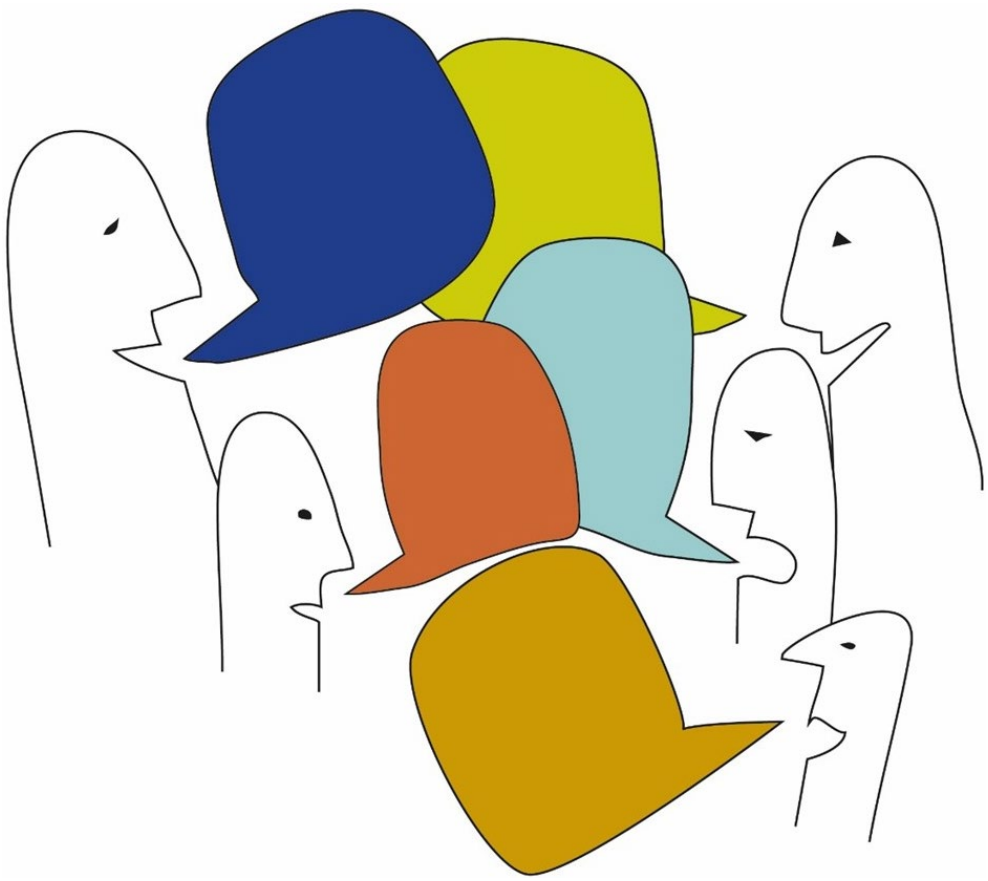
ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄLTE

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18



Granskning pågick under perioden 8 september till 29 september 2026

Dokumenttitel:	Detaljplan för Sunne-Högen 1:18 m.fl.
Diarienummer Nova:	P-2024-12
Diarienummer MSN:	00173-2024
Skapad:	2026-10-28

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

Innehåll

Granskningsutlåtande 3

Resultat av granskningen 3

Lista över de som har lämnat synpunkter 3

Ändringar i planförslaget efter granskningen 4

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda 4

Så har granskningen gått till 4

Synpunkter under granskningen 4

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer 4

Kommunala förvaltningar och bolag 5

Övriga organisationer, företag och privatpersoner 6

Bilaga granskningsyttranden 10

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄELTE

Granskningsutlåtande

I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under granskningen av detaljplanen och kommunens ställningstaganden till dessa. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden från granskningen finns i sin helhet längst bak i granskningsutlåtandet. Kommunen redovisar också en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under hela detaljplaneprocessen och som inte har blivit tillgodosedda.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus.

Resultat av granskningen

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

Lista över de som har lämnat synpunkter

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

Namn	Datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2026-09-28	Planen kommer inte att prövas
Lantmäterimyndigheten	2026-09-18	Fastighetsgräns oklart läge
Räddningstjänsten	2026-09-25	Ingen synpunkt
Trafikverket	2026-09-23	Ingen synpunkt

Kommunala förvaltningar och bolag

Namn	Datum	Synpunkt
Jämtkraft AB	2026-09-28	Jämtkraft har anläggningsdelar inom området
Avfall VA	2026-09-28	Inga synpunkter

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Namn	Datum	Synpunkt
Samtetinget	2026-09-09	Inga synpunkter
G1. A E	2026-09-08	Påverkan på landskapsbilden
G2. M L	2026-09-28	Påverkan på landskapsbilden. Höjd och antal våningar på husen

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄLTE

Ändringar i planförslaget efter granskningen

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

- En solstudie redovisas i planbeskrivningen avseende bostadsbyggnad närmast fastigheten Orrviken 5:13.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Inkomna under samråd och granskning

Följande synpunkter under samråd och granskning har inte blivit tillgodosedda:

- Två-våningshus på 9 meter passar inte in i området. Inga nya fastigheter bör skapas i västra delen.

Så har granskningen gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 8 september till 29 september 2026. Information om granskningen skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida samt i kommunhuset.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Samrådsredogörelse
- Naturvärdesinventering

Synpunkter under granskningen

I texten nedanför följer en redovisning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns som en bilaga längst bak i granskningsutlåtandet.

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄLTE

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

Samhällsbyggnads kommentar:
Noterat.

Lantmäterimyndigheten
Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

Tidigare inlämnad synpunkt i samrådsskedet gällande fastighetsgränsen mellan Sunne-Högen 1:18 och Orrviken s:3 kvarstår. I övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnads kommentar:
Noterat.

Räddningstjänsten
Inga synpunkter.

Samhällsbyggnads kommentar:
Noterat.

Trafikverket
Inga ytterligare synpunkter.

Samhällsbyggnads kommentar:
Noterat.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft AB
Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området. Dessa består bl.a av markförlagda kablar. Denna kabel skulle kunna användas som kopplingspunkt för framtida anslutningar av fastigheterna.

Genom ”www.ledningskollen.se” kan kostnadsfritt kartor med våra elledningar erhållas.

Observera att dessa endast får vara underlag för grov planering. För lägesbestämning på plats beställs kabelutsättning via samma tjänst.

Samhällsbyggnads kommentar:
Informationen förs vidare till exploatören.

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄELTE

Avfall VA

Inga synpunkter.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Sametinget

Avstår från att yttra sig.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noterat.

G1. AE

Jag vill härmed lämna följande synpunkter på granskningsförslaget.

Fastighetsbildning bör begränsas

Jag har förståelse för kommunens ambition att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse inom området. Samtidigt anser jag att planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad jämfört med de planeringsförutsättningar som tidigare gällt för fastigheten.

Den tidigare planeringen utgick från att fastigheten skulle utgöra en sammanhållen enhet. Detta bidrog till att bevara områdets öppna karaktär samt anpassningen till det omgivande landskapet och kulturmiljön. Den föreslagna möjligheten till flera nya fastigheter innebär en förändrad markanvändning och exploateringsgrad som bör motiveras och konsekvensbedömas mer utförligt.

Jag motsätter mig inte att den planerade tomten närmast Fåkervägen ges möjlighet att bilda en egen fastighet. Denna tomt har en naturlig koppling till den befintliga bebyggelsestrukturen längs vägen och bedöms inte påverka landskapsbilden eller områdets karaktär i samma omfattning som övriga föreslagna tomter. Möjligheten till ytterligare fastighetsbildning bör därför begränsas till denna tomt. En sådan lösning skulle möjliggöra ny bostadsbebyggelse samtidigt som hänsyn tas till områdets kultur- och landskapsvärden.

Högsta tillåtna nockhöjd är otillräckligt utredd

Jag anser att den föreslagna högsta nockhöjden om 9 meter är hög i förhållande till områdets befintliga bebyggelsestruktur och att konsekvenserna av denna höjd inte är tillräckligt utredda.

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄLTE

Planförslaget medger att samtliga nya bostadshus kan uppföras med denna byggnadshöjd. Detta riskerar att ge en mer dominerande bebyggelse än vad som idag kännetecknar området och kan påverka närboendes boendemiljö genom förändrade dagsljusförhållanden och ökad skuggning.

Enligt plan- och bygglagens krav ska bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till omgivningen samt så att betydande olägenheter för närboende undviks. Eftersom planen medger byggnader med en nockhöjd om upp till 9 meter i närhet till befintlig bostadsbebyggelse bör konsekvenserna för dagsljusförhållanden, skuggning och boendemiljö redovisas genom särskilda analyser innan planen antas.

Jag anser att planhandlingarna inte visar att påverkan på närliggande fastigheter har utretts i tillräcklig omfattning. Utan en sådan redovisning är det svårt att bedöma om planförslaget uppfyller kraven på hänsyn till omgivningen.

Byggnadsvolym

Fastigheterna längs Hallgårdsvägen utgör en del av den äldre bebyggelsestruktur som bidrar till områdets kulturhistoriska värden. Den befintliga miljön präglas av samspelet mellan bebyggelse, odlingslandskap och öppna landskapsrum.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse kan uppföras med större byggnadsvolymer än vad som idag förekommer i den närmaste omgivningen. Jag anser att planhandlingarna inte tillräckligt redovisar hur denna förändring påverkar upplevelsen av den befintliga kulturmiljön eller samspelet mellan den äldre bebyggelsen och det öppna landskapet.

Påverkan på kulturmiljö och landskapsbild

Orrviken utgör en miljö med höga kulturhistoriska värden där bebyggelsens placering och skala har stor betydelse för områdets karaktär.

Den samlade effekten av flera nya bostadshus samt möjligheten att uppföra byggnader med nockhöjd om upp till 9 meter riskerar att förändra områdets landskapsbild. Jag anser att planhandlingarna i begränsad omfattning redovisar de långsiktiga konsekvenserna för kulturmiljön och hur dessa värden ska säkerställas vid genomförandet.

Sammanfattning

Jag bedömer att planens syfte fortfarande kan uppnås genom en mer återhållsam

utformning.

Jag anser därför att planförslaget bör revideras så att:

1. Möjligheten till fastighetsbildning begränsas till den planerade tomten närmast Fåkervägen.

2. Högsta tillåtna nockhöjd sänks eller differentieras mellan tomterna för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄLTE

3. En utredning av skuggning, dagsljusförhållanden och påverkan på närboende tas fram innan planen antas.

4. Konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden redovisas mer utförligt.

Jag begär att ovanstående synpunkter beaktas i den fortsatta handläggningen av

detaljplanen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Nockhöjd

I samband med planläggning av nu gällande detaljplan, som vann laga kraft 1994-10-09, har en lämplighetsbedömning gjorts gällande antalet våningar. Befintlig bostadsbyggnad utfördes i en våning även om planen tillåter två våningar. En outnyttjad byggrätt finns i nordvästra delen. I det fall tillåten byggrätt avses nyttjas är det redan planenligt enligt nu gällande detaljplan. Se den gällande plankartan på sidan 16 i planbeskrivningen.

En solstudie har med anledning av synpunkten tagits fram efter granskningen av detaljplanen avseende påverkan på intilliggande bostadsbyggnader. Denna visar att ingen betydande olägenhet i form av skuggning förekommer. Denna redovisas i planbeskrivningen under Konsekvenser – Dagsljus och skugga.

Byggnadsvolym

Ett bostadshus på två våningar tar upp mindre yta på marken då man bygger på höjden istället, vilket är reglerat i planen genom en största bruttoarea. Detta innebär också minskad utsiktsförlust för intilliggande bostadsbyggnader.

Påverkan på landskapsbild

En förtätning av två bostadshus i västra delen av planområdet bedöms inte påtagligt påverka landskapsbilden då det innebär en förlängning av Hallgårdsvägens befintliga bostäder. Enbostadshus i två våningar ingår i den traditionella bebyggelsetraditionen på landsbygden och i delar av Orrvikens tätort.

G2. ML

De tilltänkta tomterna bör inte få bebyggas med fastigheter med 9,5 meter till nock. Samtliga angränsande fastigheter i tre av fyra väderstreck är enplanshus. Den lantliga miljön och känslan äventyras kraftigt med den tilltänkta förtätningen av fastigheter med dubbla höjden mot angränsande fastigheter. Om tomterna bebyggs med tvåplanshus och 9,5 meter till nock kommer insyn från övre våning med stor sannolikhet gå direkt in i befintliga grannfastigheters inomhusmiljö.

Boendemiljön kommer då bli mer likställd med den boendemiljön som är i tätbebyggt område i centrala Östersund.

Den lantliga miljön med utsikt över åkermark, sjö och fjäll äventyras kraftigt då siktlinjerna begränsas av höjden. Befintliga odlingar på granntomter i form av

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÄELTE

bärbuskar, fruktträd och planteringar blir utsatta för skugga enligt tidigare utförd skugganalys av Östersunds kommun med försämrade växtförhållanden.

Samhällsbyggnads kommentar:

Samhällsbyggnad bedömer att den föreslagna förtätningen är lämplig då den ligger inom tätorten Orrviken och fastigheten redan är bebyggd med bostadshus, samt att den föreslagna bebyggelsen innebär en förlängning av Hallgårdsvägens befintliga bostäder

För övriga synpunkter se svar till G1.

Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Östersund den 28 oktober 2026

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

Bilaga granskningsyttranden

Länsstyrelsen Jämtlands län

Datum
2026-09-28

Diarienummer
6215-2026

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Granskning av detaljplan för Sunne-Högen 1:18, Östersunds kommun

Kommunens ärendenummer: P-2024-12, MSN- 00173-2024

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 1975-2026, daterat den 3 mars 2026.

Syftet med detaljplanen

Syftet med att ta fram en detaljplan är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare [redacted] med samhällsplanerare [redacted] som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-18

Lantmäterimyndigheten
Östersunds kommun

YTTRANDE
Datum: 2026-09-18

Skede: Granskning

Dnr Nova: P-2024-12

Byggnadsnämnden
Östersunds kommun

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

Tidigare inlämnad synpunkt i samrådsskedet gällande fastighetsgränsen mellan Sunne-Högen 1:18 och Orrviken s:3 kvarstår. I övrigt inga synpunkter på planförslaget.

För Lantmäterimyndigheten:

[redacted], förrättningslantmätare.

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-25

Från: [redacted]>
Skickat: 2026-09-25 14:47:18
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Yttrande granskning av detaljplan för Sunne-Högen 1:18, Östersunds kommun
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Hej!
Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Vänliga hälsningar

[redacted]
Brandingenjör, Civ.ing. riskhantering
[redacted]
www.rtjamtland.se
www.facebook.com/raddningstjanstenjamtland

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



Från: [redacted]
Skickat: den 8 september 2026 10:50
Ämne: Granskning av detaljplan för Sunne-Högen 1:18, Östersunds kommun

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18
Bostäder, centrum
Östersunds kommun

UNDERRÄTTELSE OM GRANSKNING
Planen skickas nu ut på granskning under perioden mellan den **8:e och 29:e september 2026**.

Syftet med att ta fram en detaljplan är att möjliggöra avstyckning av ytterligare tre fastigheter för enbostadshus. Detaljplanen anpassas till omgivande bebyggelse. Inom byggrätten för befintlig fastighet ska centrumverksamheter kunna möjliggöras. Planen handläggs med standardförfarande.
Planförslaget bedöms inte kunna leda till en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-25

Den som har synpunkter på planförslaget kan skicka dessa senast den **29:e september 2026** till samhallsbyggnad@ostersund.se eller Östersunds kommun, Samhällsbyggnad, 831 82 Östersund

Länk till handlingarna Detaljplaner på gång - Östersund.se

Med vänlig hälsning / Buerie heelsegigujmie

[redacted]
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.
När du kommunicerar med Räddningstjänsten Jämtland via e-post kommer dina uppgifter att behandlas av förbundet. All hantering av personuppgifter i e-post sker i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Läs mer på https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1xA7fq-00000009Pfe-42l4&d=4%7Cmail%2F90%2F1790349000%2F1xA7fq-00000009Pfe-42l4%7Cin41a%7C57e1b682%7C11545262%7C9826807%7C6AB6907E484535FD00D5BF6212B6407F&o=a.wwttjmwr%2Fdlaesepn.gnrsfppiouret&s=QIKOgPypLYeG3vQbPMJClNOPwpo

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-24

Från: [redacted]
Skickat: 2026-09-23 16:28:55
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: P 2024-12 , MSN-00173-2024
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

TRV 2026/101001

Trafikverkets yttrande
Trafikverket har tagit del av ärende, *Granskning gällande detaljplan för Sunne-Högen 1:18, Bostäder, Centrum, Östersunds kommun* och har inga ytterligare synpunkter.

Med vänlig hälsning

[redacted]
Samhällsplanerare Norra regionen

[redacted]

Trafikverket
Östersund
Besöksadress: Kyrkgatan 43B, Östersund
Telefon: 0771-921 921
trafikverket.se
Facebook I YouTube I LinkedIn I Instagram

Datum
2026-09-28

Handlingsnr

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Östersunds kommun
samhallsbyggnad@ostersund.se

Svar på granskning Detaljplan för Sunne-Högen 1:18	**Dnr:** **MSN-00173-2024** **P 2024-12**
Jämtkraft Elnät AB Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området. Dessa består bl.a av markförlagda kablar. Denna kabel skulle kunna användas som kopplingspunkt för framtida anslutningar av fastigheterna. Genom ”www.ledningskollen.se” kan kostnadsfritt kartor med våra elledningar erhållas. Observera att dessa endast får vara underlag för grov planering. För lägesbestämning på plats beställs kabelutsättning via samma tjänst.	**Kontakt:** [redacted]

Postadress
JÄMTKRAFT
Box 394
831 25 Östersund

Besöksadress
JÄMTKRAFT
Kaserngatan 1

Telefon
063-14 90 00 (växel)
Telefax
063-10 64 41

E-post
lantmateri@jamtkraft.se
Webbplats
http://www.jamtkraft.se

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Yttrande över detaljplaner - 2026 Avfall VA

Detaljplan för Sunne-Högen 1:18

Handläggare

[redacted]

Delegat

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

Beslut

Sektor Avfall VA har inga synpunkter på handlingen

Underlag för beslut

- Granskningshandlingar gällande detaljplan för Sunne-Högen 1:18

Bakgrund

Teknisk förvaltning, Avfall VA, mottog 2026-09-08 underrättelse om granskning, detaljplan för Sunne-Högen 1:18. Samhällsbyggnad, Plan & Bygg vill ha svar senast 2026-09-29.

Underskrift

[redacted]

Beslutet skickas till

- samhallsbyggnad@ostersund.se

Beslutet har signerats digitalt
[redacted] 91c430fcd0cb08d34d4ed28d945c3ee897f6310184543cc053327c64580c393f

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Undertecknat av följande personer

[redacted]

E-Legitimation: BankID Mobile
Datum: 2026-09-28 17:14:45
Transaktionsidentitet: 91c430fcd0cb08d34d4ed28d945c3ee897f6310184543cc053327c64580c393f

Underskriftstjänst: **twoday Underskriftstjänst**

© twoday

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation:	Östersunds kommun
Organisationsnr:	556117-7543
E-post:	ciceron@localhost
Hemsida:	www.ostersund.se

© twoday

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-09

REMISSVAR

Sámediggi
Sámedigge Sámiediggie Saemiedigkie Sametinget

Datum
2026-09-09

Sametingets diarienummer
2026-1613

Till
Östersunds kommun

Svar avseende granskning av detaljplan för Sunne-Högen 1:18 i Östersunds kommun
Ärende MSN- 00173-2024

Sametinget avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

I Sametingets yttrande har enhetschef [redacted] beslutat efter föredragning av samhällsplanerare [redacted], avdelningen Samiska näringar.

ČUJUHUS/ADRESS
Box 90
981 22 GIRON/KIRUNA

BESÖKSADRESS
Adolf Hedinsvägen 58

TELEFOVDNA/TELEFON
0980 – 780 30 (vx)
ORG.NR.
202100-4573

E-BOASTA/E-POST
kansli@sametinget.se

www.sametinget.se

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-08

Från: [redacted]
Skickat: 2026-09-08 11:33:58
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Cc: [redacted]
Ämne: Yttrande avseende detaljplan för Sunne-Högen 1:18
Categories: KLM;Plan & Bygg

Du får inte ofta e-post från [redacted] Läs om varför det här är viktigt

Hej!

Jag vill härmed lämna följande synpunkter på granskningsförslaget.

Fastighetsbildning bör begränsas
Jag har förståelse för kommunens ambition att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse inom området. Samtidigt anser jag att planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad jämfört med de planeringsförutsättningar som tidigare gällt för fastigheten.

Den tidigare planeringen utgick från att fastigheten skulle utgöra en sammanhållen enhet. Detta bidrog till att bevara områdets öppna karaktär samt anpassningen till det omgivande landskapet och kulturmiljön. Den föreslagna möjligheten till flera nya fastigheter innebär en förändrad markanvändning och exploateringsgrad som bör motiveras och konsekvensbedömas mer utförligt.

Jag motsätter mig inte att den planerade tomten närmast Fåkervägen ges möjlighet att bilda en egen fastighet. Denna tomt har en naturlig koppling till den befintliga bebyggelsestrukturen längs vägen och bedöms inte påverka landskapsbilden eller områdets karaktär i samma omfattning som övriga föreslagna tomter.

Möjligheten till ytterligare fastighetsbildning bör därför begränsas till denna tomt. En sådan lösning skulle möjliggöra ny bostadsbebyggelse samtidigt som hänsyn tas till områdets kultur- och landskapsvärden.

Högsta tillåtna nockhöjd är otillräckligt utredd
Jag anser att den föreslagna högsta nockhöjden om 9 meter är hög i förhållande till områdets befintliga bebyggelsestruktur och att konsekvenserna av denna höjd inte är tillräckligt utredda.

Planförslaget medger att samtliga nya bostadshus kan uppföras med denna byggnadshöjd. Detta riskerar att ge en mer dominerande bebyggelse än vad som idag kännetecknar området och kan påverka närboendes boendemiljö genom förändrade dagsljusförhållanden och ökad skuggning.

Enligt plan- och bygglagens krav ska bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till omgivningen samt så att betydande olägenheter för närboende undviks. Eftersom planen medger byggnader med en nockhöjd om upp till 9 meter i närhet till befintlig bostadsbebyggelse bör konsekvenserna för dagsljusförhållanden, skuggning och boendemiljö redovisas genom särskilda analyser innan planen antas.

Jag anser att planhandlingarna inte visar att påverkan på närliggande fastigheter har utretts i tillräcklig omfattning. Utan en sådan redovisning är det svårt att bedöma om planförslaget uppfyller kraven på hänsyn till omgivningen.

Byggnadsvolym

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-08

Fastigheterna längs Hallgårdsvägen utgör en del av den äldre bebyggelsestruktur som bidrar till områdets kulturhistoriska värden. Den befintliga miljön präglas av samspelet mellan bebyggelse, odlingslandskap och öppna landskapsrum.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse kan uppföras med större byggnadsvolymer än vad som idag förekommer i den närmaste omgivningen. Jag anser att planhandlingarna inte tillräckligt redovisar hur denna förändring påverkar upplevelsen av den befintliga kulturmiljön eller samspelet mellan den äldre bebyggelsen och det öppna landskapet.

Påverkan på kulturmiljö och landskapsbild
Orrviken utgör en miljö med höga kulturhistoriska värden där bebyggelsens placering och skala har stor betydelse för områdets karaktär.

Den samlade effekten av flera nya bostadshus samt möjligheten att uppföra byggnader med nockhöjd om upp till 9 meter riskerar att förändra områdets landskapsbild. Jag anser att planhandlingarna i begränsad omfattning redovisar de långsiktiga konsekvenserna för kulturmiljön och hur dessa värden ska säkerställas vid genomförandet.

Sammanfattning
Jag bedömer att planens syfte fortfarande kan uppnås genom en mer återhållsam utformning.

Jag anser därför att planförslaget bör revideras så att:

1. Möjligheten till fastighetsbildning begränsas till den planerade tomten närmast Fåkervägen.
2. Högsta tillåtna nockhöjd sänks eller differentieras mellan tomterna för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.
3. En utredning av skuggning, dagsljusförhållanden och påverkan på närboende tas fram innan planen antas.
4. Konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden redovisas mer utförligt.

Jag begär att ovanstående synpunkter beaktas i den fortsatta handläggningen av detaljplanen.

Med vänlig hälsning,

Fastighetsägare Östersund [redacted]
[redacted]

Östersunds kommun, MSN – Dnr P 2025-000002 – Inkom 2026-09-28

Från: [redacted]>
Skickat: 2026-09-28 22:21:46
Till: "samhallsbyggnad" <samhallsbyggnad@ostersund.se>
Ämne: Diarienr: P 2025-000002
Categories: Nämndsekreterare;KLM;Plan & Bygg;Miljö och Hälsa

Du får inte ofta e-post från [redacted]. Läs om varför det här är viktigt
Synpunkter på planförslaget detaljplan för fastighet Sunne-Högen 1:18.

De tilltänkta tomterna bör inte få bebyggas med fastigheter med 9.5 meter till nock. Samtliga angränsande fastigheter i tre av fyra väderstreck är enplanshus. Den lantliga miljön och känslan äventyras kraftigt med den tilltänkta förtätningen av fastigheter med dubbla höjden mot angränsande fastigheter. Om tomterna bebyggs med tvåplanshus och 9.5 meter till nock kommer insyn från övre våning med stor sannolikhet gå direkt in i befintliga grannfastigheters inomhusmiljö.

Boendemiljön kommer då bli mer likställd med den boendemiljön som är i tätbebyggd område i centrala Östersund.

Den lantliga miljön med utsikt över åkermark, sjö och fjäll äventyras kraftigt då siktlinjerna begränsas av höjden. Befintliga odlingar på granntomter i form av bärbuskar, fruktträd och planteringar blir utsatta för skugga enligt tidigare utförd skugganalys av Östersunds kommun med försämrade växtförhållanden.

Synpunkter inskickade av [redacted]

Skickat från min iPhone