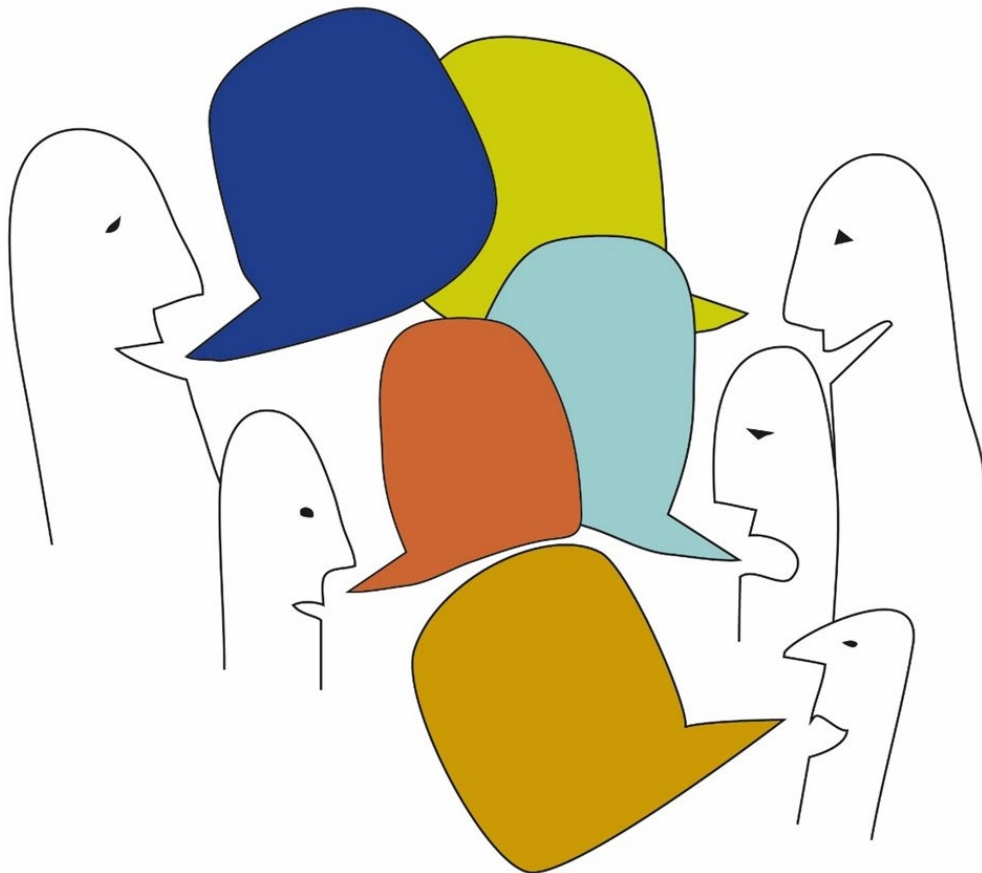


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Fyrkanten 1 m.fl



Samråd pågick under perioden 6 februari 2026 och 13 mars 2026

Dokumenttitel:	Detaljplan för Fyrkanten 1 mfl
Diarienummer Nova:	P 2024-18
Diarienummer MSN:	00417-2023
Skapad:	2026-09-16
Antal sidor:	27

Innehåll

1. Samrådsredogörelse.....	4
1.1. Lista över de som har lämnat synpunkter	4
1.2. Ändringar i planförslaget efter samrådet	5
1.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	5
2. Så har samrådet gått till	5
3. Synpunkter under samrådet.....	6
3.1. Statliga och regionala myndigheter	6
3.2. Kommunala förvaltningar och bolag	8
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	9

1. Samrådsredogörelse

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden finns i sin helhet längst bak i samrådsredogörelsen. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att ta fram en detaljplan är att möjliggöra en förtätning av flerbostadshus i 2-5 våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning på befintlig industrifastighet.

Resultat av samrådet

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

1.1. Lista över de som har lämnat synpunkter

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2026-03-13	Markföreningar, dagvatten
Lantmäterimyndigheten	2026-02-25	Ingen erinran
Polisen	2026-03-05	Ingen erinran
Räddningstjänsten	2026-02-27	Information insatsvägar och uppställningsplatser

Kommunala förvaltningar och bolag

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Avfall VA	2026-03-04	Ingen synpunkt
GataPark	2026-02-24	Skogsparti under byggtiden, flytt fjärrvärme
Jämtkraft	2026-03-04	Befintliga kablar, kabelskåp behövs, flytt av fjärrvärmeledning

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Skanova	2026-02-05	Ingen erinran
GlobalConnect	2026-02-11	Beakta brunn, kanalisation
PostNord	2026-02-06	Information
S1 B-J N och LN	2026-02-27	Höjd, skala, motivering anpassning, parkering
S2 PR och ANR	2026-03-04	Höjd, skala
S3 S-GO	2026-03-12	Höjd
S4 UJ, MJ och EA	2026-03-09	Höjd, skuggning, parkering
S5 A-ME	2026-02-26	Höjd, ökad trafik, trygghet
S6 AJ	2026-03-10	Höjd, skuggning
S7 BT	2026-03-11	Höjd
S8 DL	2026-03-03	Skuggning

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
S9 HJ och M-LJ	2026-03-05	Flerbostadshus
S10 HS	2026-03-01	Höjd
S11 K-IK och MK	2026-03-02	Höjd
S12 LS	2026-03-12	Höjd, insyn, skuggning
S13 PP	2026-03-13	Höjd, insyn, ljusinsläpp, trafikmätningar

1.2. Ändringar i planförslaget efter samrådet

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

- Byggrätten som medger 4- våningshus har sänkts med 2,5 meter vilket justeras i plankartan.
- Nockhöjden för 5- våningshus har justerats till +360 meter över angivet nollplan istället för nockhöjd 21 meter.
- Resultatet från trafikutredningen som utfördes i samband med planarbetet för Lövsta skola (Sigma Civil, 2024) tas med i planbeskrivningen.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Mindre justeringar har gjorts i form av tydliggöranden i planbeskrivningen samt har nya solstudier och illustrationer tagits fram.

1.3. Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Minskning av antalet våningar.

2. Så har samrådet gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 26 februari till 13 mars 2026. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Samrådshandlingarna bestod av:

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

Under samrådstiden ordnade kommunen ett samrådsmöte. Vid samrådsmötet deltog 6 personer. På mötet uttrycktes att flerbostadshus i upp till 5 våningar inte passar in i ett område som främst är villaområde samt att det blir en negativ påverkan på intilliggande villor i form av insyn och skuggning.

3. Synpunkter under samrådet

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om höjder på husen, skuggning och landskapsbild. I texten nedanför följer en redovisning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

3.1. Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen vidhåller vad som framförts under undersökningssamrådet. Enligt länsstyrelsen behöver markföroreningarnas omfattning och innehåll inom planområdet utredas redan vid planläggningen. Detta för att det ska gå att bedöma om området, efter ett eventuellt avhjälpande, är lämplig att bebygga för känslig markanvändning (bostäder).

De utredningar som tagits fram är övergripande och kommunen beskriver att undersökningen är en stickprovprovtagning samt att det därför kan finnas föroreningar som inte har påvisats. Dessutom är föroreningssituationen i grundvattnet okänd.

Länsstyrelsen vill även påpeka att analys av PFAS i jord ibland inte ger några säkra indikationer på förekomst. Analys av framförallt grundvatten eller ytvatten ger betydligt säkrare underlag i bedömningen. Kommunen ska därför försöka ta fler grundvattenprover för att få ett säkrare underlag.

Att utreda eventuella markföroreningar är också nödvändigt för att avgöra om och var dagvattenanläggningarna behöver konstrueras täta för att undvika ytterligare spridning.

I avsnittet ”Konsekvenser” under Risk förorenad mark nämns att ”ytterligare provtagning kan ske”. Länsstyrelsen föreslår att det ska ske ytterligare provtagning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Dagvattenhantering

Planförslaget har utrett dagvattenhantering med tillhörande föroreningsberäkning. Denna visar att det med olika typer av dagvattenåtgärder går att rena dagvatten så halterna understiger riktvärden för allt utom kadmium och till viss del kväve. Kommunen bör välja reningsmetoder som visar bäst resultat för dessa ämnen.

Det bör framgå av plankartan var dagvattenanläggningar ska placeras för att säkerställa att dagvattenlösningarna genomförs på det sätt som rekommenderas.

Samhällsbyggnads kommentar:

Markföroreningar

Kommunen hade efter undersökningssamrådet kontakt med Länsstyrelsen och fick följande svar:

Länsstyrelsen bedömer att det är tillräckligt att utföra provtagning av fastigheten i samband med att befintliga byggnader rivs och/eller schaktarbeten utförs. Detta pga att det dels är praktiskt ganska besvärligt att försöka provta mark med byggnader på plats, dels pga att den rådande föroreningssituationen, utifrån vad som är känt från närbelägna fastigheter, indikerar att området inte borde vara kraftigt förorenat.

I det fall marken visar sig vara förorenad över gällande riktvärden kan eventuell åtgärd genomföras i samband med exploateringsarbetet.

Dagvattenhantering

Den illustration som dagvattenutredningen redovisat är ett exempel på lösning utifrån den illustration som tagits fram men det kan bli en annan utformning av området.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Polisen

Ingen erinran.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande synpunkt:

- Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens stegutrustning behöver insatsvägar och uppställningsplatser anpassas för detta. Detta skulle kunna läggas till under avsnittet om utrymning och uppställningsplats.

Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen justerar planbeskrivningen enligt förslag.

3.2. Kommunala förvaltningar och bolag

Avfall VA

Ingen erinran.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

GataPark

Trafik har inget att erinra.

Park -Så länge de bygger inom sin fastighet och behåller staketet under byggtiden, samt inte påverkar på skogspartiet söder om fastigheten har inte Parkförvaltningen något att erinra.

Men i och med att de måste flytta fjärrvärmen inom området och det står inte vart de ska dra om den till berörs GataPark antagligen. Då det bara finns några alternativ - endera ut i gatan, in i skogsdungen eller in på skolan - är ju de enda alternativen. Vi ser då att det isf är något som till 3/4 chans kan påverkar GataPark och önskar vara involverade i vart fjärrvärmen ska flyttas.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras genom information om detta.

Jämtkraft

Jämtkraft Elnät AB

Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området. Dessa består bl.a av markförlagda kablar. Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploatören.

"Ett kabelskåp behöver placeras inom området. Exploatören ska kontakta Jämtkraft för att hitta en lämplig placering av ett kabelskåp som sedan kan användas för att ansluta husen emot. Exploatören bekostar flytt av befintlig elkabel inom fastigheten."

Jämtkraft AB, Fjärrvärme

Befintlig fjärrvärmeledning ligger inom bygggrätten och måste flyttas. Exploatören ska kontakta Jämtkraft innan exploatering av fastigheten. Exploatören bekostar flytt av fjärrvärmeledning.

Samhällsbyggnads kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras enligt ovan.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

GlobalConnect AB

Befintliga anläggningar och möjlig anslutningspunkt

GlobalConnect har vid inventering konstaterat att det finns en brunn norr om fastigheten Fyrkanten 1, mot Fröjavägen. Brunnen har tidigare ägts av Jämtkraft men ingår numera i GlobalConnects nät.

Vid fysisk inventering på plats har det verifierats att det finns en tomslang framdragen till brunnen, vilket innebär att det finns full teknisk möjlighet att ansluta det framtida bostadskvarteret till fiber via denna punkt.

Fastigheten saknar idag fiberanslutning, men förutsättningarna för inkoppling finns därmed.

Skydd av anläggningar och samordning

Befintlig brunn och kanalisation ska beaktas vid all fortsatt planering, projektering och schaktning. Tidig samordning inför kommande exploatering rekommenderas för att säkerställa lämplig dragning inom kvartersmark och undvika konflikt med våra anläggningar.

Flytt av anläggningar

Om någon del av GlobalConnects infrastruktur behöver flyttas gäller följande principer:

- Flytt sker endast efter överenskommelse med GlobalConnect.
- Den som orsakar behovet av flytt står för kostnaderna för såväl projektering som genomförande.

Ledningsinformation

För utsättning och uppdaterade kartunderlag hänvisas till Ledningskollen.se. Vid behov kan DWG-material tillhandahållas.

Avslutande kommentar

GlobalConnect ser positivt på planens intentioner och har i övrigt inget att erinra, under förutsättning att ovanstående beaktas i det fortsatta arbetet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Informationen läggs till i planbeskrivningen.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Telia som nätägare](#)

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

PostNord

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox 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 för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Bedömda sakägare

S1. BJ och LN (Bernt Jonsson och Louise Näs)

Vi vill börja med att påtala att vi ser väldigt positivt på att Östersunds Kommun föreslår bostäder på den aktuella ytan. Närområdet innehåller redan villor, radhus, förskola, en idrottsplats. Dessutom har det planlagts för en ny skola, vilket medför att Industri som idag tillåts på fastigheten inte harmonierar med kringliggande användningsområden.

I dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan", under rubriken 1.2 Detaljplanens syfte anger Östersunds Kommun att "Byggnaders skala och höjd ska anpassas till skolområdet och intilliggande bostadsbebyggelse ". Intilliggande bostadsbebyggelse består av villor och radhus i ett till två plan. Nockhöjden på dessa bostadsbyggnader är betydligt lägre än de föreslagna maximalanockhöjderna som den föreslagna detaljplanen medger. Vi anser att byggnadernas skala och höjd i den föreslagna detaljplanen inte på något är anpassade till intilliggande bostadsbebyggelse. Om detaljplanen ska vara anpassad till omkringliggande bostadsbebyggelse borde maximala nockhöjden vara anpassad så att byggnaderna i praktiken endast medger två våningsplan istället för fyra respektive fem våningsplan som Östersunds Kommun föreslår.

I Planbeskrivningen har Östersunds Kommun också angett Detaljplanens Syfte. Där nämns ingenting om anpassning till befintlig bebyggelse. Vår tolkning av detta är att Östersunds Kommun valt att bortse från det syftet som angavs i dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan".

På sidan 10 i Planbeskrivningen anger Östersunds Kommun att *"Byggrätten för de byggnader som får uppföras med maximalt 4 våningar mot Fröjavägen har begränsats till sydöstra och norra delen av planområdet och regleras med gavelställda byggnader"* När vi kollar igenom plankartan kan vi inte se någonting som reglerar att det ska vara gavelställda byggnader mot Fröjavägen. Således möjliggör plankartan en annan skuggbild än den som framgår av planbeskrivningen. Detta borde regleras även i plankartan.

På sidan 10 i Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun

"Då befintliga flerbostadshus ligger längre söderut och bebyggelsen övergår till villabebyggelse intill planområdet innebär den föreslagna bebyggelsen en tydlig ökning av höjd och exploateringsgrad på denna plats och ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen, framförallt sett från söder och sydöst."

Vidare skriver man

"Den högre bebyggelsen kommer att få stöd i den planerade skolan som är trappad i sin utformning och kommer ha en höjd på 356 meter över nollplanet närmast Fyrkanten 1 för att sedan övergå till en höjd på cirka 361,5 meter över nollplanet" samt "Byggnaderna kommer att bilda ett nytt sammanhängande bebyggelseområde tillsammans med planlagd skolbyggnad".

Östersunds Kommun har således inte alls beaktat det faktum att planförslaget innebär "en tydlig ökning av höjd", utan man lutar sig mot en intilliggande detaljplan med vyer på byggnader som inte finns. Dessa jämförelser med byggnader som inte finns blir väldigt spekulativ, och borde inte tillåtas att användas som referens.

I Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun att parkeringar främst ska förläggas i södra delen av planområdet. Detta finns inte reglerat i Plankartan. Således möjliggör plankartan att parkering får ske var som helst på planområdet. Varför skriver Östersunds Kommun "skallkrav" i Planbeskrivningen som man inte beaktar i Plankartan?

Under kapitlet Landskapsbild i Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun att "Bebyggelsen får stöd i terrängen och kringliggande vegetation" för att i nästa mening skriva att "Lokalt bryter byggnaderna av mot befintlig bebyggelse i området med anledning av dess höjd då de närmsta husen är villabebyggelse." Det faktum att planerad bebyggelse bryter av mot befintlig bebyggelse verkar inte Östersunds Kommun lägga någon stor vikt av. Vi delar absolut inte detta, utan vi anser att det faktumet borde beaktas i större utsträckning, och att planerad bebyggelse endast medger två våningar.

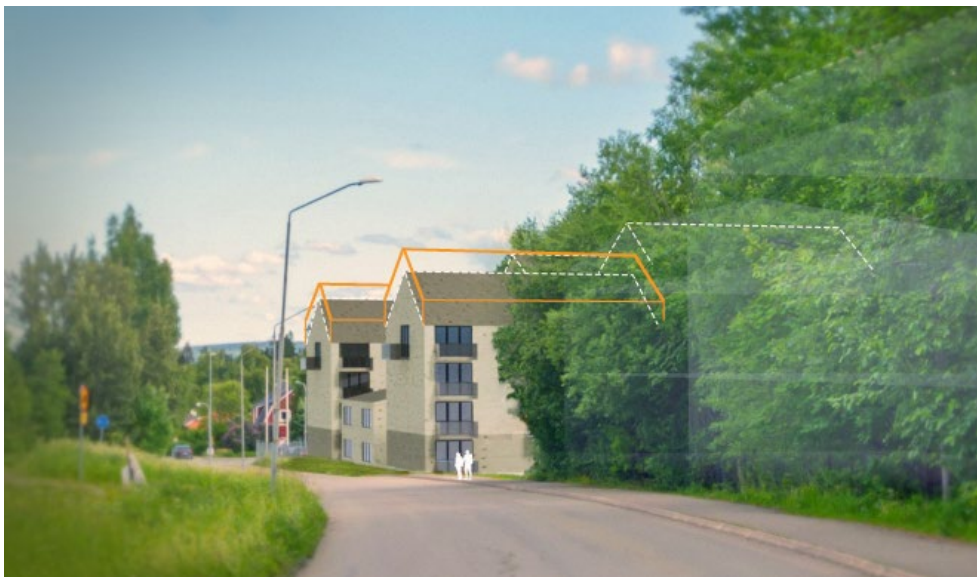
I Plankartan finns det med en skalstock, men denna förefaller ha en felaktig skala.

Samhällsbyggnads kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra 2-5 våningar. Planförslaget har utifrån syftet anpassat byggnadernas skala mot omgivande bebyggelse genom att förlägga de lägre byggnaderna, det vill säga 2- och 4-våningshusen mot Fröjavägen. Samhällsbyggnad gör bedömningen att förslaget innebär en högre bebyggelse än de närmaste villakvarteren, men att den är lämplig sett till den varierade bebyggelsen på denna del av Frösön och möjligheten att skapa bostäder i ett attraktivt läge med närhet till service, kommande skola och kollektivtrafik mm.

Kommunen har använt nockhöjd över nollplanet istället för enbart nockhöjd för att inte genom uppfyllnad av marken möjliggöra att byggnaderna hamnar högre upp och därmed upplevs högre. 5- våningshusen får placeras i bakkant från Fröjavägen. Byggrätten ligger intill skogsområdet vilket topografiskt ligger högre. Mällbyvägen är kuperad och ligger högre än byggrätten för 5 våningar.

Efter samrådet har planförslaget justerats genom att sänka nockhöjden för 4-våningshusen med 2,5 meter. Höjden för 5-våningshusen har efter samrådet ändrats till nockhöjd över nollplanet istället för enbart nockhöjd för att inte genom uppfyllnad av marken möjliggöra att byggnaderna hamnar högre upp och därmed upplevs högre.



De orangea linjerna redovisar byggnadernas nockhöjd enligt ursprungligt förslag.

Angående synpunkt om gavelställda hus begränsas byggrätten genom egenskapsgräns hur en byggnad får placeras. Det får inte plats ett flerbostadshus med längsgående fasad inom byggrätten som tillåter 4 våningar. Solstudien har utgått från denna byggrätt.

Det finns ett bygglov för skolan och området håller i nuläget på att projekteras. För att tydliggöra var den högre bebyggelsen får stöd i sin omgivning justeras planbeskrivningen med att den högre bebyggelsen kommer att få stöd *i norr och nordväst* mot den planerade skolan, skogsområdet samt planerad idrottshall.

Kommunen justerar texten i planbeskrivningen och tar bort skall-krav var parkeringar *ska* förläggas och skriver istället att parkeringar främst *bör* förläggas i södra delen av planområdet med utfart mot Mällbyvägen. I samband med bygglov tittar man på en lämplig utfart i samråd med väghållaren.

Stycket "Landskapsbild" ligger under kapitlet "Konsekvenser" där de konsekvenser som uppstår av planförslaget beskrivs. Stycket utvecklas genom att beskriva att kommunen strävar efter förtätning av bebyggelse för att nå befolkningsmålet 75 000 invånare 2040, där byggande på höjden är ett sätt till förtätning i områden där det saknas förutsättningar att bygga nytt på en större yta. Detta gäller främst inom de centrala delarna av kommunen, Östersund och Frösön, där högre bebyggelse kan förväntas kunna uppföras.

Vid utskrift i A3 behöver man ställa in utskriften som anpassad skala och ange 50 % för att få rätt skala.

S2. PR och ANR (Patrik Rensbo och Anna Nordell Rensbo)

Detaljplanens syfte anger att "Byggnadernas skala och höjd ska anpassas till skolområdet och intilliggande bostadsbebyggelse". Byggnadernas skala och höjd är

inte anpassade till intilliggande bostadsbebyggelse. Intilliggande bostäder består av villor, radhus med 1-2 våningar, därför bör även de föreslagna byggnaderna anpassas efter det till maximalt två våningsplan i stället för det föreslagna som påverkar hela områdesbilden. Enligt kommunens fördjupande översiktsplan ska området bestå av maximalt 2 våningar.

Riksintresse för kulturminnesvården

Hela Frösön, liksom hela Storsjöbygden, är av riksintresse för kulturminnesvården.

Riksintresset beaktas i denna översiktsplan på följande sätt;

Den befintliga stadsstrukturen samt stadsdelens mått och skala är kvaliteter som föreslås behållas även i framtiden. Planförslaget ger utrymme för förnyelse och förbättringar på stadsdelens egna villkor.

Östersunds Kommun skriver

”Då befintliga flerbostadshus ligger längre söderut och bebyggelsen övergår till villabebyggelse intill planområdet innebär den föreslagna bebyggelsen en tydlig ökning av höjd och exploateringsgrad på denna plats och ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen, framför allt sett från söder och sydost”

Att sedan hänvisa till den planerade skolan som ligger längre bort och inte på samma sätt påverkar befintlig småhusbebyggelse blir en felaktig jämförelse. Att dessutom hänvisa till byggnader som inte finns blir enbart spekulativt och bör inte få användas.

Under utredning av buller samt ökad trafik så hänvisar man till mätningar gjorda under semesterperiod juni 2025 som inte kan anses jämförbara under helår då det bör vara en minskad trafik under den perioden. Man har inte heller tagit hänsyn till den ökade trafiksituationen som den planerade skolan kommer att ge och Östersund kommun själva har uppgivit i detaljplanen för Guckuskon 2. Att först hänvisa till den planerade skolan i en del och sedan utesluta den i en annan känns inte korrekt.

Området tillhör promenadstråket kring Trefaldighetsparken, de utmärkta gröna stråken se sidan 46 fördjupad översiktsplan, går bakom den planerade byggnationen, de gröna stråken kommer att påverkas av dessa höga byggnader som skuggar.

Gröna stråk

Värdefulla sammanhängande gröna stråk

- *Av betydelse som gångstråk*
- *Av betydelse för indelning av staden (Rånlåstsvägen gammal ägogräns).*
- *Av betydelse som sammanbindare mellan omgivande naturområden och stadens parker och trädgårdar.*

Sammantaget anser vi att planerad bebyggelse bör anpassas efter området och därför endast medges i två våningar.

Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunen har felaktigt hänvisat till den fördjupade översiktsplanen för centrala Frösön, antagen 1994. Efter årsskiftet 2025/2026 har översiktsplaner som antagits före den 1 januari 2004 upphört att gälla enligt övergångsbestämmelserna i Plan- och bygglagen (2020:76). Hänvisning till denna tas därmed bort i granskningshandlingen.

Solstudien visar att Trefaldighetsparken inte påverkas av skuggning från planerade bostadshus.

Trafikmätningen skedde i början av maj, fel datum angavs i planbeskrivningen och justeras i granskningshandlingen. I samband med framtagande av detaljplanen för Lövsta skola gjordes en trafikutredning. Mätningarna i denna utfördes 2021 med något lägre trafikflöden än de som uppmättes 2025. Trafikutredningen visar att ökade flöden för skolan och även vid uppräknat flöde för framtida bebyggelse inte försämrar framkomligheten i en omfattning som kräver åtgärder. De korsningar som har studerats erbjuder tillräcklig kapacitet för att kunna hantera trafiknivåerna. Att utöka kapaciteten skulle istället kunna motverka kommunens mål då det bjuder in till ett ökat bilresande. Däremot görs åtgärder för oskyddade trafikanter, såsom barn som ska ta sig till skolan. Planförslaget uppdateras med den utförda trafikutredningen.

I övrigt se svar till S1.

S3. S-G O (Sven-Gunnar Olsson)

För höga hus som kommer skugga mitt och grannars villor. Jag ville bygga 1½ planshus 1985, men det var för högt för omgivningen.

För tät bebyggelse jämfört med omgivningen, detta är ett villaområde. Föreslår att ytan eventuellt möjligen görs om till 2-4 villatomter. Jag accepterade att det var en industritomt när jag byggde mitt hus 1985, det har inte varit några störningar, får gärna fortsätta så.

Samhällsbyggnads kommentar:

Några av intilliggande bostäder kommer att få skuggning vissa delar av året, vissa tider, vilket framgår av planhandlingarna. Den ökade skuggningen bedöms acceptabel för de berörda fastighetsägarna. De främre bostäderna har sänkts vilket till viss del minskar skuggningen.

I övrigt se samhällsbyggnads kommentar till S1.

S4. UJ, MJ och EA (Ulf Jernström, Max Jernström, Elizabeth Albano)

Nuvarande bebyggelse i hörnet Mällbyvägen/Fröjavägen består av låg villabebyggelse belägen i vad som kan närmast liknas med en svacka mot Lövsta. Bebyggelsen gränsar mot en industrifastighet som nu avses bebyggas med 5 våningars flerbostadshus. Historiskt så har bebyggelsen placerats och bebyggts av

låga byggnader för att maximera öppenhet och solljus mot tomterna. Vad gäller industrifastigheten Fyrkanten 1 så ligger den i en skuggig del av området efter tidigare bedömningar och för försörjning av Lövsta-området. Denna användning har motiverats av tidigare välgrundade beslut. Den lägre bebyggelsen harmonierar med den intilliggande bebyggelsen.

Att fastigheten bebyggs med bostäder rimmar därför väl med områdets övergripande karaktär och utveckling.

Den avgörande faktorn för att vi kraftigt motsätter oss föreslagen detaljplaneändring är de arkitektoniska tveksamheter förslaget innebär. Det är knappast försvarbart att bygga bostäder där skuggning och utsikt hämmas för de nya föreslagna bostäderna.

Enligt förslaget kommer endast de översta våningarna få kvaliteter som kan hänföras till god bostadskvalitet för de nya bostäderna. Dessa byggnadshöjder på 5 våningar innebär dessutom tyvärr att intilliggande fastigheter tappar de krav på god byggnadskvalitet om de skulle bebyggas idag.

Området har redan idag brist på naturlig solinstrålning i och med att de är belägna i en svacka. Högre hus har tidigare i området placerats utifrån en arkitektonisk bedömning där bebyggelsen tagit hänsyn till maximalt dagljusinsläpp.

Höga hus skall placeras på platser där samtliga bostäder får tillgång till naturligt dagsljus både vad gäller befintliga hus tillika nya bostäder.

Förslaget bör ändras så att de högre byggnaderna, begränsas till 3 våningar, placeras nära nuvarande återvinningscentral samt att bebyggelsen mot Fröjavägen begränsas till 2 våningar så att nya bostäder erhåller så mycket dagsljus som god bebyggelse kräver.

De skuggberäkningar som redovisats i förslaget är knappast relevanta fränsett under kort tid av sommarmånaderna. Samtliga närliggande byggnader inom villaområdet kommer på ett mycket negativt sätt påverkas av förslaget både ur miljösynpunkt, skugga och god markanvändning.

Redovisningen av parkeringsytor och angöring till området behöver studeras ingående innan detaljplanearbetet kan fortsätta. Utöver det måste korsningen Mällbyvägen/Fröjavägen tas med i planförslaget i och med de trafikströmmar som kommer påverkas vad gäller gångtrafik, cykeltrafik, biltrafik och busstrafik, samt eventuell Skoletablering i anslutning till planområdet.

En fundering är också om inte Östersunds kommun i en långsiktig plan bör överväga att använda marken utifrån planerade skolor och idrottsanläggningar.

Vår slutsats är att planen skall omarbetas utifrån ovan nämnda argument samt att nytt förslag tas fram innan utställning/antagande kan äga rum.

Samhällsbyggnads kommentar:

Om bostadshusen placeras enligt illustrationen påverkas de av skuggning vid ett fåtal tillfällen under året. De södra bostäderna skuggar de norra främst under höst-

och vårdagjämningens förmiddagar. De norra bostadshusen skuggar de södra kvällstid under året. Bostadsgården kommer, om fastigheten byggs enligt illustrationen, få skuggning inom delar av gården under olika tider på dagen och olika delar av året, framförallt från de södra bostäderna. Då detaljplanen är flexibel kan byggnader placeras på andra sätt om man önskar en bostadsgård som ger ökat solinsläpp. Husen mot Fröjavägen har i granskningsförslaget sänkts och skuggbilden blir något mindre inom fastigheten samt inom fastigheterna i öster. Dessa fastigheter får under sommarmånaderna delvis skuggning från planerade bostadshus sen eftermiddag. De två fastigheter som ligger intill planområdet, söder om Mällbyvägen, får skuggning på delar av tomten sen eftermiddag/kväll under året.

Mällbyvägen är redan planlagd som Gata, därför behöver den inte tas med i denna detaljplan. Se även samhällsbyggnads kommentar till S2.

Övriga privatpersoner

S5. A-ME (Ann-Margret Emilsson)

Jag motsätter mig förslaget om att uppföra 5-våningshus i aktuellt område och föreslår istället en lägre bebyggelse som bättre anpassas till omgivningen.

Anpassning till områdets karaktär

Det aktuella området består huvudsakligen av villor och radhus där många barnfamiljer bor. Flera förskolor finns redan i närområdet och en framtida skola planeras. En byggnad på 5 våningar avviker kraftigt från den småskaliga struktur som präglar området idag.

En hög byggnad skulle:

- Skapa omfattande insyn för närboende
- Påverka ljusförhållanden negativt
- Förändra områdets karaktär och skala
- Försämra boendemiljön för befintliga hushåll

En bebyggelse om 2 våningar skulle bättre harmoniera med naturen och den befintliga bebyggelsen.

Trafiksituationen på Frösön

Trafiken är redan idag ansträngd, särskilt under rusningstid. Bussar passerar var tionde minut och hämtning/lämning vid förskolor medför periodvis hög belastning.

Redan nu finns tydliga flaskhalsar:

- Över Frösöbron
- Köer mot centrum upp till Ingo-macken på Vallaleden

- Belastning från Vallsundsbron in mot stan

Ytterligare bostäder i form av höghus riskerar att öka trafiktrycket ytterligare. Mer bebyggelse på ön innebär även större belastning och framtida underhåll av broar och vägnät.

Sociala konsekvenser och trygghet

Erfarenheterna från höghusen i Valla visar att större bostadskomplex kan medföra sociala utmaningar. Problem med otrygghet, kriminalitet och skadegörelse har förekommit.

Det är viktigt att planeringen främjar trygga och stabila bostadsområden – särskilt i ett område där barnfamiljer dominerar.

Bostadsmarknaden i Östersund

Östersunds kommuns befolkning minskar. Samtidigt finns ett betydande utbud av lägenheter:

- Många bostadsrätter till salu på Frösön
- Ett stort antal lägenheter till salu i kommunen
- Lediga hyreslägenheter, inklusive på Frösön
- Lediga lägenheter i befintliga höghusområden

Däremot är utbudet av parhus, radhus och villor begränsat.

Detta indikerar att behovet snarare gäller småskalig bebyggelse anpassad för barnfamiljer än fler höghus.

Förslag

- Sänk byggnadshöjden till 2 våningar
- Anpassa bebyggelsen till områdets småskaliga karaktär
- Prioritera bostäder lämpliga för barnfamiljer

En sådan inriktning skulle bättre stämma överens med områdets identitet, minska påverkan på trafik och infrastruktur samt bidra till en trygg och långsiktigt hållbar utveckling.

Samhällsbyggnads kommentar:

Anpassning till områdets karaktär

Se samhällsbyggnads kommentar till S1.

Trafiksituationen på Frösön

Se samhällsbyggnads kommentar till S4.

Sociala konsekvenser och trygghet

Kommunen strävar efter att skapa blandad bebyggelse för att möjliggöra de olika behov av bostadstyper som efterfrågas samt minska segregering. För att uppnå kommunens mål på 75 000 invånare 2040 är förtätning en viktig del i att nå målet och genom att bygga på höjden ger det mer utrymme över för parker, träd och öppna grönområden

S6. AJ (Axel Jacobsson)

Inledning

Jag bor i närliggande Mällbyn och vill lämna synpunkter på detaljplanen för etableringen av fastigheter på Fyrkanten 1. Synpunkterna gäller några brister i framtagandet av planen som inte ger en representativ bild, samt frågor kring insyn och ljusinsläpp. Jag vill även framföra tankar kring hur området kring Mällbyn kan komma att exploateras längre fram.

Illustrationer och ljusinsläpp

Samtliga renderingar ger inte en representativ bild av hur det kommer att se ut för de boende i Mällbyn. De renderingar som presenteras visar att de byggnader som föreslås uppföras är högre än nockhöjden på fastigheten på Mällbyvägen 30. Detta anses vara för högt för att områdets nuvarande karaktär ska kunna bevaras.

Detta kommer att leda till en betydande minskning av ljusinsläppet för byggnader längre upp i Mällbyn, särskilt under vår och vinter när solen står lågt. Det påverkar även närliggande fastigheters personliga integritet och privata boendemiljö.

Detta förslag med stora höghus bör inte ligga till grund för framtida detaljplanering av Frösön-Berge 21:212 (Gamla Lövestadadet).

Byggnadstekniska detaljer

Höjden på de föreslagna byggnaderna avviker från kringliggande hus och från gällande detaljplan.

Att använda ytor i markplan som affärslokaler är något som Frösön har försökt med tidigare, men det är inget som har fungerat särskilt väl. Tittar man på områden där denna möjlighet funnits sedan tidigare utnyttjas den ofta inte. I många fall har lokaler i stället byggts om till lägenheter. Närliggande Hornsberg har detta problem, se till exempel Hornsgatan 11–17.

Närliggande/tidigare detaljplaner

Gällande detaljplan inom området tillåter byggnader med en våning och en maximal byggnadshöjd om 8 meter. Att avvika från detta i det aktuella förslaget innebär en stor förändring.

Ser man på närliggande detaljplaner, exempelvis för fastigheterna inom Fiolen 1, anges det under paragraf 7: Våningsantal, mom. 1: ”Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två och tre våningar.”

Detta bör beaktas i planeringen.

Trafik

Trafikmätningen är inte utförd vid en representativ tidpunkt. Trafikmängden är betydligt högre på Mällbyvägen och Fröjavägen under perioderna april–maj samt september–oktober.

Ett förslag är därför att mätningar utförs under någon av dessa perioder för att få ett mer rättvisande resultat.

Förslag på åtgärder

- Ta fram renderingar som tydligt visar hur bebyggelsen kommer att upplevas från närliggande fastigheter.
- Minska byggnadshöjden. Husen som presenteras upplevs vara för höga för att passa in i det närliggande området och de bryter horisontlinjen för de boende i Mällbyn. Byggnaderna bör anpassas så att de inte bryter bergets horisontlinje.

Övrigt

Samrådet har endast skickats till de närmaste grannarna. Vi andra som har fått information om ärendet har fått den efter att samrådet ägt rum den 18/2.

Jag delgavs information om detaljplanen den 20/2.

Jag hoppas att dessa synpunkter kan utgöra underlag för fortsatt behandling av ärendet och att eventuella kommande möten eller frågestunder kommuniceras i god tid så att en givande dialog kan föras.

Samhällsbyggnads kommentar:

Illustrationer och ljusinsläpp

Inför granskningen har nya visualiseringar och illustrationer tagits fram inom ett större område som visar hur exploateringen kan komma att se ut, om området exploateras enligt illustrationen. Solstudien har också utökats och visar ett större område. Resultatet visar att de närmaste villorna kommer få skuggning delar av året men ingen av de ovanliggande villorna berörs.

Byggnadstekniska detaljer

Att möjliggöra centrum i bottenvåning gör detaljplanen mer flexibel i användningen men det är upp till exploatören om det ska bli centrumverksamheter eller enbart bostäder.

Närliggande/tidigare detaljplaner

Se samhällsbyggnads kommentar till S1.

Trafik

Trafikmätningen skedde i början av maj så det var en felskrivning. Detta justeras i planbeskrivningen.

Förslag på åtgärder

Se svar under illustrationer och ljusinsläpp.

Se även samhällsbyggnads kommentar till S1.

Övrigt

Samrådsbrev skickas ut till sakägarna. Information läggs även ut på hemsidan. Kommunen fick under mötet synpunkter på att få visste om detta och kommunen valde då att skicka information om detaljplanen inom ett större område samt utöka samrådstiden så att övriga fick tre veckor på sig att skicka in synpunkter, vilket är en normal samrådstid.

S7. BT (Bengt Thand)

Jag anser att det är fel att bygga flerbostadshus i 2-5 våningar i ett villaområde. Det förstör området.

Utsikten försämras och hela områdets idag lugna fina miljö riskerar att förstöras.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till S1.

S8. DL (Daniel Lundqvist)

Jag anser att gjord utredning kring skymmande av sol ej tagit hänsyn till den kvällssol som är eftertraktad under sommarhalvåret för villa/kedjehus-tomterna längs östra sidan av Fröjavägen.

Min fastighet på Fröjavägen 38 skulle hamna exakt i skugga av högre byggnad mellan kl.17 och 21 under sommarmånaderna.

Detta bortfall av sol påverkar min psykiska hälsa och möjlighet att vara ute i kvällssolen efter arbetsdagen, samt minskar värdet på min fastighet. Det gäller förstås lika mina grannar längs gatan.

Se bifogad solkarta.

Samhällsbyggnads kommentar:

En ny solstudie har tagits fram som visar ett större område, samt med minskad höjd för 4-våningshus. Denna visar att din fastighet inte påverkas av skuggning från planerade bostadshus.

S9. HJ och M-LJ (Hans Jernström och Marie-Louise Jernström)

Det har kommit till vår kännedom att ett bostadsområde med 54 lägenheter i varierande storlek och i fem våningar önskas byggas i korsningen Fröjavägen-Mällbyvägen, där nuvarande bilverkstad m.m. har sin verksamhet. Detta måste vara helt förödande för området som omges med gammal traditionell villabebyggelse.

Angränsande Lövsta idrottsplats, den enda på Frösön, där det bedrivs sportverksamhet året runt med många deltagare, är i stort behov av parkeringsplatser. Idag utnyttjar man med eller utan tillstånd parkeringen på privatägda fd. Lövstabadet. Det finns även byggplaner i detta område.

Vårt förslag är att kommunen införskaffar det tilltänkta området och där planerar parkeringsområde för idrottsplatsens framtida utveckling.

Eftersom det finns långtgående planer på en skolbyggnad längre upp i samma område ökar även det folk och trafik i området, vilket också kräver p-platser.

Vi som är boende i Lövsta och Frösödal avvisar helt det planerade bostadsområdet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till S1 (höjder etc). Parkeringar till idrottsområdet utreds inom ramen för skolprojektet.

S10. HS (Hjördis Strömqvist)

I förslaget till detaljplan anges att byggnaderna får ha en maxhöjd på 4 resp. 5 våningar.

Det närmaste området kring Fyrkanten 1 består idag av villor och radhus. De enda flerfamiljshus i området har adress Fritzhemsgatan och ligger ovanför radhusen på Fröjavägen. Dessa är byggda i sutteräng och består endast av två våningar med källarplan.

Att detaljplanen kan tillåta så höga hus som 4 till 5 våningar är inte godtagbart i detta område. Stora höghus vid en låg bebyggelse blir inte estetiskt snyggt och blir en olägenhet för närliggande husägare. Priserna för befintliga villor/radhus kommer att sjunka. De villor som ligger mitt emot Fyrkanten 1 efter Fröjavägen kommer att få sitt solinsläpp mycket begränsat. Detaljplanen bör därför justeras till att maximalt 2 våningar får uppföras alt. Att man istället bygger t.ex. radhus på Fyrkanten 1.

Ett annat alternativ är att kommunen tar sin egen mark i anspråk som ligger på samma sida som Fyrkanten 1 men längre upp på Fröjavägen. Det område där kommunen idag har ett garage/förråd. Mitt emot ligger idag Lövstabadet. En bebyggelse på 4-5 våningar på den tomt där kommunen har sitt garage/förråd kommer således inte att påverka några idag befintliga boenden.

Ser fram emot en justering av detaljplanen enligt ovan innan den antas.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till S1.

Föreslagen detaljplan har initierats av en privatperson som önskar exploatera sin fastighet. Kommunen har i planbeskedet och i planförslaget bedömt det lämpligt med flerbostadshus i föreslaget våningsantal inom fastigheten och prövar den platsen för utbyggnad. Efter samrådet har 4- våningshusen sänkts med 2,5 meter.

S11. K-I K och MK (Karl-Ivar och Margareta Kristofersson)

Med denna skrivelse vill vi påtala vår synpunkt på de av kommunen föreslagna planhandlingar. Vår åsikt är att det tänkta 5 och 4 våningshusen inte alls passar in i

den befintliga byggnationen som finns i området. Vår åsikt är att 5 vån blir 3 vån och 4 vån blir 2 våningshus. Vi motsätter oss inte att det byggs flera bostäder i detta fina område tvärt om.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till S1.

S12. LS (Lisa Smoliansky)

Jag bor i Mällbyn och är direkt berörd av planförslaget. Med stöd av Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) framför jag följande synpunkter. En central del av detta yttrande rör byggnadshöjderna, då de föreslagna volymerna enligt min uppfattning innebär oacceptabla konsekvenser för insyn, horisontlinje och ljusförhållanden för angränsande bostäder.

1. Planens föreslagna byggnadshöjder är inte förenliga med PBL:s krav på anpassning till omgivningen (PBL 2 kap. 1 §)

Planförslaget medger byggnader i 4 och 5 våningar i direkt anslutning till ett område som domineras av enplanshus. Skillnaden i skala är mycket stor.

Planbeskrivningen konstaterar själv att bebyggelsen utgör ett ”tydligt avbrott” mot villabebyggelsen, men redovisar ingen analys av proportionalitet eller rimlighet.

Enligt PBL 2 kap. 1 § ska bebyggelse anpassas till landskapet och befintlig bebyggelse. De föreslagna höjderna bryter kraftigt mot detta krav.

2. Byggnaderna riskerar att bryta horisontlinjen för boende i Mällbyn

Planområdet ligger i en lågpunkt sett från Fröjavägen, men Mällbyn ligger högre i terrängen. Detta innebär att byggnader mednockhöjder på +358,5 till +360 meter inte kommer att upplevas som ”nedsänkta” från min horisont, utan i stället stiga över trädlinjen och dominera sikten.

Planbeskrivningen saknar visualiseringar av hur bebyggelsen upplevs från de fastigheter som påverkas mest, det vill säga villabebyggelsen längs Mällbyvägen och området Mällbyn, trots att detta är en avgörande konsekvens för boendemiljön.

Illustrationerna som presenteras utgår i huvudsak från Fröjavägen och ger inte en rättvisande bild av höjdskillnader, siktlinjer eller den visuella dominans som byggnader i 4–5 våningar kommer att utgöra för närliggande bostäder.

Enligt PBL 4 kap. 33 § ska planbeskrivningen redovisa planens konsekvenser på ett sådant sätt att sakägare kan bilda sig en uppfattning om påverkan. Detta är inte uppfyllt. Avsaknaden av relevanta perspektiv från de mest berörda fastigheterna gör att underlaget inte ger en korrekt bild av projektets verkliga effekter.

Att byggnader bryter horisontlinjen är en betydande negativ visuell påverkan och står i strid med god planpraxis samt PBL:s krav på hänsyn till stads- och landskapsbild.

3. Ökad insyn i privata tomter och bostäder (PBL 2 kap. 6 §)

Byggnader i 4–5 våningar med bostäder orienterade mot Mällbyn innebär att boende i lägenheter kommer att ha direkt insyn över privata trädgårdar, uteplatser och in i bostäder. Detta är en markant försämring av de boendes integritet.

Trots detta saknas helt en insynsanalys i planbeskrivningen, vilket strider mot PBL 2 kap. 6 §, där hänsyn till grannar och deras integritet uttryckligen krävs.

Att höjderna minskas är den enda åtgärd som kan undanröja denna påverkan.

4. Skuggpåverkan är inte tillräckligt utredd (PBL 2 kap. 3 § – krav på goda ljusförhållanden)

Skuggstudien omfattar endast två fastigheter och redovisar en begränsad del av året. Den visar redan i detta begränsade material att skuggning uppstår i flera timmar under vår och höst.

För fastigheter i Mällbyn, som ligger högre i terrängen, är skuggpåverkan sannolikt betydligt större än vad som redovisas.

Det saknas:

- skuggstudie för vinterhalvåret
- skuggstudie för Mällbyvägen och angränsande villor
- höjdanalys som tar hänsyn till terrängens lutning

Att tillåta 4–5 våningar utan att redovisa fullständig skugganalys innebär att planen inte uppfyller PBL 2 kap. 3 §, som kräver tryggad tillgång till dagsljus.

Lägre höjder är ett nödvändigt krav för att säkerställa rimliga ljusförhållanden.

5. Alternativa bebyggelsehöjder har inte analyserats

Trots den betydande påverkan på angränsande bostäder redovisar kommunen endast ett förslag med maximal exploatering och höjder om 4–5 våningar. Det saknas helt:

- ett alternativ med max 3 våningar
- ett alternativ med terränganpassad, lägre bebyggelse
- visualiseringar av hur lägre byggnader påverkar skuggning, horisontlinje och insyn

I projekt där bebyggelsen avviker kraftigt från omgivande struktur är det enligt god planpraxis nödvändigt att presentera alternativa lösningar.

Att inte göra detta strider mot PBL:s krav på avvägning mellan allmänna och enskilda intressen (PBL 4 kap. 32 §).

6. Samlad slutsats om byggnadshöjderna

De föreslagna byggnadshöjderna ger upphov till:

- betydande insyn i privata bostäder och tomter

- att horisontlinjen bryts för boende i Mällbyn
- omfattande och otillräckligt utredd skuggning
- avvikelse från områdets etablerade skala och karaktär

Det är min bestämda uppfattning att dessa effekter endast kan undanröjas genom att minska byggnadshöjderna.

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående brister och den påverkan som bebyggelsens höjd medför yrkar jag att:

- Planförslaget omarbetas så att maximal byggnadshöjd sänks, i syfte att:
- minska insyn mot Mällbyns villabebyggelse
- undvika att bebyggelsen bryter horisontlinjen
- säkerställa goda ljusförhållanden utan omfattande skuggning
- En ny skuggstudie tas fram som inkluderar samtliga fastigheter i Mällbyn, fler årstider och fler tidpunkter.
- En insynsanalys tas fram enligt PBL 2 kap. 6 §.
- Alternativa bebyggelsescenarier med 2–3 våningar utreds och redovisas inför kommande granskningsskede.
- Planen inte går vidare till granskning innan ovanstående kompletteringar är genomförda.

Samhällsbyggnads kommentar:

1. Se samhällsbyggnads kommentar till S1.
2. Se samhällsbyggnads kommentar till S6.
3. För de närmaste bostäderna kan viss insyn förekomma, främst under den tid på året då löv från befintliga träd/buskar har försvunnit. Kommunen bedömer att i områden med utveckling av nya bostäder är det svårt att undvika insyn oavsett antal våningar.
4. Se samhällsbyggnads kommentar till S6.
5. Kommunen har inte tagit fram en alternativ utformning av bebyggelse. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra 2-5 våningshus och kommunen har bedömt det som en lämplig exploatering av fastigheten. Dock har 4-våningshusen sänkts med 2,5 meter.

S13. PP (Per Persson)

Sammanfattning

Med anledning av den korta framförhållningen har jag inte hunnit tagit ställning till samtliga detaljer i förslaget men har kommit fram till följande synpunkter.

När kommunen skall ta fram en ny detaljplanläggning bör man ta hänsyn till samtliga parter/fastigheter som berörs av denna förändring. Jag fick först information om detta den 20/3, 2026. Att kunna ta till sig samtliga detaljer i detaljplaneförslaget och kunna avge ett fullständigt svar under denna korta tid känns orimlig. Här kommer dock mina spontana kommentarer.

Kommunen borde i första hand ta hänsyn till inneboende/fastigheter i anslutning till detaljplaneförslaget.

Kommunen borde anpassa förslaget till den omkringliggande detaljplanen. Speciellt då man från kommunens sida har lagt betydande vikt på att den nuvarande omkringliggande detaljplan skall följas. Det finns en betydande risk att detaljplaneförslaget har anpassats för att fastigheten skall kunna säljas till högsta pris utan hänsyn till de omkringliggande fastighet som påverkas.

Jag anser att detaljplaneförslaget har betydande brister och detaljbeskrivningar. Jag anser också att kommunen inte tagit nog hänsyn till omkringliggande fastigheter och detaljplan samt avgörande faktorer och detaljer i förslaget.

Tydliga exempel på detta är:

- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör ändring av horisontlinjen.
- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör insynen i omkringliggande fastigheter.
- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör ljusinsläppet för omkringliggande fastigheter
- Bifogade Illustrationer och beskrivningar uppfattas missvisande. Exempel på detta är bland annat är hur byggnadshöjden påverkar kringliggande fastigheter vilket avsevärt avviker från omkringliggande detaljplan (8m).
- Beskrivna mätningar (t.ex trafik) har inte genomförts vid relevanta tidsperioder.

Förslag på åtgärder:

- Ta fram nytt detaljplaneförslag som baseras på omkringliggande fastigheter/detaljplaneområde och som tydligt visar hur bebyggelsen kommer att påverkas och upplevas av berörda parter.

- Anpassa bygghöjden till omkringliggande fastigheter.

Min förhoppning är att ni väljer att ta hänsyn till dessa synpunkter trots kort framförhållning.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se samhällsbyggnads kommentar till S1, S4 och S6.

Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Östersund den 16 september 2026



Samråd om detaljplan för Fyrkanten 1 mfl, Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: MSN-00417-2023

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-01-14. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

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

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

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av flerbostadshus i 2-5 våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning på befintlig industrifastighet.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen vidhåller vad som framförts under undersökningssamrådet. Enligt länsstyrelsen behöver markföroreningarnas omfattning och innehåll inom planområdet utredas redan vid planläggningen. Detta för att det ska gå att bedöma om området, efter ett eventuellt avhjälpande, är lämplig att bebygga för känslig markanvändning (bostäder).

De utredningar som tagits fram är övergripande och kommunen beskriver att undersökningen är en stickprovprovtagning samt att det därför kan finnas föroreningar som inte har påvisats. Dessutom är föroreningssituationen i grundvattnet okänd.

Länsstyrelsen vill även påpeka att analys av PFAS i jord ibland inte ger några säkra indikationer på förekomst. Analys av framförallt grundvatten eller ytvatten ger betydligt säkrare underlag i bedömningen. Kommunen ska därför försöka ta fler grundvattenprover för att få ett säkrare underlag.

Att utreda eventuella markföroreningar är också nödvändigt för att avgöra om och var dagvattenanläggningarna behöver konstrueras täta för att undvika ytterligare spridning.

I avsnittet "Konsekvenser" under *Risk förorenad mark* nämns att "ytterligare provtagning *kan* ske". Länsstyrelsen föreslår att det *ska* ske ytterligare provtagning.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Dagvattenhantering

Planförslaget har utrett dagvattenhantering med tillhörande föroreningsberäkning. Denna visar att det med olika typer av dagvattenåtgärder går att rena dagvatten så halterna understiger riktvärden för allt utom kadmium och till viss del kväve. Kommunen bör välja reningsmetoder som visar bäst resultat för dessa ämnen.

Det bör framgå av plankartan var dagvattenanläggningar ska placeras för att säkerställa att dagvattenlösningarna genomförs på det sätt som rekommenderas.

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.

Lantmäterimyndigheten
Östersunds kommun

YTTRANDE (samråd)
2026-02-25
Dnr MSN: 00417-2023
Dnr Nova: P 2024-18

Detaljplan för Fyrkanten 1, Bostäder

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

För Lantmäterimyndigheten



Polismyndigheten
Polisregion Nord
Lpo Östersund
[Redacted]

Östersunds kommun
Samhällsbyggnad

Yttrande rörande samråd - detaljplan Fyrkanten, Frösön

Lokalpolisområde Östersund har tagit del av handlingarna rörande detaljplan Fyrkanten, Frösön för att möjliggöra bostadsbyggelse på fastigheten Fyrkanten 1.

Lokalpolisområde Östersund har inget att erinra rörande detaljplanens syfte för förändring av verksamhet för fastigheten.

E.u.

[Redacted]

Kommissarie/Kommunpolis

Tel:

[Redacted]



Datum: 2026-02-27
Dnr: 2026-000267

Yttrande

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående samråd om detaljplan för Fyrkanten 1, Östersunds kommun.

Räddningstjänsten har följande synpunkt:

- Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens stegutrustning behöver insatsvägar och uppställningsplatser anpassas för detta. Detta skulle kunna läggas till under avsnittet om utrymning och uppställningsplats.

Med vänlig hälsning

[Redacted signature]

Yttrande över detaljplaner - 2026 Avfall VA

Handläggare

[Redacted]

Delegat

Handläggare enligt punkt F 1 i Tekniska nämndens delegationsbestämmelser fastställda 2025-01-20.

Beslut

Avfall VA har tagit del av samrådshandlingarna och har inga synpunkter.

Underlag för beslut

- Planhandlingar, dagvattenutredning och undersökning av BMP

Bakgrund

Teknisk förvaltning, Avfall VA, mottog 2026-02-05 underrättelse om samråd gällande Detaljplan för Fyrkanten 1 mfl Bostäder, Östersunds kommun. Samhällsbyggnad, Plan & Bygg vill ha svar senast 2026-02-06.

Underskrift

[Redacted]

Utredningsingenjör

Beslutet skickas till

- samhallsbyggnad@ostersund.se

Undertecknat av följande personer



E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2026-03-04 11:05:55

Transaktionsidentitet: ce95d3d7d3ac96b68bd74ac068bd350a7689826e984e1a984f85e4ece2aa0d29

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

Ärenderubrik

Yttrande bygglovsärende - 2026 GataPark

Dokumentbeskrivning

UNDERRÄTTELSE OM SAMRÅD Detaljplan för Fyrkanten 1 mfl
Bostäder

Handläggare

[REDACTED]

Delegat

(pkt i styrelsen/nämndens
delegationsbestämmelser)

Ansvarig handläggare enligt Tekniska nämndens delegationsordning F 1

Beslut

☐ Vi har invändningar att de planerade åtgärderna genomförs.

Yttrande

Trafiken har inget att erinra

Park -Så länge de bygger inom sin fastighet och behåller staketet under byggtiden, samt inte påverkar på skogspartiet söder om fastigheten har inte Parkförvaltningen något att erinra.

Men i och med att de måste flytta fjärrvärmen inom området och det står inte vart de ska dra om den till berörs GataPark antagligen. Då det bara finns några alternativ - endera ut i gatan, in i skogsdungen eller in på skolan - är ju de enda alternativen. Vi ser då att det isf är något som till 3/4 chans kan påverka GataPark och önskar vara involverade i vart fjärrvärmen ska flyttas.

För Tekniska nämnden

[REDACTED]

Underskrift

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnad

Beslutskopia skickad

(skall skrivas direkt på
originalet)

Kopia expedierad av _____ Datum _____

Undertecknat av följande personer



E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2026-02-24 08:25:27

Transaktionsidentitet: 99bd1af0d8c1bc980ca0c68041d2c21dc51fd749f1b4abf631e6e55ffb23c1a4

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

Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Svar på samråd om detaljplan för Fyrkanten 1	Dnr: MSN 00417-2023 Nova P 2024-18
Jämtkraft Elnät AB Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området. Dessa består bl.a av markförlagda kablar. Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploatören. "Ett kabelskåp behöver placeras inom området. Exploatören ska kontakta Jämtkraft för att hitta en lämplig placering av ett kabelskåp som sedan kan användas för att ansluta husen emot. Exploatören bekostar flytt av befintlig elkabel inom fastigheten."	Kontakt: [Redacted] e-post: [Redacted] @jamtcraft.se
Jämtkraft AB, Fjärrvärme Befintlig fjärrvärmeledning ligger inom byggrätten och måste flyttas. Exploatören ska kontakta Jämtkraft innan exploatering av fastigheten. Exploatören bekostar flytt av fjärrvärmeledning.	Kontakt: [Redacted] e-post: [Redacted] @jamtcraft.se

Från: Skanova-Remisser-Nord /Telia Sverige AB /Solna <Skanova-Remisser-Nord@teliacompany.com>
Skickat: 2026-02-05 13:14:14
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Underrättelse om samråd för detaljplan för Fyrkanten 1 mfl. [ErrandId: CSY03921315] [ResponseId:6781109]
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa



2026-02-05

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Telia som nätägare](#)

Med vänliga hälsningar,



Nationell nätförvaltare



telia-natforvaltning@teliacompany.com

Läs mer om oss och vårt arbete på [Telia som nätägare](#)

[Telia Company AB](#), Stockholm 556103-4249

(OBS! Om du svarar på meddelandet, ta inte bort '[ResponseId:6781109]' från ämnesraden då denna text används för automatisk inläsning.)

Från: [REDACTED]@globalconnect.se>
Skickat: 2026-02-11 10:22:20
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Cc: [REDACTED]@ostersund.se>
Ämne: Samrådssvar – GlobalConnect AB avseende detaljplan för Fyrkanten 1 mfl.
Categories: KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Samrådssvar – GlobalConnect AB

Detaljplan för Fyrkanten 1 m.fl., Östersunds kommun

GlobalConnect AB har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplan för Fyrkanten 1 m.fl. i Östersund och lämnar följande synpunkter.

Befintliga anläggningar och möjlig anslutningspunkt

GlobalConnect har vid inventering konstaterat att det finns en brunn norr om fastigheten Fyrkanten 1, mot Fröjavägen. Brunnen har tidigare ägts av Jämtkraft men ingår numera i GlobalConnects nät.

Vid fysisk inventering på plats har det verifierats att det finns **en tomslang framdragen till brunnen**, vilket innebär att det finns **full teknisk möjlighet att ansluta det framtida bostadskvarteret** till fiber via denna punkt.

Fastigheten saknar idag fiberanslutning, men förutsättningarna för inkoppling finns därmed.

Skydd av anläggningar och samordning

Befintlig brunn och kanalisation ska beaktas vid all fortsatt planering, projektering och schaktning. Tidig samordning inför kommande exploatering rekommenderas för att säkerställa lämplig dragning inom kvartersmark och undvika konflikt med våra anläggningar.

Flytt av anläggningar

Om någon del av GlobalConnects infrastruktur behöver flyttas gäller följande principer:

- Flytt sker endast efter **överenskommelse med GlobalConnect**.
- **Den som orsakar behovet av flytt står för kostnaderna** för såväl projektering som genomförande.

Ledningsinformation

För utsättning och uppdaterade kartunderlag hänvisas till **Ledningskollen.se**.

Vid behov kan DWG-material tillhandahållas.

Kontaktpersoner

Tekniska frågor och ledningssamordning:

✉fiber.drift.underhall@globalconnect.se

Plantekniska frågor:

✉asmus.lindberg@globalconnect.se

Avslutande kommentar

GlobalConnect ser positivt på planens intentioner och har i övrigt inget att erinra, under förutsättning att ovanstående beaktas i det fortsatta arbetet.

[REDACTED]
Bolagslantmätare, Tillstånd & Avtal

Adress: Krusegatan 19, 212 25 Malmö

Mobil: + [REDACTED]

Växel: +46 18 843 10 00

rasmus.lindberg@globalconnect.se

GlobalConnect.se

Följ oss på [LinkedIn](#)



Från: [REDACTED]@ostersund.se>

Skickat: den 5 februari 2026 12:57

Ämne: Underrättelse om samråd för detaljplan för Fyrkanten 1 mfl.

Detaljplan för Fyrkanten 1 mfl

Bostäder

Östersunds kommun

UNDERRÄTTELSE OM SAMRÅD

Planen skickas nu ut på samråd under perioden mellan den 6 februari 2026 till 6 mars 2026.

Syftet med att ta fram en detaljplan är att möjliggöra en förtätning av flerbostadshus i 2-5 våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning på befintlig industrifastighet.. Planen handläggs med standardförfarande.

Den som har synpunkter på planförslaget kan skicka dessa senast **6 mars 2026** till samhallsbyggnad@ostersund.se eller Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund

[Länk till handlingarna](#)

Öppet hus/samrådsmöte:

Den 18 februari 2026 kl 17:00-18:00 är det öppet hus/samrådsmöte på Fröjavägen 29 vid planområdet.

Syftet med mötet är att ge information om förslaget och att ge möjlighet att ställa frågor och att lämna synpunkter.

Välkommen!

Med vänlig hälsning / Buerie heelsegigujmie



Planarkitekt
Östersunds kommun
Samhällsbyggnad, Plan och bygg

831 82 Östersund
Kundcenter 063-14 30 00

www.ostersund.se

www.facebook.com/ostersundskommun

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.

Till
samhallsbyggnad@ostersund.se

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Postutdelning, gällande detaljplan för Fyrkanten 1 mfl. Östersunds Kommun.

Dnr: MSN 00417-2023

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox 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 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, 2026-02-06

Sändlista:

Utdelning.Ostersund@postnord.com

[REDACTED]
[REDACTED] Fria postoperatörers förbund

Styrelsens säte
Solna

Org nr
556711-5695

postnord.se

YTTRANDE

Datum: 2026-02-27

Dnr: 00417-2023

Östersunds Kommun
Miljö- & Samhällsnämnden**Fyrkanten 1, Östersunds Kommun****Yttrande avseende planförslag.**

Anmälare:

Fröjavägen
832 47 Frösön

Östersunds Kommun föreslår en ny detaljplan för Fyrkanten 1, varpå vi vill framföra våra synpunkter.

Vi vill börja med att påtala att vi ser väldigt positivt på att Östersunds Kommun föreslår bostäder på den aktuella ytan. Närområdet innehåller redan villor, radhus, förskola, en idrottsplats. Dessutom har det planlagts för en ny skola, vilket medför att Industri som idag tillåts på fastigheten inte harmonierar med kringliggande användningsområden.

I dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan", under rubriken 1.2 Detaljplanens syfte anger Östersunds Kommun att *"Byggnaders skala och höjd ska anpassas till skolområdet och intilliggande bostadsbebyggelse"*. Intilliggande bostadsbebyggelse består av villor och radhus i ett till två plan. Nockhöjden på dessa bostadsbyggnader är betydligt lägre än de föreslagna maximalanockhöjderna som den föreslagna detaljplanen medger. Vi anser att byggnadernas skala och höjd i den föreslagna detaljplanen inte på något är anpassade till intilliggande bostadsbebyggelse. Om detaljplanen ska vara anpassad till omkringliggande bostadsbebyggelse borde maximala nockhöjden vara anpassad så att byggnaderna i praktiken endast medger två våningsplan istället för fyra respektive fem våningsplan som Östersunds Kommun föreslår.

I Planbeskrivningen har Östersunds Kommun också angett Detaljplanens Syfte. Där nämns ingenting om anpassning till befintlig bebyggelse. Vår tolkning av detta är att Östersunds Kommun valt att bortse från det syftet som angavs i dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan".

På sidan 10 i Planbeskrivningen anger Östersunds Kommun att *"Byggrätten för de byggnader som får uppföras med maximalt 4 våningar mot Fröjavägen har begränsats till sydöstra och norra delen av planområdet och regleras med gavelställda byggnader"*. När vi kollar igenom plankartan kan vi inte se någonting som reglerar att det ska vara gavelställda byggnader mot Fröjavägen. Således möjliggör plankartan en annan skuggbild än den som framgår av planbeskrivningen. Detta borde regleras även i plankartan.

På sidan 10 i Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun

"Då befintliga flerbostadshus ligger längre söderut och bebyggelsen övergår till villabebyggelse intill planområdet innebär den föreslagna bebyggelsen en tydlig ökning av höjd och exploateringsgrad på denna plats och ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen, framförallt sett från söder och sydöst."

Vidare skriver man

"Den högre bebyggelsen kommer att få stöd i den planerade skolan som är trappad i sin utformning och kommer ha en höjd på 356 meter över nollplanet närmast Fyrkanten 1 för att sedan övergå till en höjd på cirka 361,5 meter över nollplanet" samt "

Byggnaderna kommer att bilda ett nytt sammanhängande bebyggelseområde tillsammans med planlagd skolbyggnad"

Östersunds Kommun har således inte alls beaktat det faktum att planförslaget innebär "en tydlig ökning av höjd", utan man lutar sig mot en intilliggande detaljplan med vyer på byggnader som inte finns. Dessa jämförelser med byggnader som inte finns blir väldigt spekulativ, och borde inte tillåtas att användas som referens.

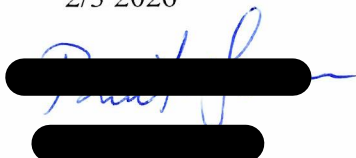
I Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun att parkeringar främst ska förläggas i södra delen av planområdet. Detta finns inte reglerat i Plankartan. Således möjliggör plankartan att parkering får ske var som helst på planområdet. Varför skriver Östersunds Kommun "skallkrav" i Planbeskrivningen som man inte beaktar i Plankartan?

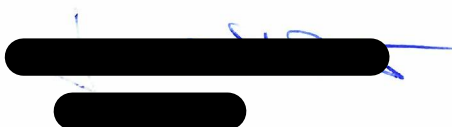
Under kapitlet Landskapsbild i Planbeskrivningen skriver Östersunds Kommun att "*Bebyggelsen får stöd i terrängen och kringliggande vegetation*" för att i nästa mening skriva att "*Lokalt bryter byggnaderna av mot befintlig bebyggelse i området med anledning av dess höjd då de närmsta husen är villabebyggelse.*" Det faktum att planerad bebyggelse bryter av mot befintlig bebyggelse verkar inte Östersunds Kommun lägga någon stor vikt av. Vi delar absolut inte detta, utan vi anser att det faktumet borde beaktas i större utsträckning, och att planerad bebyggelse endast medger två våningar.

I Plankartan finns det med en skalstock, men denna förefaller ha en felaktig skala.

Frösön

2/3 2026





YTTRANDE

20260304

Östersunds Kommun Miljö & Samhällsnämnden.

Fyrkanten 1 Östersunds Kommun

Dnr:00417-2023

[REDACTED]
Fröjavägen [REDACTED]
832 47 Frösön
[REDACTED]

Östersunds Kommun föreslår en ny detaljplan för Fyrkanten 1, varpå vi vill framföra våra synpunkter.

Detaljplanens syfte anger att "Byggnadernas skala och höjd ska anpassas till skolområdet och intilliggande bostadsbebyggelse" Byggnadernas skala och höjd är inte anpassade till intilliggande bostadsbebyggelse. Intilliggande bostäder består av villor, radhus med 1-2 våningar, därför bör även de föreslagna byggnaderna anpassas efter det till maximalt två våningsplan i stället för det föreslagna som påverkar hela områdesbilden. Enligt kommunens fördjupande översiktsplan ska området bestå av maximalt 2 våningar.

Riksintresse för kulturminnesvården

Hela Frösön, liksom hela Storsjöbygden, är av riksintresse för kulturminnesvården.

Riksintresset beaktas i denna översiktsplan på följande sätt; Den befintliga stadsstrukturen samt stadsdelens mått och skala är kvaliteter som föreslås behållas även i framtiden. Planförslaget ger utrymme för förnyelse och förbättringar på stadsdelens egna villkor.

Östersunds Kommun skriver

"Då befintliga flerbostadshus ligger längre söderut och bebyggelsen övergår till villabebyggelse intill planområdet innebär den föreslagna bebyggelsen en tydlig ökning av höjd och exploateringsgrad på denna plats och ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen, framför allt sett från söder och sydost"

Att sedan hänvisa till den planerade skolan som ligger längre bort och inte på samma sätt påverkar befintlig småhusbebyggelse blir en felaktig jämförelse. Att dessutom hänvisa till byggnader som inte finns blir enbart spekulativt och bör inte få användas.

Under utredning av buller samt ökad trafik så hänvisar man till mätningar gjorda under semesterperiod juni 2025 som inte kan anses jämförbara under helår då det bör vara en minskad trafik under den perioden. Man har inte heller tagit hänsyn till den ökade trafiksituationen som den planerade skolan kommer att ge och Östersund kommun

själva har uppgivit i detaljplanen för Guckuskon 2. Att först hänvisa till den planerade skolan i en del och sedan utesluta den i en annan känns inte korrekt.

Området tillhör promenadstråket kring Trefaldighetsparken, de utmärkta gröna stråken se sidan 46 fördjupad översiktsplan, går bakom den planerade byggnationen, de gröna stråken kommer att påverkas av dessa höga byggnader som skuggar.

GRÖNA STRÅK

Värdefulla sammanhängande gröna stråk

- *Av betydelse som gångstråk*
- *Av betydelse för indelning av staden.*

(Rånlmåstsrvägen gammal ägo gräns).

- *Av betydelse som sammanbindare mellan omgivande naturområden och stadens parker och trädgårdar.*

Sammantaget anser vi att planerad bebyggelse bör anpassas efter området och därför endast medges i två våningar.

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-03-12 20:02:43
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande över samråd om detaljplanläggning för Fyrkanten 1 m. fl. Diariernr: 2024-000018
Categories: Nämndsekreterare;Plan & Bygg

Synpunkter:

För höga hus som kommer skugga mitt och grannars villor. Jag ville bygga !½ planshus 1985, men det var för högt för omgivningen.

För tät bebyggelse jämfört med omgivningen, detta är ett villaområde.

Föreslår att ytan eventuellt möjligen görs om till 2-4 villatomter.

Jag accepterade att det var en industritomt när jag byggde mitt hus 1985, det har inte varit några störningar, får gärna fortsätta så.

Ägare av Rektangeln [REDACTED], närmaste granne tvärs över Fröjavägen

--

Med vänlig hälsning

[REDACTED]
Fröjavägen [REDACTED]
832 47 Frösön
[REDACTED]

Frösön 2026-03-09

Östersunds Kommun
Miljö- och Samhällsnämnden

Yttrande detaljplaneförslag Fyrkanten 1, Frösön, Östersunds kommun,
Dnr 00417-2023

Avsändare:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Nuvarande bebyggelse i hörnet Mällbyvägen/Fröjavägen består av låg villabebyggelse belägen i vad som kan närmast liknas med en svacka mot Lövsta. Bebyggelsen gränsar mot en industrifastighet som nu avses bebyggas med 5 våningars flerbostadshus.

Historiskt så har bebyggelsen placerats och bebyggts av låga byggnader för att maximera öppenhet och solljus mot tomterna. Vad gäller industrifastigheten Fyrkanten 1 så ligger den i en skuggig del av området efter tidigare bedömningar och för försörjning av Lövsta-området. Denna användning har motiverats av tidigare väl grundade beslut. Den lägre bebyggelsen harmonierar med den intilliggande bebyggelsen.

Att fastigheten bebyggs med bostäder rimmar därför väl med områdets övergripande karaktär och utveckling.

Den avgörande faktorn för att vi kraftigt motsätter oss föreslagen detaljplaneändring är de arkitektoniska tveksamheter förslaget innebär. Det är knappast försvarbart att bygga bostäder där skuggning och utsikt hämmas för de nya föreslagna bostäderna. Enligt förslaget kommer endast de översta våningarna få kvaliteter som kan hänföras till god bostadskvalitet för de nya bostäderna. Dessa byggnadshöjder på 5 våningar innebär dessutom tyvärr att intilliggande fastigheter tappar de krav på god byggnadskvalitet om de skulle bebyggas idag.

Området har redan idag brist på naturlig solinstrålning i och med att de är belägna i en svacka. Högre hus har tidigare i området placerats utifrån en arkitektonisk bedömning där bebyggelsen tagit hänsyn till maximalt dagljusinsläpp.

Höga hus skall placeras på platser där samtliga bostäder får tillgång till naturligt dagsljus både vad gäller befintliga hus tillika nya bostäder.

Förslaget bör ändras så att de högre byggnaderna, begränsas till 3 våningar, placeras nära nuvarande återvinningscentral samt att bebyggelsen mot Fröjavägen begränsas till 2 våningar så att nya bostäder erhåller så mycket dagsljus som god bebyggelse kräver.

De skuggberäkningar som redovisats i förslaget är knappast relevanta frånsett under kort tid av sommarmånaderna. Samtliga närliggande byggnader inom villaområdet kommer på ett mycket negativt sätt påverkas av förslaget både ur miljösynpunkt, skugga och god markanvändning.

Redovisningen av parkeringsytor och angöring till området behöver studeras ingående innan detaljplanearbetet kan fortsätta. Utöver det måste korsningen Mällbyvägen/Fröjavägen tas med i planförslaget i och med de trafikströmmar som kommer påverkas vad gäller gångtrafik, cykeltrafik, biltrafik och busstrafik, samt eventuell Skoletablering i anslutning till planområdet.

En fundering är också om inte Östersunds kommun i en långsiktig plan bör överväga att använda marken utifrån planerade skolor och idrottsanläggningar.

Vår slutsats är att planen skall omarbetas utifrån ovan nämnda argument samt att nytt förslag tas fram innan utställning/antagande kan äga rum.

Frösön 2026-03-09

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Frösön 2026-02-26

Diariernr P 2024-000018

Till:

Östersunds Kommun

Miljö- och samhällsnämnden

83131 Östersund

samhallsbyggnad@ostersund.se

Synpunkter på detaljplan Fastigheten Fyrkanten 1 Frösön.

Jag motsätter mig förslaget om att uppföra 5-våningshus i aktuellt område och föreslår istället en lägre bebyggelse som bättre anpassas till omgivningen.

Anpassning till områdets karaktär

Det aktuella området består huvudsakligen av villor och radhus där många barnfamiljer bor. Flera förskolor finns redan i närområdet och en framtida skola planeras. En byggnad på 5 våningar avviker kraftigt från den småskaliga struktur som präglar området idag.

En hög byggnad skulle:

- Skapa omfattande insyn för närboende
- Påverka ljusförhållanden negativt
- Förändra områdets karaktär och skala
- Försämra boendemiljön för befintliga hushåll

En bebyggelse om 2 våningar skulle bättre harmoniera med naturen och den befintliga bebyggelsen.

Trafiksituationen på Frösön

Trafiken är redan idag ansträngd, särskilt under rusningstid. Bussar passerar var tionde minut och hämtning/lämning vid förskolor medför periodvis hög belastning.

Redan nu finns tydliga flaskhalsar:

- Över Frösöbron
- Köer mot centrum upp till Ingo-macken på Vallaleden
- Belastning från Vallsundsbron in mot stan

Ytterligare bostäder i form av höghus riskerar att öka trafiktrycket ytterligare. Mer bebyggelse på ön innebär även större belastning och framtida underhåll av broar och vägnät.

Sociala konsekvenser och trygghet

Erfarenheterna från höghusen i Valla visar att större bostadskomplex kan medföra sociala utmaningar. Problem med otrygghet, kriminalitet och skadegörelse har förekommit.

Det är viktigt att planeringen främjar trygga och stabila bostadsområden – särskilt i ett område där barnfamiljer dominerar.

Bostadsmarknaden i Östersund

Östersunds kommuns befolkning minskar. Samtidigt finns ett betydande utbud av lägenheter:

- Många bostadsrätter till salu på Frösön
- Ett stort antal lägenheter till salu i kommunen
- Lediga hyreslägenheter, inklusive på Frösön
- Lediga lägenheter i befintliga höghusområden

Däremot är utbudet av parhus, radhus och villor begränsat.

Detta indikerar att behovet snarare gäller småskalig bebyggelse anpassad för barnfamiljer än fler höghus.

Förslag

- Sänk byggnadshöjden till 2 våningar
- Anpassa bebyggelsen till områdets småskaliga karaktär
- Prioritera bostäder lämpliga för barnfamiljer

En sådan inriktning skulle bättre stämma överens med områdets identitet, minska påverkan på trafik och infrastruktur samt bidra till en trygg och långsiktigt hållbar utveckling.

Med vänlig hälsning

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Synpunkter på detaljplan Fyrkanten 1 , 2026-03-10

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Inledning

Jag bor i närliggande Mällbyn och vill lämna synpunkter på detaljplanen för etableringen av fastigheter på Fyrkanten 1. Synpunkterna gäller några brister i framtagandet av planen som inte ger en representativ bild, samt frågor kring insyn och ljusinsläpp. Jag vill även framföra tankar kring hur området kring Mällbyn kan komma att exploateras längre fram.

Illustrationer och ljusinsläpp

Samtliga renderingar ger inte en representativ bild av hur det kommer att se ut för de boende i Mällbyn. De renderingar som presenteras visar att de byggnader som föreslås uppföras är högre än nockhöjden på fastigheten på Mällbyvägen 30. Detta anses vara för högt för att områdets nuvarande karaktär ska kunna bevaras.

Detta kommer att leda till en betydande minskning av ljusinsläppet för byggnader längre upp i Mällbyn, särskilt under vår och vinter när solen står lågt. Det påverkar även närliggande fastigheters personliga integritet och privata boendemiljö.

Detta förslag med stora höghus bör inte ligga till grund för framtida detaljplanering av Frösön-Berge 21:212 (Gamla Lövestadadet).

Byggnadstekniska detaljer

Höjden på de föreslagna byggnaderna avviker från kringliggande hus och från gällande detaljplan.

Att använda ytor i markplan som affärslokaler är något som Frösön har försökt med tidigare, men det är inget som har fungerat särskilt väl. Tittar man på områden där denna möjlighet funnits sedan tidigare utnyttjas den ofta inte. I många fall har lokaler i stället byggts om till lägenheter. Närliggande Hornsberg har detta problem, se till exempel Hornsgatan 11–17.

Närliggande/tidigare detaljplaner

Gällande detaljplan inom området tillåter byggnader med en våning och en maximal byggnadshöjd om 8 meter. Att avvika från detta i det aktuella förslaget innebär en stor förändring.

Ser man på närliggande detaljplaner, exempelvis för fastigheterna inom Fiolen 1, anges det under paragraf 7: Våningsantal, mom. 1:

”Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två och tre våningar.”

Detta bör beaktas i planeringen.

Trafik

Trafikmätningen är inte utförd vid en representativ tidpunkt. Trafikmängden är betydligt högre på Mällbyvägen och Fröjavägen under perioderna april–maj samt september–oktober.

Ett förslag är därför att mätningar utförs under någon av dessa perioder för att få ett mer rättvisande resultat.

Förslag på åtgärder

- Ta fram renderingar som tydligt visar hur bebyggelsen kommer att upplevas från närliggande fastigheter.
- Minska byggnadshöjden. Husen som presenteras upplevs vara för höga för att passa in i det närliggande området och de bryter horisontlinjen för de boende i Mällbyn. Byggnaderna bör anpassas så att de inte bryter bergets horisontlinje.

Övrigt

Samrådet har endast skickats till de närmaste grannarna. Vi andra som har fått information om ärendet har fått den efter att samrådet ägt rum den 18/2.

Jag delgavs information om detaljplanen den 20/2.

Jag hoppas att dessa synpunkter kan utgöra underlag för fortsatt behandling av ärendet och att eventuella kommande möten eller frågestunder kommuniceras i god tid så att en givande dialog kan föras.

Hälsningar



Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-03-11 20:05:19
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande Diarienr: P 2024-000018
Categories: Nämndsekreterare;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Yttrande gällande planförslag med Diarienr: P 2024-000018

Jag anser att det är fel att bygga flerbostadhus i 2-5 våningar i ett villaområde. Det förstör området.

Utsikten försämras och hela områdets idag lugna fina miljö riskerar att förstöras.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Från: [REDACTED] >
Skickat: 2026-03-03 09:08:40
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: ang: Diarienr:P 2024-000018
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Synpunkter på planerad förtätning av Fyrkanten 1.

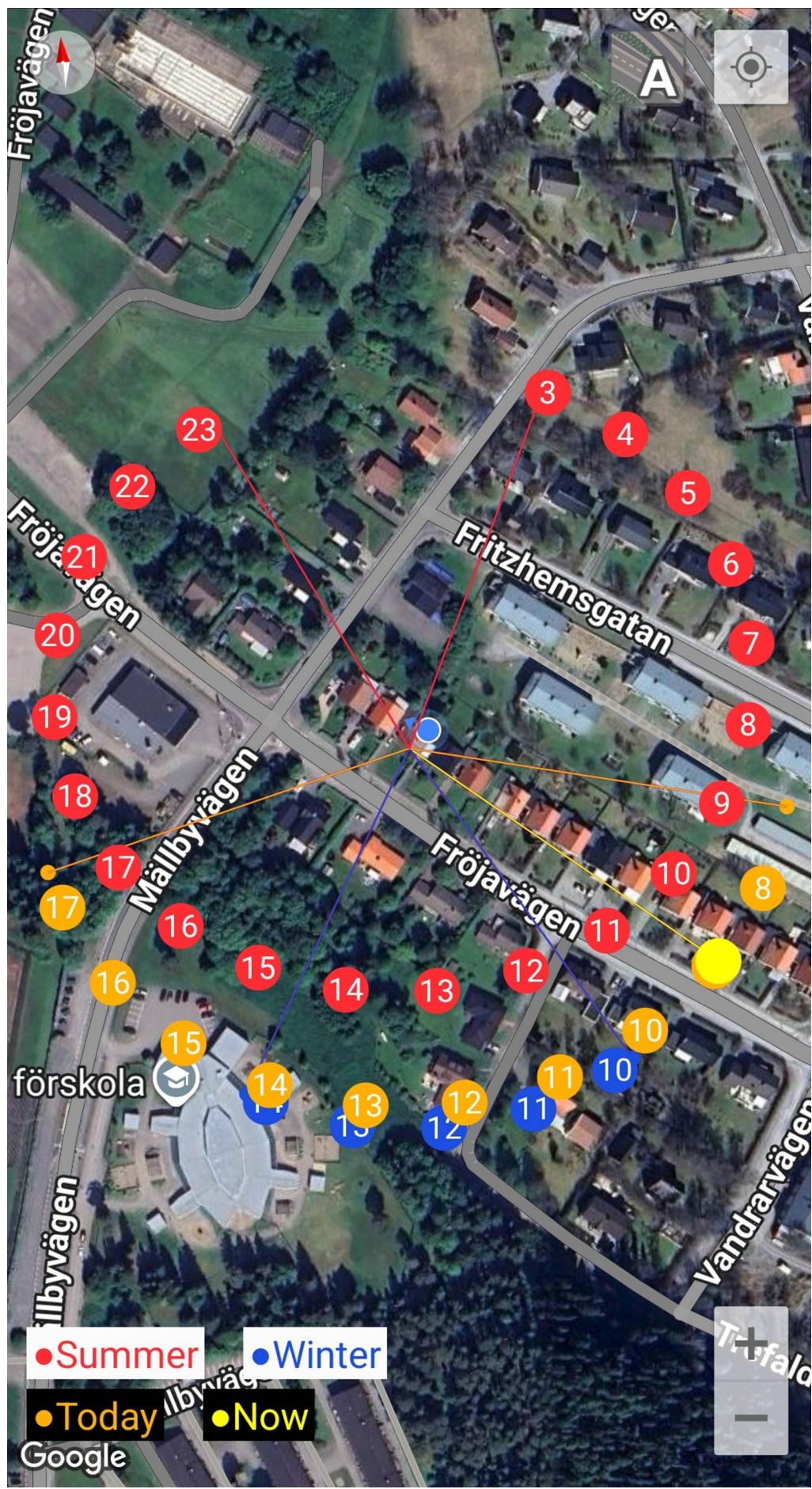
Jag anser att gjord utredning kring skymmande av sol ej tagit hänsyn till den kvällssol som är eftertraktad under sommarhalvåret för villa/kedjehus-tomterna längs östra sidan av Fröjavägen.

Min fastighet på Fröjavägen [REDACTED] skulle hamna exakt i skugga av högre bebyggnad mellan kl.17 och 21 under sommarmånaderna.

Detta bortfall av sol påverkar min psykiska hälsa och möjlighet att vara ute i kvällssolen efter arbetsdagen, samt minskar värdet på min fastighet.

Det gäller förstås lika mina grannar längs gatan.

Se bifogad solkarta.



mvh



Östersunds Kommun

Miljö- & Samhällsnämnden

Fyrkanten 1 Östersunds Kommun

Yttrande avseende planförslag.

Anmälare:



83247 Frösön

DET HAR KOMMIT TILL VÅR KÄNNEDOM ATT ETT BOSTADSOMRÅDE MED 54 LÄGENHETER I VARIERANDE STORLEK OCH I FEM VÅNINGAR ÖNSKAS BYGGAS I KORSNINGEN FRÖJAVÄGEN-MÄLLBYVÄGEN, DÄR NUVARANDE BILVERKSTAD M.M. HAR SIN VERKSAMHET. DETTA MÅSTE VARA HELT FÖRÖDANDE FÖR OMRÅDET SOM OMGES MED GAMMAL TRADITIONELL VILLABEBYGGELSE.

ANGRÄNSANDE LÖVSTA IDROTTSPLATS, DEN ENDA PÅ FRÖSÖN, DÄR DET BEDRIVS SPORTVERKSAMHET ÅRET RUNT MED MÅNGA DELTAGARE, ÄR I STORT BEHOV AV PARKERINGSPLATSER. IDAG UTNYTTJAR MAN MED ELLER UTAN TILLSTÅND PARKERINGEN PÅ PRIVATÄGDA FD. LÖVSTABADET. DET FINNS ÄVEN BYGGPLANER I DETTA OMRÅDE.

VÅRT FÖRSLAG ÄR ATT KOMMUNEN INFÖRSKAFFAR DET TILLTÄNKTA OMRÅDET OCH DÄR PLANERAR PARKERINGSOMRÅDE FÖR IDROTTSPLATSENS FRAMTIDA UTVECKLING.

EFTERSOM DET FINNS LÅNGTGÅENDE PLANER PÅ EN SKOLBYGGNAD LÄNGRE UPP I SAMMA OMRÅDE ÖKAR ÄVEN DET FOLK OCH TRAFIK I OMRÅDET, VILKET OCKSÅ KRÄVER P-PLATSER.

VI SOM ÄR BOENDE I LÖVSTA OCH FRÖSÖDAL AVVISAR HELT DET PLANERADE BOSTADSOMRÅDET.

FRÖSÖN DEN 6 MARS 2026.

MED VÄNLIG HÄLSNING



Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-03-01 07:30:33
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Samråd Fyrkanten 1 Frösön
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Samråd detaljplan för Fyrkanten 1, Frösön

Frösön 2026-02-28

Hej!

Undertecknad, ägare av [REDACTED], har tagit del av dokumentationen gällande ett eventuellt byggande på fastigheten Fyrkanten 1 på Frösön.

I förslaget till detaljplan anges att byggnaderna får ha en maxhöjd på 4 resp. 5 våningar.

Det närmaste området kring Fyrkanten 1 består idag av villor och radhus. De enda flerfamiljshus i området har adress Fritzhemsgatan och ligger ovanför radhusen på Fröjavägen. Dessa är byggda i sutteräng och består endast av två våningar med källarplan.

Att detaljplanen kan tillåta så höga hus som 4 till 5 våningar är inte godtagbart i detta område. Stora höghus vid en låg bebyggelse blir inte estetiskt snyggt och blir en olägenhet för närliggande husägare. Priserna för befintliga villor/radhus kommer att sjunka. De villor som ligger mitt emot Fyrkanten 1 efter Fröjavägen kommer att få sitt solinsläpp mycket begränsat. Detaljplanen bör därför justeras till att maximalt 2 våningar får uppföras alt. att man istället bygger [t.ex.](#) radhus på Fyrkanten 1.

Ett annat alternativ är att kommunen tar sin egen mark i anspråk som ligger på samma sida som Fyrkanten 1 men längre upp på Fröjavägen. Det område där kommunen idag har ett garage/förråd. Mitt emot ligger idag Lövestabadet. En bebyggelse på 4-5 våningar på den tomt där kommunen har sitt garage/förråd kommer således inte att påverka några idag befintliga boenden.

Ser fram emot en justering av detaljplanen enligt ovan innan den antas.

Mvh

[Redacted]

[Redacted]

832 47 Frösön

Från: [REDACTED]
Skickat: 2026-03-02 18:14:44
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande Fyrkanten 1 Östersunds kommun
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Skickat från min iPad

Frösön 2026-03-03

Med denna skrivelse vill vi påtala vår synpunkt på de av kommunen föreslagna planhandlingar. Vår åsikt är att det tänkta 5 och 4 vånings husen inte alls passar in i den befintliga byggnationen som finns i området. Vårt åsikt är att 5 vån blir 3 vån och 4 vån blir 2 våningshus. Vi motsätter oss inte att det byggs flera bostäder i detta fin område tvärt om.

Mvh [REDACTED]
[REDACTED] 83247 Frösön



Yttrande över detaljplan för Fyrkanten 1

Jag bor i Mällbyn och är direkt berörd av planförslaget. Med stöd av Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) framför jag följande synpunkter. En central del av detta yttrande rör byggnadshöjderna, då de föreslagna volymerna enligt min uppfattning innebär oacceptabla konsekvenser för insyn, horisontlinje och ljusförhållanden för angränsande bostäder.

1. Planens föreslagna byggnadshöjder är inte förenliga med PBL:s krav på anpassning till omgivningen (PBL 2 kap. 1 §)

Planförslaget medger byggnader i 4 och 5 våningar i direkt anslutning till ett område som domineras av enplanshus. Skillnaden i skala är mycket stor.

Planbeskrivningen konstaterar själv att bebyggelsen utgör ett ”tydligt avbrott” mot villabebyggelsen, men redovisar ingen analys av proportionalitet eller rimlighet.

Enligt PBL 2 kap. 1 § ska bebyggelse anpassas till landskapet och befintlig bebyggelse. De föreslagna höjderna bryter kraftigt mot detta krav.

2. Byggnaderna riskerar att bryta horisontlinjen för boende i Mällbyn

Planområdet ligger i en lågpunkt sett från Fröjavägen, men Mällbyn ligger högre i terrängen. Detta innebär att byggnader med nockhöjder på +358,5 till +360 meter inte kommer att upplevas som ”nedsänkta” från min horisont, utan i stället stiga över trädlinjen och dominera sikten.

Planbeskrivningen saknar visualiseringar av hur bebyggelsen upplevs från de fastigheter som påverkas mest, det vill säga villabebyggelsen längs Mällbyvägen och området Mällbyn, trots att detta är en avgörande konsekvens för boendemiljön.

Illustrationerna som presenteras utgår i huvudsak från Fröjavägen och ger inte en rättvisande bild av höjdskillnader, siktlinjer eller den visuella dominans som byggnader i 4–5 våningar kommer att utgöra för närliggande bostäder.

Enligt PBL 4 kap. 33 § ska planbeskrivningen redovisa planens konsekvenser på ett sådant sätt att sakägare kan bilda sig en uppfattning om påverkan. Detta är inte uppfyllt. Avsaknaden av relevanta perspektiv från de mest berörda fastigheterna gör att underlaget inte ger en korrekt bild av projektets verkliga effekter.

Att byggnader bryter horisontlinjen är en betydande negativ visuell påverkan och står i strid med god planpraxis samt PBL:s krav på hänsyn till stads- och landskapsbild.

3. Ökad insyn i privata tomter och bostäder (PBL 2 kap. 6 §)

Byggnader i 4–5 våningar med bostäder orienterade mot Mällbyn innebär att boende i lägenheter kommer att ha direkt insyn över privata trädgårdar, uteplatser och in i bostäder. Detta är en markant försämring av de boendes integritet.

Trots detta saknas helt en insynsanalys i planbeskrivningen, vilket strider mot PBL 2 kap. 6 §, där hänsyn till grannar och deras integritet uttryckligen krävs.

Att höjderna minskas är den enda åtgärd som kan undanröja denna påverkan.

4. Skuggpåverkan är inte tillräckligt utredd (PBL 2 kap. 3 § – krav på goda ljusförhållanden)

Skuggstudien omfattar endast två fastigheter och redovisar en begränsad del av året. Den visar redan i detta begränsade material att skuggning uppstår i flera timmar under vår och höst.

För fastigheter i Mällbyn, som ligger högre i terrängen, är skuggpåverkan sannolikt betydligt större än vad som redovisas.

Det saknas:

- skuggstudie för vinterhalvåret
- skuggstudie för Mällbyvägen och angränsande villor
- höjdanalys som tar hänsyn till terrängens lutning

Att tillåta 4–5 våningar utan att redovisa fullständig skugganalys innebär att planen inte uppfyller PBL 2 kap. 3 §, som kräver tryggad tillgång till dagsljus.

Lägre höjder är ett nödvändigt krav för att säkerställa rimliga ljusförhållanden.

5. Alternativa bebyggelsehöjder har inte analyserats

Trots den betydande påverkan på angränsande bostäder redovisar kommunen endast ett förslag med maximal exploatering och höjder om 4–5 våningar. Det saknas helt:

- ett alternativ med max 3 våningar
- ett alternativ med terränganpassad, lägre bebyggelse
- visualiseringar av hur lägre byggnader påverkar skuggning, horisontlinje och insyn

I projekt där bebyggelsen avviker kraftigt från omgivande struktur är det enligt god planpraxis nödvändigt att presentera alternativa lösningar.

Att inte göra detta strider mot PBL:s krav på avvägning mellan allmänna och enskilda intressen (PBL 4 kap. 32 §).

6. Samlad slutsats om byggnadshöjderna

De föreslagna byggnadshöjderna ger upphov till:

- betydande insyn i privata bostäder och tomter
- att horisontlinjen bryts för boende i Mällbyn
- omfattande och otillräckligt utredd skuggning
- avvikelse från områdets etablerade skala och karaktär

Det är min bestämda uppfattning att dessa effekter endast kan undanröjas genom att minska byggnadshöjderna.

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående brister och den påverkan som bebyggelsens höjd medför yrkar jag att:

- Planförslaget omarbetas så att maximal byggnadshöjd sänks, i syfte att:
- minska insyn mot Mällbyns villabebyggelse
- undvika att bebyggelsen bryter horisontlinjen
- säkerställa goda ljusförhållanden utan omfattande skuggning
- En ny skuggstudie tas fram som inkluderar samtliga fastigheter i Mällbyn, fler årstider och fler tidpunkter.
- En insynsanalys tas fram enligt PBL 2 kap. 6 §.
- Alternativa bebyggelsescenarier med 2–3 våningar utreds och redovisas inför kommande granskningsskede.
- Planen inte går vidare till granskning innan ovanstående kompletteringar är genomförda.

Anmärkningar angående detaljplaneförslaget, Fyrkanten 1

Sammanfattning

Med anledning av den korta framförhållningen har jag inte hunnit tagit ställning till samtliga detaljer i förslaget men har kommit fram till följande synpunkter.

När kommunen skall ta fram en ny detaljplanläggning bör man ta hänsyn till samtliga parter/fastigheter som berörs av denna förändring. Jag fick först information om detta den 20/3, 2026. Att kunna ta till sig samtliga detaljer i detaljplaneförslaget och kunna avge ett fullständigt svar under denna korta tid känns orimlig. Här kommer dock mina spontana kommentarer.

Kommunen borde i första hand ta hänsyn till inneboende/fastigheter i anslutning till detaljplaneförslaget.

Kommunen borde anpassa förslaget till den omkringliggande detaljplanen. Speciellt då man från kommunens sida har lagt betydande vikt på att den nuvarande omkringliggande detaljplan skall följas. Det finns en betydande risk att detaljplaneförslaget har anpassats för att fastigheten skall kunna säljas till högsta pris utan hänsyn till de omkringliggande fastigheter som påverkas.

Jag anser att detaljplaneförslaget har betydande brister och detaljbeskrivningar. Jag anser också att kommunen inte tagit nog hänsyn till omkringliggande fastigheter och detaljplan samt avgörande faktorer och detaljer i förslaget.

Tydliga exempel på detta är:

- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör ändring av horisontlinjen.
- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör insynen i omkringliggande fastigheter.
- Påverkan gällande fastigheter i detaljplaneförslaget som berör ljusinsläppet för omkringliggande fastigheter
- Bifogade illustrationer och beskrivningar uppfattas missvisande. Exempel på detta är bland annat hur byggnadshöjden påverkar omkringliggande fastigheter vilket avsevärt avviker från omkringliggande detaljplan (8m).
- Beskrivna mätningar (t.ex trafik) har inte genomförts vid relevanta tidsperioder.

Förslag på åtgärder:

- Ta fram nytt detaljplaneförslag som baseras på omkringliggande fastigheter/detaljplaneområde och som tydligt visar hur bebyggelsen kommer att påverkas och upplevas av berörda parter.

- Anpassa bygghöjden till omkringliggande fastigheter.

Min förhoppning är att ni väljer att ta hänsyn till dessa synpunkter trots kort framförhållning.

Med vänliga hälsningar

A black rectangular box used to redact a signature.