



**ÖSTERSUNDS  
KOMMUN**

**Miljö- och samhällsnämnden  
protokoll**

2020-06-15

Kl. 08:30

Domsalen, Rådhuset

Plats och tid	Domsalen, Rådhuset, måndagen den 15 juni 2020 kl 08:30-15:30. Syn på plats ca 13-14:30
Paragrafer	§§ 144-171
Beslutande	Ledamöter Magnus Andersson, C Carolina Schönbeck, C Magnus Lenz, M, t o m kl 15:00 Joackim Ekroth, M, Jäv §156, §157 Nils Edwards, L Anders Edvinsson, S Ertu Gencturk, S Jessica Rundberg, S, Jäv §166 Christina Hedin, V  Ersättare Per Svee, M, tjänstgörande istället för Magnus Lenz, M, f o m kl 15:00
Övriga närvarande	Kjell Svanberg, Förvaltningschef Maria Boberg, avd chef Ann-Charlotte Skoog, avd chef Lili Holmberg, nämndsekreterare Kristina Östling, sektorchef vatten och avlopp Hanna Lindblom, projektsamordnare vatten Erik Larsson, enhetschef vatten Stina Andreasson, byggnadsinspektör, §168, §169
Ütses att justera	Anders Edvinsson, S
Justering	2020-06-17
Underskrifter	
Sekreterare	Lili Holmberg
Ordförande	Magnus Andersson
Justerare	Anders Edvinsson

**Protokollet är justerat. Justeringen av Miljö- och samhällsnämndens protokoll 2020-06-15 har tillkännagivits genom anslag på [www.ostersund.se/anslagstavla](http://www.ostersund.se/anslagstavla).**

Anslagstid                      2020-06-18 t o m 2020-07-10

Förvaringsplats                Samhällsbyggnad

## Ärendelista

§ 144 Dnr 00001-2020	
Anmälan av delegationsbeslut 2020 .....	6
§ 145 Dnr 00002-2020	
Överläggning/information 2020 .....	7
§ 146 Dnr 00003-2020	
Ärenden för kännedom 2020 .....	8
§ 147 Dnr 00004-2020	
Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2020 .....	9
§ 148 Dnr 00156-2020	
Namnsättning - Parknamn .....	10
§ 149 Dnr 00119-2020	
Remiss: Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning .....	11
§ 150 Dnr 00166-2020	
Remiss - Ansökan om ändring av villkor Skanska Bergtäkt Nordanberg .....	14
§ 151 Dnr 00168-2020	
Delegering av ärenden enligt lagen om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen .....	16
§ 152 Dnr 00112-2020 P 2020-22	
Planbesked - Skjutbanan 1, 2, 7 .....	18
§ 153 Dnr 01423-2018 P 2018-16	
Detaljplan - Torvalla 2:21 m fl, Torvalla By .....	21
§ 154 Dnr 00049-2020 P 2020-00009	
Detaljplan - Valla centrum 8 .....	24
§ 155 Dnr 00241-2019 P 2019- 30	
Detaljplan - Majoren 1 och 2 .....	26
§ 156 Dnr 00096-2020 P 2020-19	
Detaljplan - Hjorten 3 .....	28
§ 157 Dnr 00269-2019 P 2019-40	
Detaljplan - Brandenburg 3 .....	30
§ 158 Dnr 00030-2020 P 2020-16	
Detaljplan - Rosmarinen 1 m fl .....	33
§ 159 Dnr 01657-2016 P 2016-32	

Detaljplan - Örtagården 1 - Storsjöskolan .....	35
§ 160 Dnr 00164-2020 L 2020-450	
Bjärme 7:16, Strandskyddsdispens för tillbyggnad av carport .....	37
§ 161 Dnr 00159-2020 L 2020-416	
Slandrom 2:23, Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus .....	40
§ 162 Dnr 00157-2020 L 2020-368	
Haxäng 13:3, Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.	44
§ 163 Dnr 00144-2020 L 2020-333	
Haxäng 13:3, Bygglov nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivning av enbostadshus .....	48
§ 164 Dnr 00143-2020 L 2020-92	
Torvalla 8:35, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus .....	52
§ 165 Dnr 00149-2020 L 2020-315	
Vi 1:21, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	56
§ 166 Dnr 00147-2020 L 2020-173	
Valla 11:79, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus .....	60
§ 167 Dnr 00146-2020 L 2020-86	
Häggen 6, Bygglov Tillbyggnad av enbostadshus.....	63
§ 168 Dnr 00165-2020	
Noten 1, Anmälan tillbyggnad av tvåbostadshus.....	65
§ 169 Dnr 00142-2020	
Noten 1, Anmälan för tillbyggnad av tvåbostadshus .....	66
§ 170 Dnr 00063-2020 L 2018-806	
Tallbacken 41, Startat utan startbesked enbostadshus .....	67
§ 171 Dnr 00057-2019 PI 2006-6	
Orrviken 3:15 - anmälan om ovårdad tomt.....	70

## § 144

## Dnr 00001-2020

### **Anmälan av delegationsbeslut 2020**

Delegationsbeslut 284-353, tagna under maj 2020, anmäls.

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Delegationsbeslut tagna under maj 2020 anmäls till miljö- och samhällsnämnden, enligt förteckning 2020-06-08.

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Delegationsbeslut tagna under maj 2020 anmäls till miljö- och samhällsnämnden, enligt förteckning 2020-06-08

#### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-08
- Sammanställning 2006 2020-06-08

## § 145

## Dnr 00002-2020

### Överläggning/information 2020

Följande punkter tas upp för överläggning/information på miljö- och samhällsnämndens sammanträde.

Balanslista maj – bilaga

Arbetsläge detaljplaner – bilaga

Månadsrapport maj – bilaga

---

## § 146

## Dnr 00003-2020

### Ärenden för kännedom 2020

Samhällsbyggnad har gjort en sammanställning över kännedomsärenden inför miljö- och samhällsnämndens sammanträde.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2020-06-08.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2020-06-08

#### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-08
- Sammanställning 2006 2020-06-08



## § 147

## Dnr 00004-2020

### Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2020

Samhällsbyggnad har gjort en sammanställning över bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner som ska avskrivas, inför miljö- och samhällsnämndens sammanträde.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden avskriver ärendena punkterna 1-6 enligt sammanställning 2020-06-08, och fastställer föreslagna avgifter.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden avskriver ärendena punkterna 1-6 enligt sammanställning 2020-06-08, och fastställer föreslagna avgifter.

#### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-08
- Sammanställning 2006 2020-06-08

## § 148

## Dnr 00156-2020

### Namnsättning - Parknamn

Namnberedningen har haft sammanträde den 11 maj 2020 för att ta fram namnförslag till den park som ligger vid Tallbacksvägen på Stadsdel Norr. Frågan har initierats av stadsträdgårdsmästaren med anledning av pågående arbete med att iordningställa en lekplats samt några aktivitetsplatser inom området. Behov finns därmed för området att ha ett officiellt platsnamn.

Namnberedningen föreslår namnet **Tallbacksparken**. Förslaget har remitterats till SOS-Alarm, Posten, Jämtlands räddningstjänstförbund och Föreningen gamla Östersund. Ingen har haft någon erinran på förslaget.

### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Namnet **Tallbacksparken** fastställs för den nya parken.

### Förvaltningens förslag till beslut

Namnet **Tallbacksparken** fastställs för den nya parken.

### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads Förslag till beslut 2020-05-29.
- Namnberedningens minnesanteckningar 2020-05-11

### Beslutet skickas till

- Lantmäterimyndigheten
-

## § 149

## Dnr 00119-2020

# Remiss: Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning

### Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning har utarbetats av Boverket och skickats ut på remiss. Östersunds kommun har getts tillfälle att yttra sig över förslaget, Boverket vill ha svar senast 5 juli 2020.

Genom en ändring i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, har regeringen beslutat att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dessa kan tillgängliggöras och behandlas digitalt, 2 kap. 5 a § PBF.

Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning syftar till att på en övergripande nivå reglera förutsättningarna för digital överföring av information i planbeskrivningar. Detta ska ge möjliggöra återanvändning och i framtida möjlighet nationell åtkomst. Kommunerna åläggs härigenom att utöver den arkiverade planen även digitalt kunna överföra den beslutade informationen

Författningsförslaget innebär reglering av planbeskrivningens innehåll i den mån Boverket har bedömt att det behövs, utöver kraven i 4 kap PBL (plan- och bygglagen) samt de grundläggande principerna för överföring av planinformation.

Föreskrifter föreslås träda i kraft den 1 januari 2021 och blir obligatoriska att tillämpa på planbeskrivningar som har påbörjats från den 1 januari 2022. Det betyder att det skapas en övergångsperiod mellan den 1 januari 2021 – 1 januari 2022 där föreskrifterna får samma rättsliga status som Boverkets vägledning eller allmänna råd. Detta ska ge tid till omställning för berörda aktörer samt anpassning av programvaror.

### Bedömning

Samhällsbyggnad är generellt positivt till ”Föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning” med syfte att skapa ett enhetligt system för planbeskriv-

ning och överföring av digital information. Detta kommer att ge ökad tydlighet för både handläggare och de som ska ta till sig planbeskrivningen (remissinstanser, sakägare, allmänhet etc).

Konsekvenser är att planhandläggarna behöver anpassa sitt arbetssätt och sina verktyg. Boverket föreslår inga närmare preciseringar av hur den digitala överföringen ska gå till rent tekniskt utan att kommunerna tillsammans med programutvecklarna ska hitta en egen väg för överföring av informationen i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnad anser att författningsförslaget och dess konsekvensutredning är abstrakt gällande hur den digitala kopplingen kan se ut. Ett stort ansvar läggs på kommunerna att både tolka innebörden samt att själva hitta lösningar och anpassa programvaror, eller upphandla nya, utan tydliga riktlinjer. Det är utifrån detta svårt att få en uppfattning av de kostnader och den tid som förslaget innebär. Att låta varje kommun hitta egna lösningar riskerar även den enhetlighet som remissförslaget eftersträvar. Tilläggas bör också att tidplanen, där föreskriften blir obligatorisk fr.om den 1 januari 2022, förefaller snäv.

## **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Samhällsbyggnads förslag till yttrande godkänns.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Samhällsbyggnads förslag till yttrande godkänns.

## **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Remissvar Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning
- Hela remissunderlaget finns tillgängligt på:  
<https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/boverkets-remisser/aldre-remisser/detaljplan-med-planbeskrivning/>

**Beslutet skickas till**

- Samhällsbyggnadsförvaltningen
-

## § 150

## Dnr 00166-2020

### **Remiss - Ansökan om ändring av villkor Skanska Bergtäkt Nordanberg**

Länsstyrelsens dnr 4367-2020

Skanska Industrial Solutions AB har till Länsstyrelsen i Västernorrland inkommit med en ansökan om ändring av villkor. Miljö- och samhällsnämnden har beretts möjlighet att kommentera eller bemöta något av det som står i ansökan. Eventuellt yttrande ska lämnas senast 17 juni 2020.

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Miljö- och samhällsnämnden tar del av och godkänner förvaltningens beslut/yttrande.

#### **Förvaltningens förslag till beslut/Yttrande**

Miljö- och samhällsförvaltningen gör bedömningen att bioolja är en kemikalie och omfattas av villkoret. Förvaltningen kan samtidigt konstatera att begreppet kemikalie är svårdefinierat.

Enligt bestämmelserna i CLP- förordningen ska kemiska produkter, som är farliga antingen genom fysikaliska faror eller farliga för människors hälsa eller för miljön, vara märkta med bl a faropiktogram och signalord. Produkten som avses användas är framställd för industriellt ändamål och har klassificerats i enlighet med CLP förordningen. Med anledning av ovanstående grundar sig tidigare ställningstagande i tillsynsärende på att bioljan omfattas av villkoret.

Vidare anser förvaltningen att bolaget inte fört resonemang om definition av kemikalie. Bolaget har inte heller riskbedömt läckage av bioolja, beskrivit konsekvenserna, påverkan på mark och vatten, av ett utsläpp av bioolja.

Vad gäller rimlighet till villkoret ska en bedömning göras vad som är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt när det gäller åtgärder. Förvaltningen anser att det inte finns tillräckligt underlag för att ta ställning

till om det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt att cisternen ska invallas.

Sammanfattningsvis anser Miljö- och samhällsförvaltningen att bioolja är en kemikalie. Om produkten inte ska klassas som en kemikalie enligt villkoret så saknas underlag för att ta ställning om det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt att cisternen ska invallas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads Tjänsteskrivelse 2020-06-05
- Länsstyrelsens remiss inkom 2020-05-27

### **Beslutet skickas till**

- Länsstyrelsen Västernorrland, [vasternorrland@lansstyrelsen.se](mailto:vasternorrland@lansstyrelsen.se)

\_\_\_\_\_

## § 151

## Dnr 00168-2020

# Delegering av ärenden enligt lagen om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen

### Sammanfattning av ärendet och bakgrund

Detta ärende är beroende av att Riksdagen beslutat anta Regeringens förslag till tillfällig lag om en effektivare tillsyn för att minska spridningen av covid-19 på serveringsställen. Lagen förväntas träda i kraft den 1 juli i år och gälla fram till årsskiftet. Den ställer krav på serveringsställen som serverar mat och dryck inom en näringsverksamhet.

Den kommunala nämnd som ansvarar för miljö- och hälsoskyddsområdet får ett särskilt tillsynsuppdrag och befogenhet att besluta om förelägganden mot serveringsställen avseende till exempel ommöblering, begränsning i öppettider eller stängning. Kraven kan förenas med vite. Besluten gäller omedelbart, om inte annat anges i beslutet. Eftersom tillsynsupdraget lagts på den kommunala nämnd som ansvarar för miljö- och hälsoskyddsområdet behöver kommunernas reglementen inte ändras.

För att tillsynen ska bli effektiv behöver nämnden besluta om att delegera vissa beslut.

### Miljö- och samhällsnämndens beslut

För det fall riksdagen beslutar anta förslaget till en ny lag om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen i prop. 2019/20:172 ger Miljö och samhällsnämnden ordföranden, eller vid dennes förfall, vice ordföranden, rätt att fatta beslut om att bilagd delegationsordning ska börja gälla, dock tidigast vid tiden för lagens ikraftträdande.

### Förvaltningens förslag till beslut

För det fall riksdagen beslutar anta förslaget till en ny lag om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen i prop. 2019/20:172 ger Miljö och



samhällsnämnden ordföranden, eller vid dennes förfall, vice ordföranden, rätt att fatta beslut om att bilagd delegationsordning ska börja gälla, dock tidigast vid tiden för lagens ikraftträdande.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads förslag till beslut 2020-06-14
- Proposition 2019/20:172
- Förslag till delegationsordning enligt lagen 2020:XXX om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen

### **Beslutet skickas till**

- Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa
- \_\_\_\_\_

## § 152

## Dnr 00112-2020 P 2020-22

### Planbesked - Skjutbanan 1, 2, 7

#### Sammanfattning av ärendet

Arwidsro Samhällsfastigheter ansöker om att ny detaljplan upprättas som medger byggande av ett underjordiskt garage med bostäder och särskilt boende för äldre (SÄBO) ovanpå. Ansökan omfattar de kommunalt ägda fastigheterna Skjutbanan 1 och 7, som idag används för allmän parkering, samt del av den privatägda fastigheten Skjutbanan 2, där det idag finns ett gårdshus med en affärslokal. Föravtal finns med respektive markägare.

Skisser bifogade till ansökan visar bebyggelse i tre till sex våningar och därutöver suterrängplan med garage, samt på några ställen en indragen kungsvåning. Garaget föreslås inrymma både de parkeringar som behövs för de nya bostäderna och allmänna parkeringar.

Planområdet omfattas idag av detaljplan *10 Östersunds stad, dess centrala delar* från 1920-talet. Gällande detaljplan medger bebyggelse i tre våningar. Större delen av den aktuella marken är idag obebyggd.

#### Bedömning

Planläggning för fastigheterna Skjutbanan 1, 2 och 7 beviljas. Motiv till detta är att förtätning i centrala lägen är i linje med ställningstaganden i översiktsplanen Östersund 2040. Planläggning av området för huvudsakligen bostadsändamål kan också bidra till att uppfylla målen i kommunens tillväxtplan samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Det vore mycket positivt att kunna utveckla vad som idag endast är en parkeringsyta och möjliggöra nya bostäder i det här centrala läget. Samtidigt behöver de allmänna parkeringsplatserna, som är så kallade friköpsplatser, även fortsättningsvis tillhandahållas av kommunen. Det föravtal som tecknats med Mark och exploatering ställer krav på exploatören att *”anordna och delvis bekosta dessa inom markområdet eller på annan lämplig plats inom stadens centrala delar”*. Samhällsbyggnad bedömer i nuläget att det kommer bli mycket svårt att ersätta alla de befintliga allmänna parkeringsplatserna inom planområdet och samtidigt tillgodose det

tillkommande parkeringsbehovet. En förutsättning för att kunna bebygga marken är alltså troligtvis att några platser behöver kunna ordnas på annan plats i stadens centrala delar. Det är samtidigt angeläget att hitta en lösning på parkeringsfrågan som inte leder till en alltför hög exploatering eller att det sparas in på kvalitet i den nya bebyggelsen. Hur detta kan göras behöver studeras i planarbetet.

De skisser som bifogats till ansökan visar bebyggelse i tre till sex våningar mot Thoméegränd och i tre till fyra våningar, plus en indragen vindsvåning, mot Köpmangatan. De närmaste omgivningarna domineras av bebyggelse i två till tre våningar. I närheten finns enstaka byggnader i fyra våningar, respektive i tre våningar plus en indragen vindsvåning. Generellt i stadens centrala delar är bebyggelsen högre mot gatorna och lägre mot gränderna. Den föreslagna bebyggelsen avviker således både från det generella mönstret i centrum och från skalans i den närmaste omgivningen. Med tanke på det allmänna intresset av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen, ser samhällsbyggnad att höjderna behöver utredas närmare under planarbetet. Hänsyn behöver då tas både till de närmaste omgivningarna och till stadens anblick och siluett, som uttryck för riksintresset Östersunds stad (Z 27).

Skisserna i ansökan visar på en hög sluten sockelvåning mot Köpmangatan, där parkeringsgarage ritats in i markplan. Samhällsbyggnad ser att det finns anledning att undersöka möjligheten att sänka ned garagevåningen så att fasaden mot Köpmangatan blir mindre sluten och att garaget istället upplevs som en källarvåning eller en något förhöjd sockel. Det vore även önskvärt med möjlighet till publika lokaler i gatuplan, åtminstone i hörnet Köpmangatan/Thoméegränd. Den frågan hänger intimt samman med parkeringsfrågan och bör utredas i planarbetet.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Planläggning får påbörjas.
2. Avgift för planbesked 19 680 kronor.
3. Planavtal ska upprättas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Planläggning får påbörjas.

2. Avgift för planbesked 19 680 kronor.
3. Planavtal ska upprättas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Ansökan inkommen 2020-04-16

### **Tidsplan**

Planarbetet beräknas kunna påbörjas efter sommaren 2020 och beräknas vara klart för antagande till hösten 2021.

Planen handläggs med standardförfarande.

### **Upplysningar**

Planbeskedet är ett mycket tidigt principbeslut. Planbeskedet innebär endast att ett planarbete med ovanstående inriktning kan inledas. Synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet kan leda till att planförslaget ges en annorlunda inriktning eller utformning än det som ursprungligen föreslogs. Det kan inte helt uteslutas att det i vissa fall uppdagas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas.

Planbeskedet är inte ett slutligt ställningstagande, det är inte bindande för kommunen. Planbeskedet går inte att överklaga enligt PBL 13 kap 2 §. Taxan går att överklaga till förvaltningsrätten.

Kommunen tar ut en avgift för efterföljande planarbete och bygglov.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- Samhällsbyggnad
- Mark och exploatering

## § 153

## Dnr 01423-2018 P 2018-16

### Detaljplan - Torvalla 2:21 m fl, Torvalla By

#### Sammanfattning av ärendet

Östersunds kommun har ansökt om att en detaljplan upprättas som medger att Torvalla by kan kompletteras med småhusbebyggelse. Det huvudsakliga syftet är att ett 20-tal nya tomter ska kunna skapas och läggas ut till försäljning via den kommunala tomtkon. Planområdet är inte detaljplanerat idag. Området är delvis bebyggt och gränsar huvudsakligen till områden planerade för bostäder. Då det idag pågår viss verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på en de bebyggda fastigheterna är förslaget att även framöver tillåta detta. För att möjliggöra variation och flexibilitet medger planförslaget också att delar av området bebyggs med radhus, parhus eller kedjehus.

Planen handläggs med standardförfarande.

#### Bedömning

Planläggning av området är förenligt med inriktningen i översiktsplanen *Östersund 2040*, då nya bostäder skapas genom förtätning av den befintliga staden. Förtätning i området skapar ett bättre underlag för service, handel och kollektivtrafik. Planläggning av området kan också bidra till att uppfylla målen i tillväxtplanen *Mer Östersund*, samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning *Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025*.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsmark, öppen ängsmark och åkermark istället blir kvartersmark för bostäder. Skogs- och ängsmarken används idag i viss utsträckning för lek och rekreation. En del av den marken planläggs som allmän plats natur. I närområdet finns också annan planlagd naturmark med rekreativa värden. Åkermarken utgör inte brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening och planområdet ligger inom den befintliga staden. Bedömningen är att intresset av att utveckla området för bostäder väger tyngre än att bevara skogs-, ängs- och åkermarken.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Förslag till beslut på mötet**

Centerpartiet genom Carolina Schönbeck, C, biträdd av ordförande Magnus Andersson, C, yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för omarbetning av detaljplan. Motivering till yrkandet: Centerpartiet yrkar att detaljplanen omarbetas så att den brukningsvärda åkermarken bevaras på Torvalla 2:21.

Joackim Ekroth, M, yrkar på att förvaltningens förslag bifalls. Oppositionen bistår Ekroths yrkande.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt Ekroths yrkande.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-15
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-04-15
- Undersökning – behov av strategisk miljöbedömning 2020-03-04

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- \_\_\_\_\_

## § 154

## **Dnr 00049-2020 P 2020-00009**

### **Detaljplan - Valla centrum 8**

#### **Sammanfattning av ärendet**

HSB BRF Vallaskogen har ansökt om att en detaljplan upprättas för fastigheten Valla centrum 8, Frösön. Syftet är att möjliggöra inglasning av balkonger och uteplatser, samt uppföra carport på befintliga markparkeringar.

De byggrätter som regleras i gällande detaljplan från 1978 och byggnadernas placering inom området överensstämmer inte. Ändringen av detaljplanen innefattar därmed även att områdets byggrätter korrigeras så att de blir planenliga.

#### **Bedömning**

Miljö- och samhällsnämnden bedömer det lämpligt att genom en ny detaljplan justera byggrätten för fastigheten samt möjliggöra inglasning av balkonger och uteplatser. Byggnaderna har inget utpekad kulturhistoriskt värde men har en sammanhållen karaktär som ska hanteras med allmän varsamhet. Planförslaget möjliggör inglasning av balkonger och uteplatser. Storlek och utformning av inglasning har studerats och regleras i planförslaget med utformningsbestämmelser. Planen medför ingen ny bebyggelse förutom att carports ska kunna uppföras på befintliga parkeringar. Den skog som finns inom fastigheten och ansluter till Änge strövområde bedöms värdefull som rekreativsområde och föreslås övergå till allmän plats, natur. Planen medför i övrigt ingen förändring av området som kan medföra negativa konsekvenser på människors hälsa eller miljö.

Detaljplaneförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen Östersund 2040. En grundtanke i översiktsplanen är att utveckla staden inom den befintliga utbredningen. Planförslaget bidrar till att utveckla ett redan bebyggt område med hänsyn till befintliga värden och är därför förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen Östersund 2040. Kulturmiljön på Frösön är unik för landet med ett historiskt kontinuerligt öppet



jordbrukslandskap, vida utblickar mot kulturlandskapet, Storsjön och fjällvärlden. Planförslaget bedöms inte påverka de beskrivna värdena för kulturmiljön.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-06-01
- Undersökning – behov av strategisk bedömning 2020-04-20

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- \_\_\_\_\_

## § 155

## **Dnr 00241-2019 P 2019- 30**

### **Detaljplan - Majoren 1 och 2**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Fastighetsägarna till Majoren 1 och 2 har ansökt om att en detaljplan ska upprättas som medger att byggrätterna utökas för att förtäta med ytterligare bostäder. Syftet med planförslaget är att möjliggöra byggnation av två mindre flerbostadshus på fastigheterna. Avsikten är att de nya byggnaderna placeras på trädgårdssidan bakom de befintliga flerbostadshusen på fastigheterna.

Fastigheterna gränsar mot Mälltorpsgatan, Fritzhemsgatan och bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och en villa. Gällande detaljplan medger inte att ytterligare bostadsbyggnader uppförs.

#### **Bedömning**

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040, från 2014 samt den fördjupade översiktsplanen för centrala Frösön från 1998. Översiktsplanen har en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska komma till i form av förtätning, och området ligger inom förtätningsstråket Mjälle-Valla-Sydvästra Frösön. Den fördjupade översiktsplanen karaktäriserar området som en lummig ”trädgårdsstad” med en blandning av småhus och flerbostadshus, ofta i samma kvarter. De befintliga byggnaderna inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla och får inte förvanskas.

I det pågående arbetet med kulturmiljöprogrammet för Östersunds kommun har de båda befintliga byggnaderna inom planområdet pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla. De befintliga byggnaderna förses därför med skyddsbestämmelser i enlighet med programmet. Byggnaderna förses med rivningsförbud samt förbud mot förvanskning av byggnadens exteriör.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan
- Undersökning – behov av strategisk bedömning

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
-

## § 156

## Dnr 00096-2020 P 2020-19

### Detaljplan - Hjorten 3

#### Sammanfattning av ärendet

Östersundshem AB ansöker om ändring av detaljplan för fastigheten Hjorten 3. Syftet med detaljplanen är att upphäva del av gällande fastighetsplan och därmed möjliggöra för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning för del av fastigheten Hjorten 3. Fastighetsplanen (2380K-P2001/2) gäller som detaljplanebestämmelse och innebär att fastighetsbildning inte får strida mot den. Genom detaljplanen upphävs fastighetsplanen inom aktuellt område. För att möjliggöra fastighetsbildningen krävs även ändrad markanvändning för del av planområdet. Fastigheten ligger i stadsdelen Karlslund, längs Samuel Permans gata. Planområdet omfattar en livsmedelsbutik, restaurang, del av ett flerbostadshus, samt parkeringsytor.

Samråd har genomförts kring detaljplanen i enlighet med beslut den 29 april § 103 under tiden 5 maj till 26 maj 2020. Under samrådet har 9 skriftliga yttranden kommit in.

#### Bedömning

Planförslaget har reviderats utifrån inkomna synpunkter med förtydliganden i planbeskrivningen avseende buller, vattenskyddsområde, avfallshantering, ledningar samt syftesbeskrivningen. En byggrätt för komplementbyggnad vid livsmedelsbutikens östra gavel har lagts till. Avsikten är att kunna bygga ett soprum/sopskåp på platsen. Även byggrätt för tillbyggnad av ett maskinrum har lagts till i planen. Samtliga synpunkter har blivit tillgodosedda.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

## **Jäv**

Joackim Ekroth, M, anmäler jäv och deltar ej i handläggning och beslut.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

## **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-09
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan
- Samhällsbyggnads samrådsredogörelse

## **Beslutet skickas till**

- Sökanden
-

## § 157

## Dnr 00269-2019 P 2019-40

### Detaljplan - Brandenburg 3

#### Sammanfattning av ärendet

Ursprunget till planförslaget är en önskan att använda de gårdshus och garaget som finns på innergården för bostäder. Förslaget innebär att gårdshusen och garaget får en bredare användning anpassad till dagens behov. Användningen centrum läggs även till för samtliga byggnader.

Den aktuella fastigheten ligger i centrala Östersund i Gränsgatans korsning med Prästgatan, direkt norr om Österängen. Bostadshuset/hörnhuset ligger mot de allmänna gatorna, på innergården finns gårdshusen och garaget. Delar av gårdshusen används av företaget Ottossons möbeltapetsering.

Den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden är en viktig förutsättning för utformningen av detaljplanen. De kulturhistoriska värdena säkerställs med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Planförslaget reglerar så att det finns tillräckligt/acceptabel med friyta på innergården för de boende. Friytan behöver tryggas eftersom antalet boende kommer att öka på fastigheten. Friytan har också en funktion för att fördröja dagvatten.

Komplementbyggnader som sophus och skärmtak över cykelställ får tillkomma. Byggrätter för detta regleras.

Samråd har genomförts kring detaljplanen i enlighet med beslut den 29 april 2020 § 102 under tiden 5–26 maj 2020. Nio yttranden kom in under samrådstiden. De finns sammanställda i samrådsredogörelsen.

#### Bedömning

Efter samrådet föreslår samhällsbyggnad att planbestämmelser läggs till i plankartan samt förtydliganden i planbeskrivningen. Planbestämmelser införs för att uppnå trafikbullerförordningens krav. Detta gäller endast husen mot Gränsgatan. En planbestämmelse om bevarande av hissen i hörnhuset införs också. Hissen har ett stort kulturhistoriskt värde. Gränserna för

byggrätterna för komplementbyggnaderna justeras något och en begränsning av höjden på komplementbyggnaderna läggs till.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.
3. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### **Jäv**

Joackim Ekroth, M, anmäler jäv och deltar ej i handläggning och beslut.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.
3. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan
- Samhällsbyggnads samrådsredogörelse
- Undersökning – behov av strategisk bedömning

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden

- Sökandes ombud
-



## § 158

## **Dnr 00030-2020 P 2020-16**

### **Detaljplan - Rosmarinen 1 m fl**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Mark- och exploatering har ansökt om att en detaljplan upprättas som medger att en allmän gata kan tillskapas i kvarteret Muskoten i Torvalla som är planlagt för bostäder, då exploatering av småhustomter innebär att en allmän gata behövs. På Rosmarinen 1 önskar Mark och exploatering att allmän plats Natur planläggs som kvartersmark, eftersom marken ägs av Östersundshem som byggt en aktivitetspark där.

Planområdet ligger 5 km söder om Östersunds centrum i området Fjällmon i Torvalla. Rosmarinen 1 består av ett bostadsområde men fastigheten innefattar även Torvalla Funpark som idag ligger på allmän platsmark Natur.

Samråd har genomförts kring detaljplanen i enlighet med beslut den 1 april §82 under tiden 20 april till 11 maj 2020

#### **Bedömning**

Under samrådstiden har 10 skriftliga yttranden inkommit, varav 3 utan synpunkter.

Planförslaget har reviderats utifrån inkomna synpunkter med förtydliganden i planbeskrivning gällande bland annat dagvatten, föreskrifter för Minnesgårdets vattenskyddsområde och konsekvenser för tillgång och underhåll för "Fjällmons Funpark".

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan
- Samhällsbyggnads samrådsredogörelse

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- \_\_\_\_\_

## § 159

## Dnr 01657-2016 P 2016-32

# Detaljplan - Örtagården 1 - Storsjöskolan

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad av Storsjöskolan i Odensala. Planen innefattar skola, skolgård, ÖP-hallen samt konstgräsplan och en del av naturområdet norr om Storsjöskolan samt en hämta-lämnazon utmed Lillsjövägen. Centrala frågor i planen har varit angöring till och från skolan samt disposition av skolgården utifrån ett dagvattenperspektiv. Utgångspunkten har varit att skydda Odensalabäcken.

Planen medger en utökad byggrätt där en ny skolbyggnad ska inrymma grundskola och högstadieskolor. Befintlig skolbyggnad byggs om och tillåts byggas samman med den nya byggnaden samt idrottshallen i ett gemensamt och centralt nav för fritidsverksamhet. Planen och skolans utvidgning innebär högre byggnadsvolymer med upp till tre våningar.

I planen ges det även utrymme att bygga till en fullstor idrottshall österut.

ÖP-hallen utvidgas ej men placering av komplementbyggnader regleras. Parkeringsytan tillhörandes ÖP-hallen kommer att samnyttjas av skolan och sporthallen.

Planärendet har handlagts med standardförfarande.

### Bedömning

Granskning har genomförts kring detaljplanen i enlighet med miljö- och samhällsnämndens beslut den 12 februari 2020 § 59, under tiden 5 -27 maj 2020. Under samrådet inkom fem skriftliga synpunkter. De framgår i granskningsutlåtandet.

Yttrandena rörde i huvudsak kommunens organisation av interna ansvars- och genomförandefrågor. Plankartan har justerats så att en del av skolgård fick användningen natur för att på ett bättre sätt lösa både svackdike och cykelgenomfart. Sektor gata fritids önskemål har inte tillgodosetts i sin

helhet då alla befintliga cykelvägar inte har säkrats på allmän plats på plankarta. Detta på grund av att dess placering behöver vara flexibel. Förtydliganden har gjorts kring släckvattenhantering. Utöver det har endast redaktionella justeringar genomförts.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Granskningsutlåtande, upprättat av samhällsbyggnad den 2020-06-03 antas som nämndens eget.
2. Detaljplanen revideras enligt utlåtandet.
3. Detaljplan för Örtagården 1 m.fl. upprättad den 2020-06-03 antas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Granskningsutlåtande, upprättat av samhällsbyggnad den 2020-06-03 antas som nämndens eget.
2. Detaljplanen revideras enligt utlåtandet.
3. Detaljplan för Örtagården 1 m.fl. upprättad den 2020-06-03 antas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-03
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-06-03
- Samhällsbyggnads granskningsutlåtande 2020-06-03

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
  - Tekniska nämnden
-

## § 160

## Dnr 00164-2020 L 2020-450

### **Bjärme 7:16, Strandskyddsdispens för tillbyggnad av carport**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan avser dispens från strandskyddet för nybyggnad av carport i Bjärme. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och är knappt 2300 kvadratmeter stor. Carporten planeras att byggas mellan 40 och 45 meter från ett mindre vattendrag som löper längs med fastighetens östra fastighetsgräns. Bygglov för åtgärden prövas i separat bygglovsärende.

#### **Bedömning**

Samhällsbyggnad gör bedömningen att vattendraget som löper längs med östra fastighetsgränsen omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken (MB). Även om vattendraget är omgrävt långa partier av sin sträckning så är bedömningen att det snarare är att betrakta som en omgrävd bäck än ett avvattningsdike och därmed omfattas av strandskydd.

Hela fastigheten utgörs av ianspråktagen tomtmark därför beslutas tomtplatsavgränsningen till att utgöra hela fastighetens nuvarande omfattning. I och med att hela fastigheten utgör tomtmark kan det faktum att marken är ianspråktagen användas för att motivera dispens från strandskyddet.

Åtgärden bedöms vara förenlig med strandskyddets syften.

Sammantaget gör Samhällsbyggnad bedömningen att särskilt skäl att medge dispens finns och att strandskyddsdispens kan meddelas.

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för carport på fastigheten BJÄRME 7:16.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med situationsplan som ligger som underlag för beslut.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 313 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för carport på fastigheten BJÄRME 7:16.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med situationsplan som ligger som underlag för beslut.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 313 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-02
- Situationsplan inkommen 2020-05-24
- Ansökan inkommen 2020-05-24

### **Förutsättningar**

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresse för friluftsliv

## Upplysningar

Beslutet om att bevilja strandskyddsdispens skickas nu till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 19 kap. 3a § miljöbalken. Du får sedan ett meddelande från länsstyrelsen om att beslutet kommit fram. Från den dag beslutet kommer in till länsstyrelsen har de tre veckor på sig att ta ställning till om det finns anledning att pröva beslutet eller inte. Länsstyrelsen kan komma att pröva beslutet om de bedömer att det saknas förutsättningar för dispens eller om en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet. Om länsstyrelsen bedömer att beslutet behöver prövas så skickas länsstyrelsens prövningsbeslutet till dig.

Beslutet om att bevilja dispens kan också överklagas av vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluftsf-, naturskydds- och miljöskyddsintressen. Föreningarna har rätt att överklaga inom tre veckor från den dag som beslutet offentliggjordes. Du får därför inte påbörja åtgärderna förrän tiden för överklagande har gått ut.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Sökanden ska observera att meddelad dispens endast gäller aktuella byggnader. Om nya åtgärder eller byggnader planeras på fastigheten kan ny dispens från skyddsbestämmelserna krävas.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar m.fl. som kan beröras av åtgärden.

Bygglov krävs för åtgärden.

## Beslutet skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

## § 161

## Dnr 00159-2020 L 2020-416

# Slandrom 2:23, Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser dispens för uppförande av enbostadshus med tillhörande garagebyggnad. Tomten är tidigare bebyggd med ett mindre fritidshus och komplementbyggnader och ligger vid Storsjön i Slandrom på ”Annersia”.

### Bedömning

Tomtplatsavgränsning bedöms utifrån förutsättningarna på tomten med befintliga byggnader och gräsmatta. Ianspråktagen tomt bedöms omfatta hela fastigheten ner till stödmurarna vid storsjön. Åtgärden bedöms inte påverka befintlig hemfridszon.

Fri passage bedöms inte vara möjligt vid strandlinjen, vid normalt medelvattenstånd, då området är ianspråktaget på aktuell fastighet samt grannfastigheterna.

Vid avvägning mellan enskilda- och det allmänna intresset bedöms det enskilda intresset väga tyngre. Samhällsbyggnad bedömer att åtgärden inte motverkar strandskyddets syfte - att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Särskilt skäl för åtgärden bedöms vara att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för nybyggnation på fastigheten SLANDROM 2:23 (SLANDROM 245) vid Storsjön.



Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10 626 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för nybyggnation på fastigheten SLANDROM 2:23 (SLANDROM 245) vid Storsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10 626 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-01
- Tomtplatsavgränsning 2020-06-01
- Yttrande 2020-05-28 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Platsbesök 2020-05-25
- Foton 2020-05-25
- Foto/Montage 1 inkommen 2020-05-25
- Foto/Montage 2 inkommen 2020-05-25
- Foto/Montage 3 inkommen 2020-05-25
- Foto/Montage 4 inkommen 2020-05-25

- Ansökan/Anmälan inkommen 2020-05-14
- Situationsplan inkommen 2020-05-14

## Förutsättningar

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden, antagen 2000-10-30

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresse för friluftsliv

## Upplysningar

Beslutet om att bevilja strandskyddsdispens skickas nu till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 19 kap. 3a § miljöbalken. Du får sedan ett meddelande från länsstyrelsen om att beslutet kommit fram. Från den dag beslutet kommer in till länsstyrelsen har de tre veckor på sig att ta ställning till om det finns anledning att pröva beslutet eller inte. Länsstyrelsen kan komma att pröva beslutet om de bedömer att det saknas förutsättningar för dispens eller om en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet. Om länsstyrelsen bedömer att beslutet behöver prövas så skickas länsstyrelsens prövningsbeslutet till dig.

Beslutet om att bevilja dispens kan också överklagas av vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluftsliv-, naturskydds- och miljöskyddsintressen. Föreningarna har rätt att överklaga inom tre veckor från den dag som beslutet offentliggjordes. Du får därför inte påbörja åtgärderna förrän tiden för överklagande har gått ut.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Sökanden ska observera att meddelad dispens endast gäller aktuella byggnader. Om nya åtgärder eller byggnader planeras på fastigheten kan ny dispens från skyddsbestämmelserna krävas.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden

och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar m.fl. som kan beröras av åtgärden.

Bygglov krävs för aktuella åtgärder.

Arbete i vatten kan kräva anmälan till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

## § 162

## Dnr 00157-2020 L 2020-368

### Haxäng 13:3, Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på ca 150 kvm och ett garage på ca 60. Fastigheten är belägen Balsta, ca 7 km sydöst om Brunflo. Sökanden har för avsikt att riva ett befintligt enbostadshus och ersätta det med ett nytt på samma placering. Bostadshuset placeras ca 45 meter från Hornsjön. Nybyggnationen placeras inte närmare sjön än befintligt bostadshus.

Fastigheten har en tomtstorlek på 2310 kvm och består av tomtmark. Den ligger i en grupp av bostadshus vid södra änden av Hornsjön. Mellan sjön och aktuell fastighet går väg 740.

En bygglovsansökan hanteras parallellt med detta ärende.

#### Bedömning

Placeringen sker på fastighetens redan etablerade tomt och byggnaden placeras längre ifrån sjön än befintlig bebyggelse. Då fastigheten är bebyggd sedan innan och hela området är sedan tidigare ianspråktagen som tomt läggs tomtplatsavgränsningen över hela fastigheten. Fri passage är möjlig i enlighet med 7 kap 18 f miljöbalken då det mellan fastigheten och sjön finns en väg.

Sökanden har framfört som skäl till dispens att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Åtgärden bedöms inte påverka livsvillkoren för djur- eller växtarter. Samhällsbyggnad gör bedömningen att särskilt skäl att medge dispens finnas och att strandskyddsdispens kan meddelas.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för enbostadshus och garage på fastigheten HAXÄNG 13:3 vid Hornsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att tomten redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10 626 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för enbostadshus och garage på fastigheten HAXÄNG 13:3 vid Hornsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att tomten redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10 626 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-04
- Tomtplatsavgränsning daterad 2020-05-27
- Yttrande 2020-06-04 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Foton 2020-05-04
- Situationsplan inkommen 2020-05-04
- Ansökan inkommen 2020-05-04

## Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

## Upplysningar

Beslutet om att bevilja strandskyddsdispens skickas nu till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 19 kap. 3a § miljöbalken. Du får sedan ett meddelande från länsstyrelsen om att beslutet kommit fram. Från den dag beslutet kommer in till länsstyrelsen har de tre veckor på sig att ta ställning till om det finns anledning att pröva beslutet eller inte. Länsstyrelsen kan komma att pröva beslutet om de bedömer att det saknas förutsättningar för dispens eller om en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet. Om länsstyrelsen bedömer att beslutet behöver prövas så skickas länsstyrelsens prövningsbeslutet till dig.

Beslutet om att bevilja dispens kan också överklagas av vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluftsf-, naturskydds- och miljöskyddsintressen. Föreningarna har rätt att överklaga inom tre veckor från den dag som beslutet offentliggjordes. Du får därför inte påbörja åtgärderna förrän tiden för överklagande har gått ut.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Sökanden ska observera att meddelad dispens endast gäller aktuella byggnader. Om nya åtgärder eller byggnader planeras på fastigheten kan ny dispens från skyddsbestämmelserna krävas.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar m.fl. som kan beröras av åtgärden.

Bygglov krävs för åtgärden.

Arbete i vatten kan kräva anmälan till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 163

## Dnr 00144-2020 L 2020-333

### Haxäng 13:3, Bygglov nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivning av enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus och garage. Fastigheten är 2 kvm stor och är belägen i Balsta, ca 7 km sydöst om Brunflo. Bostadshuset uppförs i en våning och upptar en bruttoarea om ca 168 m<sup>2</sup> och garaget upptar en bruttoarea om 60 m<sup>2</sup>.

Sökanden har för avsikt att riva ett befintligt enbostadshus och ersätta det med ett nytt på ungefär samma placering.

Fastigheten har en tomtstorlek på 2310 m<sup>2</sup> och består av tomtmark. Den ligger i en grupp av bostadshus vid södra änden av Hornsjön. Mellan sjön och aktuell fastighet går väg 740.

Vatten -och avlopp löses genom anslutning till ny enskild anläggning.

Sökanden planerar att använda befintlig utfart mot väg 740.

En ansökan om strandskyddsdispens hanteras parallellt med detta ärende.

#### Bedömning

Fastigheten utgör idag redan en bebyggd tomt. Samhällsbyggnad bedömer att åtgärden är i enlighet med översiktsplanen Östersund 2040.

Vidare bedöms åtgärden inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller de krav i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen som anges i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).



2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
3. Avgift 25 473 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
3. Avgift 25 473 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-06-02
- Yttrande 2020-06-01 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Fasadritningar, inkommen 2020-04-24
- Plan-, fasad-, sektionsritningar, inkommen 2020-04-24
- Ansökan, inkommen 2020-04-24
- Nybyggnadskarta, inkommen 2020-04-24

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Sakägarförteckning 2020-04-30. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

## Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd samt begäran om eventuella kompletteringar för att kunna ge startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL, skickas separat inom kort.

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked medgivits enligt 10 kap 3 § PBL.

Bygglovets giltighetstid: Bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov (9 kap 43 § PBL).

Enligt Lagen om färdigställandeskydd (2014:227) krävs i vissa fall färdigställandeskydd eller bankgaranti. Byggnadsarbetet får då inte påbörjas förrän ett bevis på tecknat färdigställandeskydd/bankgaranti har uppvisats för byggnadsnämnden.

För att anlägga avlopp med ansluten vattentoalett krävs ett särskilt tillstånd av miljö- och samhällsnämnden enligt § 13 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I samband med tillståndsansökan skall situationsplan med intilliggande fastigheters vattentäkter, den egna tänkta vattentäkten samt även avloppsbrunn och infiltrationsplats vara inritade. Utöver detta skall jordprov taget på ca 1,5 m djup, eller där infiltrationen skall förläggas, redovisas.

## Avräkning

Har meddelat bygglov inte utnyttjats ska slutavräkning göras om sökanden begär det. Detta ska ske senast sex månader efter det att bygglovet förfallit. Eventuella förskottrade avgifter ska då återbetalas. Framställs inte sådan begäran inom angiven tid är rätten till återbetalning förfallen. Ränta utgår ej på belopp som återbetalas. Belopp mindre än 300 kronor återbetalas ej. Vid slutbesked kan ytterligare avgift tillkomma för tex extra arbetsplatsbesök samt ytterligare slutsamråd.

## Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev)
- Kontrollansvarig
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)

- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 164

## Dnr 00143-2020 L 2020-92

### Torvalla 8:35, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus på en bebyggd fastighet i Torvalla by. På fastigheten finns idag två bostadshus och en ladugård runt en gårdsplan. Sökanden planerar att placera ett nytt bostadshus på en plats där det tidigare stod en maskinhall en bit ifrån gårdsplanen. Rester av maskinhallens grund finns kvar på platsen. Platsen lutar ner mot Storsjön i sydväst. Precis i nordöstra änden av platsen lutar det något brantare för att sedan planas ut. Platsen omges av jordbruksmark åt tre håll och mot sydväst gränsar den mot infartsvägen och fastighetsgräns mot grannen. På grannens fastighet i höjd med platsen står ett par uthus längs med fastighetsgränsen.

Sökanden planerar att ansluta bostaden till kommunalt vatten och avlopp. Infart till bostadshuset är tänkt via befintlig väg av enklare standard som rustas upp. Vägen fortsätter förbi den tänkta tomtplatsen och leder vidare ner till järnvägen. Järnvägen går drygt 200 meter från platsen.

#### Bedömning

Brukningsvärd jordbruksmark är ett viktigt intresse att bevara. Det konstateras både i 3 kap 4 § miljöbalken och i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen står att jordbruksmarken inte ska minska i areal och att jordbruksnäringens drift och utveckling inte ska skadas. Platsen precis där maskinhallen stod utgör inte brukningsvärd jordbruksmark men omgärdas av jordbruksmark på tre sidor. Ytan som inte är brukningsvärd jordbruksmark är begränsad och svår att definiera exakt utifrån kartunderlaget. Sökanden har angett att det handlar om 700 kvadratmeter. Ytan är långsmal och från ca 17 till 19 meter bred och då är vägen medräknad. Om ytan för vägen dras bort blir tomtplatsen mellan ca 12 och 14 meter bred. Byggnaden kommer därför oundvikligen hamna väldigt nära brukningsvärd jordbruksmark, även om sökanden framför att han vill bygga någon form av ladhus så är det rimligt att anta att huset kommer att bli 6 meter brett eller mer.

Samhällsbyggnad anser därför att en bostad på föreslagen plats kommer att påverka hur den omgivande brukningsvärda jordbruksmarken kan brukas i framtiden. I miljö- och samhällsnämndens riktlinje om skyddsavstånd för ny bebyggelse så anges inget specifikt skyddsavstånd till odlad mark, till rasthage bör avståndet vara 50 meter. Som en av utgångspunkterna i riktlinjen anges att jordbrukets långsiktiga utveckling ska främjas och pågående verksamheter ska skyddas från inskränkningar. I översiktsplanen påpekas att den tätortsnära eller stadsnära landsbygden ska skyddas från sådan spridd villabebyggelse som kan skada jordbruksnäringens nuvarande drift och utveckling.

Placeringen bedöms även vara problematisk ur landskapsbildssynpunkt. En lada eller i det här fallet en maskinhall har vanligtvis ingen direkt hemfridszon eller tomt, vilket ett bostadshus däremot har. Byggnaden riskerar att upplevas som att den byggts mitt på jordbruksmarken när tomtmark ansluter direkt mot jordbruksmarken, vilket enligt Samhällsbyggnad inte är önskvärt. Brynzon eller randzon mot jordbruksmarken förespråkas dels i översiktsplanen och dels i tidigare nämnda riktlinjer. I och med att ytan är så pass smal finns inte möjlighet till någon randzon som kan skilja tomtmark och jordbruksmark åt. Landskapsbilden bedöms påverkas negativt trots att byggnadens volym, material och färgsättning anpassas för att i någon mån kunna upplevas som en lada.

Platsen ligger också något närmre än 100 meter från två brukningscentra på andra fastigheter, ca 70 respektive 80 meter från platsen. Avståndet 100 meter anges som skyddsavstånd från ej aktivt brukningscentra och brukningscentra med begränsad djurhållning i miljö- och samhällsnämndens riktlinje.

Sammantaget bedömer Samhällsbyggnad därför att förhandsbesked inte kan ges då den föreslagna åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL) om markens lämplighet och strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

## **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Motiv och hänvisning: Den föreslagna åtgärden riskerar att påverka jordbruksmarken runt omkring negativt, påverka landskapsbilden och är nära två brukningscentra på andra fastigheter. Åtgärden strider mot översiktsplanen och uppfyller inte kraven i 2 kap PBL.

2. Avgift 8 129 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Motiv och hänvisning: Den föreslagna åtgärden riskerar att påverka jordbruksmarken runt omkring negativt, påverka landskapsbilden och är nära två brukningscentra på andra fastigheter. Åtgärden strider mot översiktsplanen och uppfyller inte kraven i 2 kap PBL.

2. Avgift 8 129 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Skrivelse från sökanden 2020-06-01
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-05-26
- Yttrande 2020-05-08 från avfall VA
- Yttrande 2020-04-17 från LRF
- Yttrande 2020-04-08 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Situationsplan inkom 2020-03-04
- Ansökan inkom 2020-02-28

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Riksintresse för kulturmiljövården

Riktlinjer skyddsavstånd ny bebyggelse, antagen 2014-11-05

Sakägarförteckning 2020-03-26. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden (DK)

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 165

## Dnr 00149-2020 L 2020-315

### Vi 1:21, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten Vi 1:21. Fastigheten är belägen i Näs, strax utanför Fåker och utgör en yta om 1490 m<sup>2</sup>. Idag används fastigheten som en del av jordbruket på grannfastigheten Vi 1:23. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och angränsar till småhustomter så väl som till jordbruksfastigheter.

I ansökan framgår det att tanken är att det nya bostadshuset ska anslutas till det kommunala vattennätet och en enskild avloppsanläggning med infiltration ska anläggas inom fastigheten.

Idag finns en traktorinfart till fastigheten som är tänkt att nyttjas som infart till det tilltänkta bostadshuset.

Fastigheten avstyckades 1961 och 1985 ansöktes ett förhandsbesked. Kommunen avslog ansökan, efter överklaganden avslog även Länsstyrelsen och därefter regeringen ansökan med hänsyn till brukningsvärd jordbruksmark, närhet till jordbrukscentra och kulturmiljöns värde.

#### Bedömning

Fastigheten utgör idag jordbruksmark och är även utpekad i översiktsplanen Östersund 2040 som brukningsvärd jordbruksmark. Enligt Östersund 2040 är huvudlinjen att brukningsvärd jordbruksmark inte ska bebyggas eller minska i areal. Byggnation på brukningsvärd jordbruksmark är godtagbart endast om det sker förtätning av någon av de sex tätorterna, varav Fåker är en av de tätorterna. Avståndet mellan bensinstationen i Fåker och den aktuella fastigheten är 2,4 km.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken 1998:808 (MB) får inte brukningsvärd jordbruksmark bebyggas om det inte tillgodoser ett väsentligt



samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. I tidigare domar från mark- och miljööverdomstolen i kommunen har det framgått att en fastighet som är taxerad som småhusenhet inte är brukningsvärd jordbruksmark. Den aktuella fastigheten taxeras som småhusenhet, samhällsbyggnad bedömer därmed att marken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB.

Det tilltänkta enbostadshuset hamnar ca 70 meter från ett jordbrukscentrum som idag inte är aktivt och ca 50 meter från en möjlig stall-/ladugårdsbyggnad. Miljö- och samhällsnämnden har beslutat om riktlinjer för skyddsavstånd till jordbrukscentrum. I riktlinjen framgår det att skyddsavståndet till ett ej aktivt jordbruk ska vara minst 100 meter. Riktlinjerna ska prövas parallellt med andra lämplighetsfrågor enligt 2 kap 5 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL). Riktlinjen anger också att enskilda bedömningar alltid kommer att behöva göras utifrån specifika förutsättningar i varje enskilt ärende. Den aktuella tomten och det ej aktiva jordbrukscentrat ligger inom öppet landskap och åtskiljs inte av annat än jordbruksmark. Samhällsbyggnad bedömer att den specifika platsen inte har några avgränsande egenskaper mellan fastigheterna som skulle kunna motivera avsteg från riktlinjen.

I det förhandsbeskedet som ansöktes 1985 angavs bygdens kulturhistoriska värde som en av orsakerna till ett negativt besked. Sökande har inkommit med inspirationsbilder för tilltänkt bostadshus och meddelat att önskan är en gammal arkitektur på bostadshuset med en taklutning som speglar befintliga byggnader i området. Samhällsbyggnads byggnadsantikvarie har tagit del av sökandes inspirationsbilder och bedömer att det tilltänkt bostadshuset kan medföra en stor påverkan i den värdefulla kulturmiljön. Byggnadsantikvarie bedömer vidare att ett nytt bostadshus kan anpassas efter bygden och tordes vara möjlig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Enligt översiktsplanen Östersund 2040 ska byggnaders placering, material, form och färgsättning anpassas väl till landskapsbilden och den befintliga bebyggelsens mönster och utseende. Den tilltänkta placeringen sker i vidare exploatering av radbykaraktär på höjd och sluttningslägen med vida utblickar vilket är i enlighet med riksintresset för kulturmiljön. Bostadshusets utformning och arkitektur bedöms vidare i ett eventuellt bygglov. Byggnadsantikvarie bedömer att ett eventuellt positivt förhandsbesked ska föras med villkor att nybyggnader ska placeras och anpassas till omgivande kulturmiljö och landskapets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändigt färgsättning.

Utifrån de ovan angivna bedömningskriterier gällande jordbruksmark enligt översiktsplanen och miljöbalken, skyddsavstånd till jordbrukscentra och områdets kulturhistoriska värde gör samhällsbyggnad en samlad bedömning att förhandsbesked inte kan medges. Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap PBL.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motiv och hänvisning: Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap § PBL (markens lämplighet). Åtgärden bedöms inte vara i enlighet med Östersunds kommuns översiktsplan Östersund 2040 och miljö- och samhällsnämndens beslutade riktlinjer om skyddsavstånd.

2. Avgift 8 129 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motiv och hänvisning: Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap § PBL (markens lämplighet). Åtgärden bedöms inte vara i enlighet med Östersunds kommuns översiktsplan Östersund 2040 och miljö- och samhällsnämndens beslutade riktlinjer om skyddsavstånd.

2. Avgift 8 129 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Sökandens brev jämte bild till Samhällsbyggnad 2020-06-10
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-05-28

- Yttrande från Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa inkommen 2020-05-26
- Yttrande från Avfall VA inkommen 2020-05-26
- Foton daterade inkommen 2020-05-25
- VA-situationsplan Avlopp inkommen 2020-04-22
- VA-situationsplan Vattenledning inkommen 2020-04-22
- Ansökan/Anmälan inkommen 2020-04-22

### **Förutsättningar**

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Riksintresse för kulturmiljövården

Riktlinjer skyddsavstånd ny bebyggelse, antagen 2014-11-05

Sakägarförteckning 2020-05-07. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

### **Upplysningar**

För att förhandsbeskedet skall vinna laga kraft är det viktigt att ni återsänder det bifogade delgivningskvittot snarast.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (DK)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 166

## **Dnr 00147-2020 L 2020-173**

### **Valla 11:79, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus där sökanden önskar dela fastigheten i två och bygga ett enbostadshus på vardera tomt. Fastigheten upptar en tomtareal om ca 1900 kvm. Fastigheten är belägen i Stensgård på Frösöns södra sida.

#### **Bedömning**

Fastigheten ligger inom ett område som har många olika starka allmänna intressen. I den fördjupade översiktsplanen för Västra Frösön är området utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö. Fastigheten är dessutom belägen inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området har under lång tid varit en central plats i Storsjöbygden och den historiska kontinuiteten är avläsbar i ett flertal olika kulturminnen, såsom fornlämningar, kyrka, odlingslandskap och bebyggelse. Kulturlandskapet ingår också som en bärande del i riksintresset för kulturmiljövården.

Området är starkt sluttande med vida utblickar mot Storsjön och fjäll.

I området råder högt bebyggelsetryck. Fastigheten Valla 11:79 angränsar direkt mot detaljplanerat område i söder.

Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att stycka av och bebygga fastigheten med ytterligare bostadshus mot det allmänna intresset att kunna styra bebyggelseutvecklingen genom detaljplan, bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Det finns ett behov av samordnad utredning som inte kan prövas i ett förhandsbesked utan behöver prövas i ett större sammanhang, dvs i detaljplaneläggning. Detta innebär bland annat utredning av infart, vatten och avlopp, placering, utformning och hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Vid bedömningen om kravet på detaljplan aktualiseras vid en förändring av befintlig bebyggelse (4 kap. 2 § 2 PBL) ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön. Med förändring av befintlig bebyggelse avses till exempel förtätning eller utvidgning av befintliga bebyggelseområden. Sökta åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön har en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. Eftersom aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården behöver särskild hänsyn tas för att inte påtagligt skada riksintresset över den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

När det kommer till områden där stor efterfrågan på mark för bebyggande råder (4 kap. 2 § 3 PBL) kan enstaka tillkommande bostäders lämplighet behöva utredas i en detaljplaneprocess eftersom marken i dessa områden behöver utnyttjas på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Bebyggelsens lämplighet och utformning behöver bedömas i ett sammanhang samtidigt som sakägare och övriga intressenters intresse av tidig information och medverkan måste tillgodoses.

En eventuell bebyggelseutveckling i området, och därmed två tillkommande bostäder på föreslagen plats, medför alltså att flera frågor behöver lösas i ett sammanhang och utredas på ett mer övergripande plan. Bedömningen görs sålunda att ansökan utlöser kravet på detaljplan, 4 kap. 2 § PBL. Samhällsbyggnad föreslår därför att ansökan om förhandsbesked ska avslås.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motiv och hänvisning: Åtgärden behöver prövas genom detaljplaneläggning

2. Avgift 5313 kronor se taxan. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Jäv**

Jessica Rundberg, S, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen och beslut.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus med stöd av 4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motiv och hänvisning: Åtgärden behöver prövas genom detaljplaneläggning

2. Avgift 5313 kronor se taxan. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-05-26
- Yttrande 2020-06-02 från sökanden
- Karta, inkommen 2020-03-19
- Ansökan, inkommen 2020-03-19

## Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Fördjupad översiktsplan för Västra Frösön, antagen 2010-03-18

Riksintresse för kulturmiljövården: Storsjöbygden (Z25)

## Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (DK)

Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

## § 167

## **Dnr 00146-2020 L 2020-86**

### **Häggen 6, Bygglov Tillbyggnad av enbostadshus**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Ärendet avser tillbyggnad av enbostadshus för ett redan uppfört inglasat uterum. Uterummet upptar en bruttoarea om 17,7 kvm. Fastigheten är belägen i Odenslund intill Olssons Kulle.

#### **Bedömning**

Åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende tillbyggnadens placering som sker helt på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Planen reglerar en förgårdsmark som inte får bebyggas ca 11 meter längs tomtgränsen mot parkmarken mot Olssons kulle. Bostadshuset uppfördes innan detaljplanen antogs, detta innebär att delar av bostadshus är redan belägen på prickmark.

Detaljplanens ålder, tidigare medgivna avvikelser samt byggnader som fanns inom området innan detaljplanen antogs har inneburit att bebyggelsen i området inte följer den utformning som planen avser.

Samhällsbyggnad har gjort en sammanvägd bedömning och anser att avvikelserna är för stora för att bygglov ska kunna beviljas för uterummet. Samhällsbyggnad föreslår miljö- och samhällsnämnden att avslå bygglovsansökan.

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgift 5313 kronor se taxan. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgift 5313 kronor se taxan. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Underlag för beslut

- Skrivelse från sökanden, inkommen 2020-06-01
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-05-26
- Situationsplan, inkommen 2020-05-05
- Planritning, inkommen 2020-05-05  
Fasad- och sektionsritningar, inkommen 2020-02-23
- Ansökan 2020-02-23

## Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan 96 lagakraftvunnen den 19 november 1954.

För ärendet gäller Boverkets byggregler 28 (BBR 28).

## Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (DK)

Bilaga: Hur man överklagar

---



**§ 168**

**Dnr 00165-2020  
L 2020-22**

**Noten 1, Anmälan tillbyggnad av  
tvåbostadshus**

Ärendet utgår, handläggare har fattat beslut på delegation.

  

---

**§ 169**

**Dnr 00142-2020  
L 2020-21**

## **Noten 1, Anmälan för tillbyggnad av tvåbostadshus**

Ärendet utgår, handläggare har fattat beslut på delegation.

  

---

## § 170

## Dnr 00063-2020 L 2018-806

### Tallbacken 41, Startat utan startbesked enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser tillbyggnad av enbostadshus med uterum om 23 m<sup>2</sup> samt tillbyggnad med balkong ovanför entré. Fastigheten är belägen i Stadsdel Norr väster om Ica Maxi.

Bygglov beviljades för åtgärden 2013-10-10. För att startbesked skulle kunna medges skulle konstruktionsritningar inlämnas. Flertalet påminnelser att ärendet saknar startbesked har skickats till byggherren.

Den 12 oktober 2018 gjordes besök på platsen där det kunde konstateras att åtgärderna redan var utförda. Startbesked har fortfarande inte medgivits. Efter besöket har ytterligare flertalet påminnelser skickats ut per mail till byggherre med information om vad som återstår för att kunna medge ett startbesked.

#### Bedömning

Att uppföra en tillbyggnad är bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen (PBL). Vidare får inte en åtgärd påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL.

Samhällsbyggnad bedömer att en sanktionsavgift ska tas i enlighet med 11 kap 51 § plan och bygglagen. Detta på grund av att man har låtit påbörja byggnation utan att startbesked har medgivits. Avgiften beräknas på uterummets sanktionsarea, vilket uppgår till 23 m<sup>2</sup>. Avgiftens storlek framgår av 9 kap 7 § plan och byggförordningen.

## **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och med hänvisning till skrivelse daterad 2020-02-17 påförs ägaren till fastigheten, en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Avgiften ska delas solidariskt. Avgiftens storlek framgår av kap 9 plan- och byggförordningen (PBF) 7§
2. Byggsanktionsavgiften tas ut med ett belopp av 12 771 kronor.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och med hänvisning till skrivelse daterad 2020-02-17 påförs ägaren till fastigheten, en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Avgiften ska delas solidariskt. Avgiftens storlek framgår av kap 9 plan- och byggförordningen (PBF) 7§
2. Byggsanktionsavgiften tas ut med ett belopp av 12 771 kronor.

## **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-02-17
- Beräkning sanktionsavgift
- Samhällsbyggnads skrivelse 2020-02-17
- Platsbesök 2018-10-12

## **Förutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan 475 och tillägg 491 lagakraftvunna 2008-11-14 och 2010-04-16.

## **Upplysningar**

Betalning sker till Östersunds kommun, 83182 Östersund, bankgiro 991-1249. Faktura skickas separat.

### **Beslutet skickas till**

- Ägarna till fastigheten (DK)

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 171

## **Dnr 00057-2019 PI 2006-6**

### **Orrviken 3:15 - anmälan om ovårdad tomt**

#### **Sammanfattning av ärendet**

2006 inkom en anmälan om ovårdad tomt. Fastigheten ligger i utkanten av Orrviken. På tomten finns det gamla bilar, cyklar, ett halvrasat hus, vitvaror och gasolbehållare. På grund av mängden material går det knappt att röra sig på tomten.

Under åren har kontakt hållits med fastighetsägare som upprepade gånger har uppgivit att tomten ska städas. Besök på plats har gjorts 2009, 2010, 2012, 2014 och 2016. Ett tillsynsbesök gjorde 2018-11-13 och ett protokoll skrevs som fastighetsägaren har bemött. I yttrandet från fastighetsägaren uppgav de att de skulle åtgärda och städa upp på tomten under 2019. Den 27 februari 2019 tog miljö och samhällsnämnden beslut om föreläggande att åtgärda tomten. Inom ett år från att beslut om föreläggande vunnit laga kraft skulle tomten vara städad.

Den 5 maj 2020 gjordes ett nytt tillsynsbesök på tomten efter att kontakt tagits med fastighetsägaren och de uppgav att de åtgärdat vissa delar av förelägandet. Vid tillsynsbesöket konstaterades att vitvaror hade forslats bort samt en fallfärdig byggnad hade eldats upp. Dock kvarstår det en stor mängd föremål på tomten. Det går inte röra sig inne på tomten på ett säkert sätt och det finns virkeshögar, bilar, däck, cyklar, byggnadsmaterial (framförallt fönster) och andra föremål i sämre skick på tomten. En av de större byggnaderna har börjat förfalla. Fastighetsägaren framför önskemål om att behålla några av de äldre bilarna för att rusta dem. Det är rimligt att tillåta detta om tomten rensas upp så att man kan röra sig på ett säkert sätt. Det finns även ett plåttak som de kan rusta upp den äldre byggnaden med för att säkerställa att den är tät.

Samhällsbyggnad har kommunicerat sin bedömning av fastighetens skick och gett fastighetsägaren möjlighet att vidta åtgärder. Fastighetsägaren har i svar skrivit att de ska fortsätta att rensa på gården och vore tacksamma om de får längre än ett år på sig.

## Bedömning

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m.

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller före-skrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnads-nämnden enligt 11 kap. 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Tomten har varit ovårdad länge och trots flera besök på plats och intyg från fastighetsägare om att det ska städas inom kort så har inte tomten blivit städad. Fastighetsägaren har efter det senaste utskicket inkommit med en tidplan om när tomten ska vara åtgärdad. Föreläggandet utgår från den tidplanen. Åtgärder som ska utföras och vad som ska rensas på tomten utgår från tillsynsprotokollet. Det som ska rensas är bilar, däck, cyklar, byggnadsmaterial (framförallt fönster), virkeshögar och andra föremål i sämre skick enligt fotografierna i tillsynsprotokollet. Den äldre byggnaden måste åtgärdas så att den blir tät och fuktskyddad.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägarna, att senast 2021-12-31, ta bort bilar, däck, cyklar, byggnadsmaterial (framförallt fönster), virkeshögar och andra föremål i sämre skick i enlighet med tillsynsprotokoll daterat (2020-05-05) på fastigheten Orrviken 3:15. Samt att på samma fastighet åtgärda äldre, ovårdad byggnad så att den återfår vårdat skick.

Detta beslut ska gälla omedelbart enligt 11 kap 38 § PBL trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägarna, att senast 2021-12-31, ta bort bilar, däck, cyklar, byggnadsmaterial (framförallt fönster), virkeshögar och andra föremål i sämre skick i enlighet med tillsynsprotokoll daterat (2020-05-05) på fastigheten Orrviken 3:15. Samt att på samma fastighet åtgärda äldre, ovårdad byggnad så att den återfår vårdat skick.

Detta beslut ska gälla enligt 11 kap 38 § PBL trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.

## **Underlag för beslut**

- Sökandes kommentar till tjänsteskrivelsen 2020-06-06
- Sökandes brev till Samhällsbyggnad 2020-05-29
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-05-29
- Yttrande från fastighetsägare inkommen 2020-05-29
- Protokoll tillsynsbesök inkommen 2020-05-05

## **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför planlagt område

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-14

## **Upplysningar**

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Betalning sker till Östersunds kommun, 83182 Östersund, bankgiro 991-1249. Faktura skickas separat.



### **Beslutet skickas till**

- Ägaren till åtgärden på fastigheten (DK)

Bilaga: Hur man överklagar

---