att planförslaget innebär en alltför omfattande exploatering som riskerar att försämma boendemiljö, stadsbild och områdets långsiktiga kvaliteter. Jag/vi motsätter oss därför planförslaget i dess nuvarande utformning och begär att det omarbetas alternativt avslås.

Vänligen beakta dessa synpunkter i det fortsatta planarbetet.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

Med vänlig hälsning



BRF Skogskarlen 6, Byvägen 40,  
83245, Frösön

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-000038, MSN 00219-2020

Hejsan,

Vi önskar härmed lämna synpunkter och bestrida föreliggande förslag till ändring av detaljplan för Skräddaren 5 m.fl.

## 1. Syftet / Planbesked

Detaljplanen stämmer inte med syftet. Det har inte en omsorgsfull gestaltning och stäms inte överens med omkringliggande bebyggelsestruktur / stadsbilden. Hänsyn tas inte heller till omgivningens skala, karaktär, utblickar eller solförhållanden.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

Detaljplanen är också långt ifrån den ursprunglig planbeskedet med mycket mer exploatering av kvarteret. Det hade varit rimligare och inkluderade redan förtätning av kvarteret.

- Skillnader mellan planbesked och detaljplan
  - Planbesked: en våning till på befintligt flerbostadshus, samt ett nybyggt bostadshus. Enligt detta är det bara fastighet skräddaren 5 som påverkas.
  - Detaljplan: Två våningar till på befintligt flerbostadshus, samt två nybyggda flerbostadshus. Enligt detta är det fastighet skräddaren 5,9 som påverkas.

## Planbesked

Planbesked lämnades §92 MSN 2019-04-29. Planbeskedet handlade om ansökan om att pröva detaljplan för ytterligare ett bostadshus på Skräddaren 5 samt påbyggnad på befintligt flerbostadshus med en våning.

## 2. Höjning av mark,nockhöjd (trapp strukturen)

Det framgår ingenstans att marken nedanför Byvägen skall höjas till samma nivå som Byvägen. Detta kommer att påverka trapp strukturen på kvarteret, då höjning av marken minst 5m plus en nockhöjd av 17 meter kommer bli högre än byggnader ovanför i sluttningen. Med detta kommer mycket av det ursprungliga Hornsberg påverkas negativt i kulturellt perspektiv.

|            |                                                          |                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samråd     | h5 Högsta nockhöjd är 17 meter.                          | Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. |
| Granskning | h6 Högsta nockhöjd är 345.5 meter över angivet nollplan. | Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.                                                |

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-000038, MSN 00219-2020

### 3. Utsikter för bakomliggande byggnader

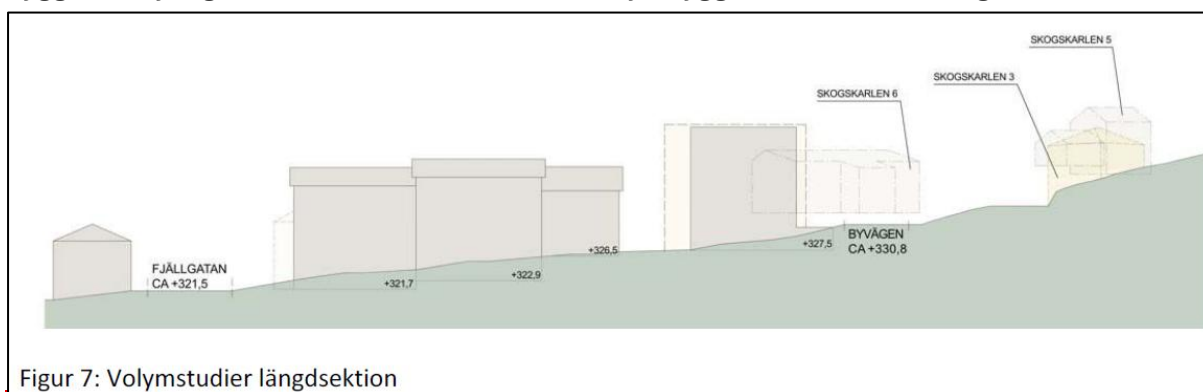
I detaljplanen nämns att utsikter för bakomliggande byggnader skall respekteras och en tillräckligt öppen struktur skall inte förhindra siktlinjer.

Områdets bebyggelse är luftig och har relativt öppna kvarter. Helt täta ihopbyggda kvarter är främmande för platsen som bygger på att husen är låga och utsikten för bakomliggande byggnader respekteras. Avstånd mellan vissa byggnadskroppar regleras.

Förslaget anpassas till kringliggande bebyggelse med en tillräckligt öppen struktur för att inte förhindra siktlinjer eller utblickar samt genom att tillföra variationer av storlekar på tillkommande byggnader och samtidigt möta skala och struktur i befintliga kvarter.

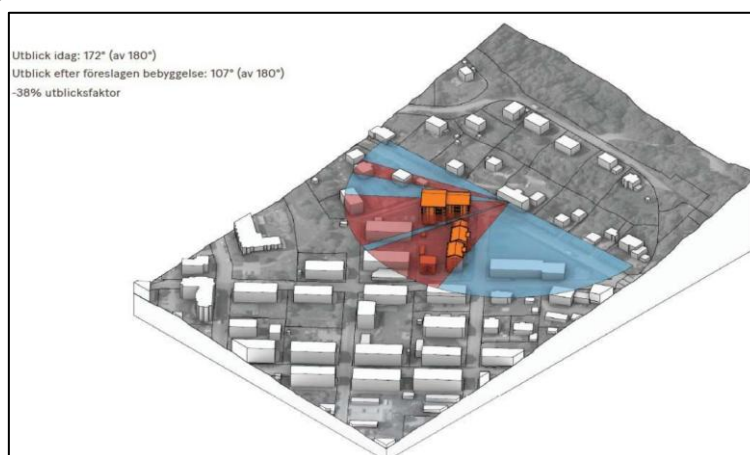
Detta är väldigt tydligt inte efterföljt enligt utblicksanalys.

Volymstudier visar de nya byggnader mot byvägen har nackhöjd högre än våran byggnad, Byvägen 40. Vi kommer se bara de nya byggnader i den riktningen.



Figur 7: Volymstudier längdsektion

Utblicksanalys bekräftar att struktur är inte öppen som påstått, och skall absolut förhindra siktlinjer.

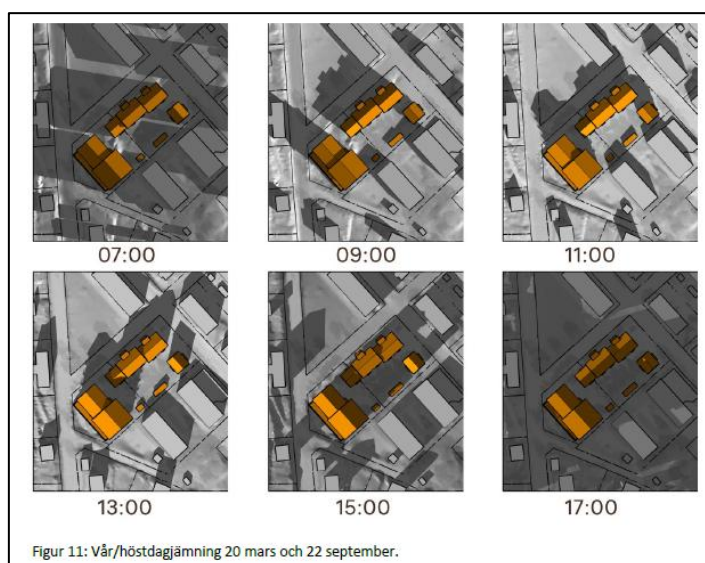


Detta måste ses över, vissa bostäder tappar stora delar av sin nuvarande sikt. Självklart är en fin utsikt någonting som ökar en bostads värde och om det tas bort, så finns det en värdesänkning.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-000038, MSN 00219-2020

#### 4. Ljusförhållande.

Med att förändra detaljplanen på detta vis kommer, flertal fastigheter tappa soltimmar uppemot 3–4 timmar per dag i en halvårstid. Detta är något både byggnader och människor mår sämre av. Vårt redan solfattiga läge på norra sidan av Frösö berget bör ta i akts i detta fall. Av att tappa soltimmar kommer underhåll av balkonger/terrasser och fasad öka då fukthalten hjälper rötnad i materialet. Mindre soltimmar kan också ha stor påverkan av människans välmående och hälsa. Försämrade ljusförhållanden påverkar både bostadens inomhusmiljö och eventuella uteplatser negativt och innebär en påtaglig försämring av boendekvaliteten.



#### 5. Insyn

Då denna detaljplan ökar risken för insyn i redan befintliga boenden, bör man tänka på fönster och balkongers placering för att minska påverkan av det redan befintliga boenden.

#### 6. Djurliv

I detaljplanen nämns ingenting om djurens påverkan av en förtätning.

I området Hornsberg finns det flertal olika djurarter som rör sig T.ex. rådjuren, hur kommer dessa att påverkas av en förtätning?

Det är redan begränsade ytor att röra sig på för dessa djur. Ser gärna att det tas till en utredning för att minska risken för påverkan av våra djurarter i området. Samt hur detta ska hanteras under byggnadstiden.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-0000038, MSN 00219-2020

## **7. Otillräcklig hänsyn till riksintressen och landskapsbild**

Planområdet omfattas av riksintresse för både friluftsliv och kulturmiljö. Även om området redan är bebyggt innebär den föreslagna förtätningen en påtaglig förändring av landskapsbilden och upplevelsen av området, vilket enligt vår bedömning inte tillräckligt har vägts in i planförslaget.

Till och med Jamtli lämnade synpunkter i samrådsprocessen *”behålla känslan av småskalig stadsbebyggelse, vilket är ett miljöskapande kulturhistoriskt värde”*

## **8. Värdesänkning**

Värdesänkning nämndes i Samrådsredogörelse i sektion 3 från samrådsmöte och igen i 4.3.7 och 4.3.9. Ni svarade inte på synpunkter gällande värdesänkning i samhällsbyggnads kommentärer i följande sektioner.

Våra lägenheter och flera andra bostäder kommer påverkas på ett negativt sätt med minskat värde på grund av förlorad utsikt bland annat.

## **9. Direkt påverkan av vår fastighet Byvägen 40**

Med detta förslag av detaljsplansändring kommer flertal konsekvenser för vår fastighet och för oss boende.

- Minskat marknadsvärde
- Minskade ljusförhållanden
- Minskad siktlinje
- Ökad insyn
- Ökad trafik i omgivningen, med minskad trafiksäkerhet
- Minskad kulturell stadsbild
- Försämrade boendemiljö
- Försämring av fastighetens kvaliteter

## **Sammanfattning**

Mot bakgrund av ovanstående anser vi att planförslaget innebär en alltför omfattande exploatering som riskerar att försämma boendemiljö, stadsbild och områdets långsiktiga kvaliteter. Vi motsätter oss därför planförslaget i dess nuvarande utformning och begär att det omarbetas alternativt avslås.

Vänligen beakta dessa synpunkter i det fortsatta planarbetet.

Med vänlig hälsning

Styrelsen BRF Skogskarlen 6

Byvägen 40, 83245, Frösön

**Synpunkter/anmärkningar gällande utskick detaljplan Skräddaren 5 m.fl. Bostäder. Utskickat från Östersunds kommun, Miljö- och samhällsnämnden.**

Diarienummer P2020-000038, MSN -00219-2020.

Gällande förtätning samt påbyggnad av fastigheten 5 samt 9.

Vi bor och äger fastigheten skogskarlen 5, byvägen 42. Vi har samma synpunkter som när utskicket gällande planförslag delgavs.

Förtätning och påbyggnad av fastigheten 5 och 9 påverkar vår fastighet markant, vi yrkar på att planförslaget upphävs i sin helhet. Detta på grund av flera orsaker enligt nedan.

- Området har idag flertalet flerbostadshus och villor, **det saknas en behovsanalys** gällande varför en omfattande förtätning av bostäder i detta område krävs som betyder att tidigare detaljplan måste ändras/upphävas. I dagsläget har området en väl avvägning mellan grönytor, parkområde och boende.
- Enligt planförslaget ska förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden. Detta har inte följts då omkringliggande bebyggelse har en helt annan volym gällande **framförallt byggnadshöjd**. Detta framgår tydligt i ”Figur 1: Vy från Kaptensgatan ner mot Frösö båthamn” samt ”Figur 3: Vy över Hornsberg från Östberget, med aktuellt planområde uppljusat” samt ”Figur 7: Byggnadsvolymer mot Byvägen” samt ”Figur 8: Från Fjällgatan uppför Kaptensgatan. Volymen byggs på två våningar och ny volym mot Fjällgatan tillkommer” och ”Figur 10: Fullvuxna träd på fastigheten skyddas med planbestämmelse” och i planbeskrivningen. I området finns inte flerbostadshus med byggnadshöjder som motsvarar föreslagna höjder i planförslaget! Hänsyn till utblickar och solförhållanden har därmed ej tagits i planförslaget!
- Vår fastighet och grannfastigheterna ligger i ett relativt skuggigt område på Frösön. Eftermiddag och kväll ligger området **helt i skugga** största delen av året. Under kväll (efter 17) är hela området ovanför byvägen i skugga även under ”högsommar” juni, juli, aug. Boenden runt fastigheten 5 och 9 drabbas och får en **påtagligt försämrad boendemiljö** då solinstrålning förändras markant. **Planförslaget saknar skuggstudier** där solens instrålning inte redovisas för respektive fastighet. Enligt planförslaget ska ny bebyggelse placeras så att den inte medför negativ påverkan på in- och utblickar eller orsakar skuggning mot närliggande bebyggelse. Det saknas en redovisning för att inte in- och utblickar påverkar vår fastighet.

- Byvägen är en relativt trafikerad väg och en förtätning av fastigheten 5 och 9 påverkar trafikflödet som påverkar boendemiljön med avseende på både **buller och trafiksäkerhet**. Området är populärt för barnfamiljer och framför allt påverkas trafiksäkerheten med avseende på att många barn går/cyklar till skolan. Busslinjen som tidigare trafikerat byvägen är borta, vilket betyder att många promenerar längs vägarna till och från bussplatser längre ner i området.
- Fastigheterna ovanför byvägen får en påtaglig försämrad boendemiljö då utsikten mot sjön/staden i princip försvinner helt, vilket påverkar både fastigheternas ekonomiska värde, bruksvärde, boendemiljö och karaktär markant.
- Fastigheterna nedanför och ovanför byvägen är idag placerade så att boenden har begränsad insyn från grannar. I detta planförslag får fastigheterna ovanför byvägen i princip full insyn både utomhus och inomhus, vilket påverkar fastigheternas ekonomiska värde, bruksvärde, boendemiljö och bostadens nyttjande och karaktär markant.

Vi anser att kommunen inte har gjort en korrekt avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Samt att arbetet med att ta fram planförslaget brister på ett flertal punkter (enligt redovisning ovan) gällande bla. behovsanalys, felaktig bedömning gällande hänsyn till omgivningens skala och karaktär samt att hänsyn till in- och utblickar och solförhållanden.

Kontaktuppgifter till oss som yrkar på att planförslaget upphävs i sin helhet:

[Redacted]

Byvägen 42

[Redacted]

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2026-06-29 20:42:50  
**Till:** "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>  
**Ämne:** Detaljplan Skräddaren 5  
**Categories:** Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg

Sakägare

[REDACTED]  
Kaptensgatan 13 B, 1103  
832 42 Frösön  
Telefon: 076 1346331  
[REDACTED]

Ärende: Detaljplan Skräddaren 5 m.fl.  
Diarienummer: P-2020-000038 (MSN-00219-2020)

Jag motsätter mig att detaljplanen antas i dess nuvarande utformning.

Då vi blir direkt berörd sakägare kommer vi att drabbas av en betydande och permanent försämring av vår boendemiljö. Den samlade påverkan på vår bostad är enligt vår uppfattning inte tillräckligt utredd eller redovisad i planhandlingarna.

Planförslaget innebär bland annat följande konsekvenser:

Vår balkong försvinner helt. Efter genomförandet kommer bostaden inte längre kunna nyttjas på det sätt den uppläts för.

Den fasad som idag vetter mot balkongen försvinner helt. Fönster kommer försvinna. Enligt nuvarande planering återstår endast ett fönster mot denna sida av bostaden, vilket innebär ett kraftigt försämrat dagsljusinsläpp, minskad kontakt med utemiljön och en påtagligt försämrad boendekvalitet.

Befintliga träd och vegetation tas bort, vilket försämrar områdets gröna karaktär, rekreativa värden och insynsskydd. Samt alla rådjur som vistas i området och som växter upp sina kid här utanför.

Byggnationen beräknas pågå under flera år och kommer att innebära omfattande buller, vibrationer, damm, byggtrafik och begränsad framkomlighet. Detta påverkar möjligheten att använda bostaden och dess närmiljö under en lång tidsperiod.

Grannfastigheten ska samtidigt rivas och ersättas med ytterligare två flerbostadshus om fyra våningar. Den samlade påverkan av flera parallella exploateringar har enligt vår uppfattning inte analyserats eller redovisats.

En ny väg planeras i direkt anslutning till fastigheten, vilket kommer att medföra ökad trafik, ökade bullernivåer och en förändrad boendemiljö.

Parkeringsytor försvinner samtidigt som området förtätas. Planhandlingarna redovisar inte hur parkeringsbehovet ska lösas eller vilka konsekvenser detta får för befintliga boende.

Planhandlingarna anger att cirka 90 cykelplatser ska anordnas, men redovisar inte hur många nya bostäder detta motsvarar, hur många nya invånare som beräknas tillkomma eller hur många fordonsrörelser exploateringen kommer att generera.

Mot bakgrund av ovanstående begär vi att kommunen särskilt redovisar:

Hur den samlade påverkan på vår bostad har utretts och bedömts.

Vilka dagsljusberäkningar, skuggstudier och solanalyser som ligger till grund för planförslaget.

Vilka bullerutredningar som genomförts för både byggskede och färdig exploatering.

Vilka trafikutredningar och parkeringsutredningar som ligger till grund för planförslaget.

Hur kommunen har vägt de betydande negativa konsekvenserna för befintliga boende mot exploateringsintresset.

Hur kommunen bedömer att en bostad som förlorar sin balkong och merparten av sina fönster fortfarande uppfyller kraven på en god och långsiktigt hållbar boendemiljö.

Det är inte någon enskild åtgärd som ligger till grund för detta yttrande. Det är den samlade effekten av att förlora balkongen, större delen av fasaden mot gården, flera fönster, dagsljus, grönytor och rekreativa värden samtidigt som området utsätts för flera års byggnation, ökad trafik och försämrade parkeringsmöjligheter.

Denna samlade påverkan innebär enligt vår uppfattning ett betydande intrång i vår möjlighet att använda och nyttja vår bostad på det sätt som varit förutsatt när vi bosatte oss här.

Mot denna bakgrund begär [REDACTED] med sambo att detaljplanen inte antas i nuvarande utformning. Om kommunen trots detta avser att gå vidare med planen begärs att samtliga ovanstående synpunkter bemöts utförligt i granskningsutlåtandet samt att kommunen tydligt redovisar de utredningar och den rättsliga bedömning som ligger till grund för slutsatsen att påverkan på vår bostad är acceptabel.

Jag motsätter mig starkt den planerade utbyggnaden där min balkong för närvarande är belägen av flera anledningar. Dessutom motsätter jag mig att ni tillåter att Jordabalken, även känd som Hyreslagen (Kapitel 12, 18d JB), inte följs. Denna paragraf reglerar min rätt att neka till betydande förändringar i min lägenhet. Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära enorma ingrepp i våra lägenheter. Jag finner det märkligt att ni inte har tagit hänsyn till detta för mig och min granne nedanför, och att ni ens låter det komma upp som ett förslag. Jag motsätter mig starkt att det ska fullföljas, dels på grund av ovan nämnda skäl, utan även på grund av den otroligt täta bebyggelse som det kommer att resultera i.

Vänligen bekräfta att detta yttrande har mottagits och registrerats i ärendet.

Med vänlig hälsning, [REDACTED].

Skickat från [Outlook för iOS](#)

**Synpunkter/anmärkningar gällande utskick detaljplan Skräddaren 5 m.fl. Bostäder. Utskickat från Östersunds kommun, Miljö- och samhällsnämnden.**

Diarienummer P2020-000038, MSN -00219-2020.

Gällande förtätning samt påbyggnad av fastigheten 5 samt 9.

Vi bor och äger fastigheten skogskarlen 5, byvägen 44. Vi har samma synpunkter som när utskicket gällande planförslag delgavs.

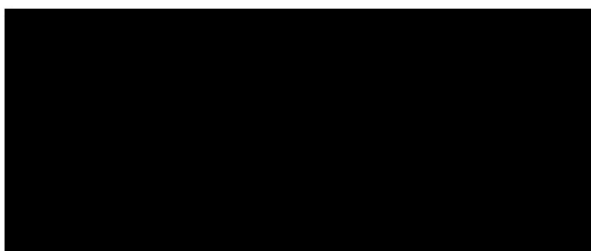
Förtätning och påbyggnad av fastigheten 5 och 9 påverkar vår fastighet markant, vi yrkar på att planförslaget upphävs i sin helhet. Detta på grund av flera orsaker enligt nedan.

- Området har idag flertalet flerbostadshus och villor, **det saknas en behovsanalys** gällande varför en omfattande förtätning av bostäder i detta område krävs som betyder att tidigare detaljplan måste ändras/upphävas. I dagsläget har området en väl avvägning mellan grönytor, parkområde och boende.
- Enligt planförslaget ska förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden. Detta har inte följts då omkringliggande bebyggelse har en helt annan volym gällande **framförallt byggnadshöjd**. Detta framgår tydligt i "Figur 1: Vy från Kaptensgatan ner mot Frösö båthamn" samt "Figur 3: Vy över Hornsberg från Östberget, med aktuellt planområde uppljusat" samt "Figur 7: Byggnadsvolymer mot Byvägen" samt "Figur 8: Från Fjällgatan uppför Kaptensgatan. Volymen byggs på två våningar och ny volym mot Fjällgatan tillkommer" och "Figur 10: Fullvuxna träd på fastigheten skyddas med planbestämmelse" och i planbeskrivningen. I området finns inte flerbostadshus med byggnadshöjder som motsvarar föreslagna höjder i planförslaget! Hänsyn till utblickar och solförhållanden har därmed ej tagits i planförslaget!
- Vår fastighet och grannfastigheterna ligger i ett relativt skuggigt område på Frösön. Eftermiddag och kväll ligger området **helt i skugga** största delen av året. Under kväll (efter 17) är hela området ovanför byvägen i skugga även under "högsommar" juni, juli, aug. Boenden runt fastigheten 5 och 9 drabbas och får en **påtagligt försämrad boendemiljö** då solinstrålning förändras markant. **Planförslaget saknar skuggstudier** där solens instrålning inte redovisas för respektive fastighet. Enligt planförslaget ska ny bebyggelse placeras så att den inte medför negativ påverkan på in- och utblickar eller orsakar skuggning mot närliggande bebyggelse. Det saknas en redovisning för att inte in- och utblickar påverkar vår fastighet.

- Byvägen är en relativt trafikerad väg och en förtätning av fastigheten 5 och 9 påverkar trafikflödet som påverkar boendemiljön med avseende på både **buller och trafiksäkerhet**. Området är populärt för barnfamiljer och framför allt påverkas trafiksäkerheten med avseende på att många barn går/cyklar till skolan. Busslinjen som tidigare trafikerat byvägen är borta, vilket betyder att många promenerar längs vägarna till och från bussplatser längre ner i området.
- Fastigheterna ovanför byvägen får en påtaglig försämrad boendemiljö då utsikten mot sjön/staden i princip försvinner helt, vilket påverkar både fastigheternas ekonomiska värde, bruksvärde, boendemiljö och karaktär markant.
- Fastigheterna nedanför och ovanför byvägen är idag placerade så att boenden har begränsad insyn från grannar. I detta planförslag får fastigheterna ovanför byvägen i princip full insyn både utomhus och inomhus, vilket påverkar fastigheternas ekonomiska värde, bruksvärde, boendemiljö och bostadens nyttjande och karaktär markant.

Vi anser att kommunen inte har gjort en korrekt avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Samt att arbetet med att ta fram planförslaget brister på ett flertal punkter (enligt redovisning ovan) gällande bla. behovsanalys, felaktig bedömning gällande hänsyn till omgivningens skala och karaktär samt att hänsyn till in- och utblickar och solförhållanden.

Kontaktuppgifter till oss som yrkar på att planförslaget/detaljplanen upphävs i sin helhet:



Hej,

Jag vill lämna följande synpunkter på detaljplan för skräddaren 5 med fler bostäder.

### 1. Samrådet och ändringar

Är inte syftet med samrådet och granskning att komma på en lösning som är en kompromiss och inte bara till fördelen av en sida? Det finns inte mycket mening till processen om respekt inte visats till invånarnas synpunkter.

Byggnadernas höjda och skala nämndes av de flesta som lämnade synpunkter i samrådet, för flera anledningar – solförhållanden, utsikter och kulturmiljö/ landskapsbilden bland annat. Till och med representanten från Jamtli var i överens att fyravåningshus är för stor.

Ändringarna i planbeskrivningen/förslaget efteråt tar inte hänsyn till synpunkterna i ett meningsfullt sätt. Den enda ändring till skalan av de bostadsbyggnaderna är sänkt nockhöjd för byggnaden mot Byvägen. Det är svårt att förstå hur mycket, när metod av mätning ändras från nockhöjder till plushöjd över markplan. Det är i alla fall samma antal nivåer så ändringen är liten.

### 2. Syftet

Syftet i planbeskrivning beskriver en bra lösning, men detaljplan följer inte alls beskrivningen.

#### Planbeskrivning – Syfte:

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

Svårt att se hur hänsyn tas till skalan, och det är skalan som påverkar allt annat – karaktär, utblickar och solförhållanden.

Förstår att förtätning är kommunens målet, dock inte nödvändigtvis invånarnas. Det är möjligt att förtäta kvarteret till en viss grad utan att förstöra det som gör området ett så fint ställe att bo. Skala ned och vis hänsyn till de befintliga invånarna. Gör faktiskt det ni hävda att göra i syftet.

#### Östersund 2040 översiktsplan - Utveckling genom förtätning:

*“förtätning behöver dock ske på ett ansvarsfullt sätt”*

### 3. Värdesänkning av bostäder

Min lägenhet och flera andra bostäder kommer påverkas på ett negativt sätt med minskat värde på grund av förlorad utsikt, bland annat.

Samrådsredogörelse svarade inte på synpunkter gällande värdesänkning av bostäder. Det nämndes i sektion 3 från samrådsmöte och igen i 4.3.7 och 4.3.9.

#### 4. Utsikt

Min lägenhet och flera andra bostäder på ovensidan av Byvägen påverkas på ett negativt sätt med förlorad utsikter. Bra att utblicksanalys läggs till planbeskrivning men det visar bara att hänsyn inte tagits till utsikter.

Planbeskrivningen beskriver hur det bör göras för att passa området men detaljplan följer inte de här meningar.

Det är inte rimligt att hävda att utsikten beaktas när ingen sakägare på ovensidan av Byvägen kommer att ha utsikt ovanför byggnaderna. Att vi ha utsikt i andra riktningar är inte följdriktig. Nästan alla utsikter genom kvarteret som kunde skymmas, ska skymmas.

Det är möjligt med begränsad höjd av byggnaderna att utsikten beaktas på riktigt.

Planbeskrivning – Kvartersmark sektion:

Områdets bebyggelse är luftig och har relativt öppna kvarter. Helt täta ihopbyggda kvarter är främmande för platsen som bygger på att husen är låga och utsikten för bakomliggande byggnader respekteras. Avstånd mellan vissa byggnadskroppar regleras.

Planbeskrivning – Byggnader sektion:

Utmed Byvägen  
sluttar terrängen och samtliga bostadslägen är utsiktslägen eftersom bebyggelsen är trappad utmed sluttningen. Detta är karaktäristiskt både för Frösön och Östersund.

Planbeskrivning – Miljö / Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Utsikten från lägenheterna inklusive  
utsikten från befintliga lägenheter ska beaktas.

#### 5. Solförhållanden

Flera bostäder kommer påverkas på ett negativt sätt med minskat soltimmar. Förstå att i klimatet vi bor i och på denna sidan av Frösön, vill alla soltimmar behålls. Solen är viktig för människors hälsa, både mentalt och fysiskt. Det också gör underhållet av byggnaderna lättare när fuktigheten kan torkas och allt varar längre innan underhåll behövs.

Det är inte bara soltimmarna men solgryning och soluppgången under vinterhalvåret, som man mår bra av att se i mörka perioder, kommer skymmas också.

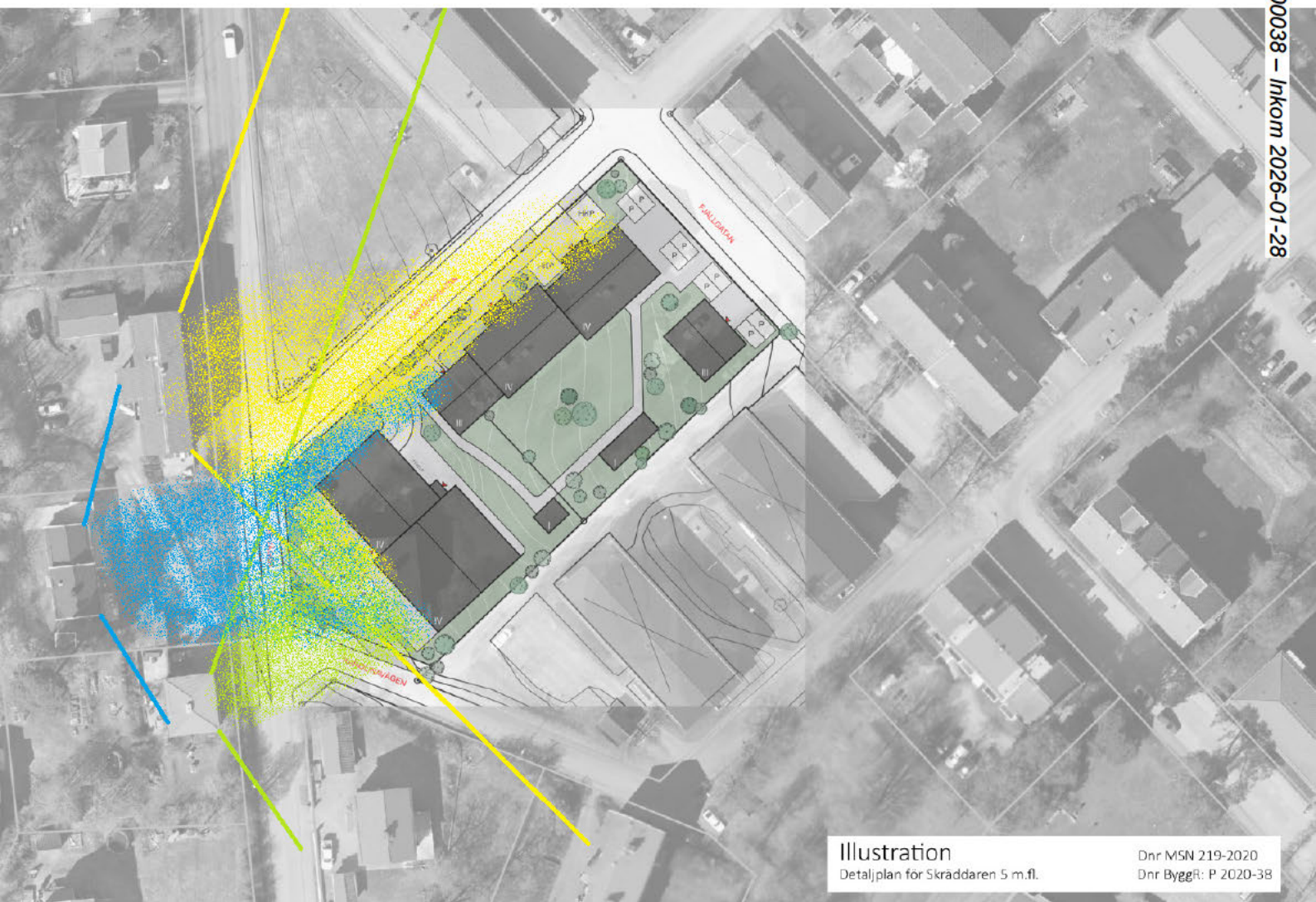
Vintersolstånd verkar inte realistisk heller. Vi kan få sent morgon sol på en klar dag. Jag bekräftade i <https://shademap.app> på den 22:e December kl11 och det finns sol på Byvägen 40.

Mvh,

[Redacted signature]

Byvägen 40

OBS! Svenska är inte mitt modersmål. Fråga om det inte gir mening.



**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

Hejsan,

Tack för ett samrådsmöte ute på plats.

Jag/vi önskar härmed lämna synpunkter och bestrida föreliggande förslag till ändring av detaljplan för Skräddaren 5 m.fl.

## 1. Planbesked

Planbeskedet stämmer ej överens med vad man gjort för ändringar i detaljplanen.

Skillnaderna är väldigt stora och kräver mer påverkan av kvarteret.

- Har planbesked ändrats?
- Skillnader mellan planbesked och detaljplan
  - Planbesked: en våning till på befintligt flerbostadshus, samt ett nybyggt bostadshus. Enligt detta är det bara fastighet skräddaren 5 som påverkas.
  - Detaljplan: Två våningar till på befintligt flerbostadshus, samt två nybyggda flerbostadshus. Enligt detta är det fastighet skräddaren 5,9,10 som påverkas.

## Planbesked

Planbesked lämnades §92 MSN 2019-04-29. Planbeskedet handlade om ansökan om att pröva detaljplan för ytterligare ett bostadshus på Skräddaren 5 samt påbyggnad på befintligt flerbostadshus med en våning.

## 2. Höjning av mark, nockhöjd (trapp strukturen)

Det framgår ingenstans att marken nedanför Byvägen skall höjas till samma nivå som Byvägen. Detta kommer att påverka trapp strukturen på kvarteret, då höjning av marken minst 5m plus en nockhöjd av 17 meter kommer bli högre än byggnader ovanför i sluttningen. Med detta kommer mycket av det ursprungliga Hornsberg påverkas negativt i kulturellt perspektiv.

I utredning bör det tilläggas en topografi rapport.

|                                 |                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| h5 Högsta nockhöjd är 17 meter. | Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

### 3. Utsikter för bakomliggande byggnader

I detaljplanen nämns att utsikter för bakomliggande byggnader skall respekteras.

Detta är väldigt tydligt inte efterföljt enligt plankartor.

Se bifogad siktlinjekarta. (2.0 siktlinjekarta).

Kartbeskrivning: tjocka kantlinjer är siktbredden för respektive fastighet. Färgad skuggning är siktlinjer brutna Pga. Nybyggnation.

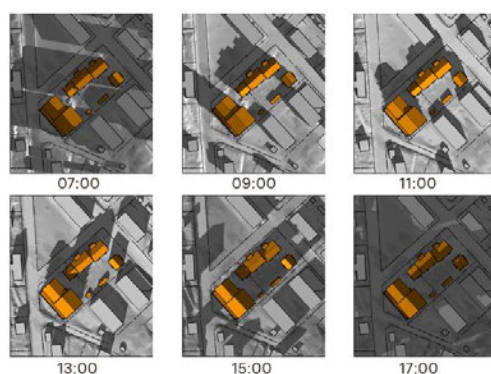
Detta måste ses över, vissa bostäder tappar uppemot 70% av sin nuvarande sikt.

Områdets bebyggelse är luftig och har relativt öppna kvarter. Helt täta ihopbyggda kvarter är främmande för platsen som bygger på att husen är låga och utsikten för bakomliggande byggnader respekteras. Avstånd mellan vissa byggnadskroppar regleras.

Förslaget anpassas till kringliggande bebyggelse med en tillräckligt öppen struktur för att inte förhindra siktlinjer eller utblickar samt genom att tillföra variationer av storlekar på tillkommande byggnader och samtidigt möta skala och struktur i befintliga kvarter.

### 4. Ljusförhållande.

Med att förändra detaljplanen på detta vis kommer, flertal fastigheter tappa soltimmar uppemot 3–4 timmar per dag i en halvårstid. Detta är något både byggnader och människor mår sämre av. Vårt redan solfattiga läge på norra sidan av Frösö berget bör ta i akts i detta fall. Av att tappa soltimmar kommer underhåll av balkonger/terrasser och fasad öka då fukthalten hjälper rötnad i materialet. Mindre soltimmar kan också ha stor påverkan av människans välmående och hälsa. Försämrade ljusförhållanden påverkar både bostadens inomhusmiljö och eventuella uteplatser negativt och innebär en påtaglig försämring av boendekvaliteten.



Figur 11: Vår/fhöstdagjämning 20 mars och 22 september.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun

**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

## 5. Insyn

Då denna detaljplan ökar risken för insyn i redan befintliga boenden, bör man tänka på fönster och balkongers placering för att minska påverkan av det redan befintliga boenden.

## 6. Djurliv

I detaljplanen nämns ingenting om djurens påverkan av en förtätning.

I området Hornsberg finns det flertal olika djurarter som rör sig T.ex. rådjuren, hur kommer dessa att påverkas av en förtätning?

Det är redan begränsade ytor att röra sig på för dessa djur. Ser gärna att det tas till en utredning för att minska risken för påverkan av våra djurarter i området. Samt hur detta ska hanteras under byggnadstiden.

## 7. Otillräcklig hänsyn till riksintressen och landskapsbild

Planområdet omfattas av riksintresse för både friluftsliv och kulturmiljö. Även om området redan är bebyggt innebär den föreslagna förtätningen en påtaglig förändring av landskapsbilden och upplevelsen av området, vilket enligt min/vår bedömning inte tillräckligt har vägts in i planförslaget.

## 8. Direkt påverkan av vår fastighet byvägen 40

Med detta förslag av detaljsplansändring kommer flertal konsekvenser för vår fastighet och för oss boende.

- Minskat marknadsvärde
- Minskade ljusförhållanden
- Minskad siktlinje
- Ökad insyn
- Ökad trafik i omgivningen, med minskad trafiksäkerhet
- Minskad kulturell stadsbild
- Försämrade boendemiljö
- Försämring av fastighetens kvaliteter

## Sammanfattning

Mot bakgrund av ovanstående anser jag/vi att planförslaget innebär en alltför omfattande exploatering som riskerar att försämma boendemiljö, stadsbild och områdets långsiktiga kvaliteter. Jag/vi motsätter oss därför planförslaget i dess nuvarande utformning och begär att det omarbetas alternativt avslås.

Vänligen beakta dessa synpunkter i det fortsatta planarbetet.

**Ärende:** Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl., Östersunds kommun  
**Diarienummer:** P 2020-38, MSN 219-2020

Med vänlig hälsning



BRF Skogskarlen 6, Byvägen 40,  
83245, Frösön