



Detaljplan för Rödhaken 6 och 7 m fl Flerbostadshus vid Tegelman Östersunds kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits tillgänglig för granskning i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 31 januari till och med 22 februari 2018. Underrättelse om granskningen har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Planhandlingarna utgjordes av plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, samrådsredogörelse, solstudier och planbeskrivning. Under granskningstiden ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Under granskningstiden har 36 yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen (2018-02-19): Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Trafikverket (2018-02-08): Ingen erinran.

Kommunala förvaltningar och bolag

Avfall återvinning: Avfall återvinning har inga synpunkter på planförslaget då det saknas konkreta alternativ att ta ställning till gällande avfallshanteringen. Enligt planbeskrivningen kommer förslag på lösningar för avfallshanteringen först i ett bygglovsstadium.

Kommentar: På illustrationskartan redovisas föreslagna lägen för miljöhus. Dessa går att nå utan att renhållningsfordon behöver backvända. Planen anger däremot inte att miljöhusen måste vara exakt där de är illustrerade. I samband med bygglovsprövningen ska därför föreslagna lägen för miljöhus samrådats med avfall återvinning.

Jämtkraft (2018-02-22): Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar för lågspänning inom det planerade området. Uppskattade elbehov och

lokalisering av elserviser kan vara avgörande frågor för planering av elnätet. Elanläggningens konstruktion och storlek är även starkt beroende på vilken uppvärmningsform som väljs i området. Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren.

Fjärrvärme går rakt igenom planområdet mellan de befintliga husen på Rödhaken 6 och 7 och ligger nära hörn på eventuell ny bebyggelse. Eventuell flytt av fjärrvärmeledningen bekostas av exploatör.

Kommentar: Det finns inget behov av att flytta fjärrvärmeledningen. Om det ändå blir aktuellt ska flytten bekostas av exploatören.

Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren.

Övriga organisationer, företag och enskilda

Rbf Östersundshus nr 14, Blåhaken 2 (2018-02-21): Föreningens inställning

Föreningen motsätter sig planförslaget. De små justeringar i planförslaget som gjorts efter samrådtiden är mer av kosmetisk natur i förhållande till ursprungsförslaget. Det nu framlagda förslaget utgör fortfarande en mycket ingripande förändring i de redan etablerade förhållandena. Föreningen anser att planförslaget inte i rimlig omfattning tar hänsyn till den redan uppförda bebyggelsen. Föreningens olägenheter består av minskat ljusinsläpp, minskat solljus, ökad insyn och försämrad trafiksituation.

Utveckling av invändningarna

Föreningen hänvisar till de synpunkter som föreningen skriftligen framförde under samrådtiden och vidhåller dessa som invändningar mot det nu framlagda planförslaget.

Med anledning av kommunens kommentarer angående exploateringsgraden och den högre bebyggelsen i området, vill föreningen framhålla att det inte är exploateringsgraden i förhållande till den kringliggande bebyggelsen som föreningen anser för hög, utan planförslagets exploateringsgrad i förhållande till de nu gällande detaljplanerna för de aktuella fastigheterna. Enligt föreningens uppfattning är det inte ett skäligen hänsynstagande till den redan etablerade bebyggelsen, att upphäva en detaljplan som reglerar mark som punktprickad, det vill säga inte tillåtande byggnader över huvud taget, till en ny detaljplan som tillåter en 14,5 meter hög byggnad på tidigare punktprickad mark. Att det finns närliggande byggnader med motsvarande höjd innebär naturligtvis inte att, som kommunen vill hävda, hänsynen till de befintliga förhållandena beaktats tillräckligt.

Det måste vara skillnad på vad man som granne måste tåla i form av närliggande bebyggelse och skuggningar när det gäller nyexploateringar och den typ av omvandling som det nu är fråga om. Bebyggelsen på föreningens fastighet som den del av planförslaget som ligger närmast föreningens fastighet, är utformad helt i enlighet med de nu gällande detaljplanerna. Det är sålunda i denna del, den östra delen, inte fråga om att ersätta en befintlig detaljplan som inte kommit att förverkligats, utan om en form av

stadsomvandling som föreningen inte anser är vare sig lämplig eller befogad.

Föreningen delar inte kommunens uppfattning att berörda parter kan förvänta sig att detaljplaner kan komma att ändras efter att genomförandetiden gått ut. Enligt föreningen så är syftet med en genomförandetid främst att ge de som berörs av planen så kallad byggrätt, det vill säga en form av säkerhet för att kunna fullfölja detaljplanen. Som en följd av begränsningen till en genomförandetid så har alltså de fastighetsägare som inte fullföljt planen att räkna med att en sådan icke genomförd plan kan komma att ändras efter att genomförandetiden löpt ut. Men något syfte att möjliggöra ändring av detaljplaner som redan förverkligats följer inte av att genomförandetiden gått ut.

Föreningen vidhåller att den kommunövergripande översiktsplanen är begränsad till generella riktlinjer och saknar den avvägning som i ett detaljplanearbete måste ske mellan allmänna och enskilda intressen. Föreningen ifrågasätter därför kommunens i samrådsredogörelsen redovisade syn att översiktsplanen ”visar även för grannfastigheter vilka åtgärder som kan förväntas ske inom exempelvis planområdet”. Det är i detaljplaneskedet intressevägningarna ska ske, och den vägningen kan inte hoppas över genom, eller ens påverkas av, en hänvisning till översiktsplanen.

Föreningens invändningar när det gäller det uppgivna allmänintresset kvarstår. Att tillgodose allmänintresset av torgytor förutsätter inte att byggnaderna tillåts ha den höjd som planförslaget innebär. Inte heller tillgodoseendet av kommersiell service, samhällsservice eller bildandet av stadsdelscentrum förutsätter aktuella byggnadshöjder, utan tillgodoses genom de redan nu gällande detaljplanerna för det aktuella området.

Föreningen vidhåller att allmänintresset måste anses spela en underordnad roll i framtagandet av detaljplanen, huvuddelen av allmänintressena är redan tillgodosedda eller fullt möjliga att tillgodose utan att skapa de olägenheter för föreningen som planförslaget innebär. Det är istället huvudsakligen ett enskilt intresse från fastighetsägaren för det aktuella området som motiverar planförslaget. Intressevägningen handlar därför främst om olika enskilda intressen, där föreningen inte anser att fastighetsägarens intresse av att få bygga så mycket högre än den nuvarande detaljplanen medger, överväger föreningens medlemmars olägenheter genom den avsevärda inskränkning i deras boendemiljö som detta skulle innebära. Föreningen vill återigen framhålla att flera av de små lägenheterna i föreningens hus har sina enda fönster riktade mot Tegelman och således skulle komma att få betydande olägenheter avseende ljusinsläpp och insyn om den föreslagna planens byggrätter skulle förverkligas. Avståndet från föreningens redan uppförda hus till de tilltänkta byggnaderna enligt planförslaget är även efter justeringarna under samrådet alltför litet.

Föreningen vidhåller alltså att planförslaget inte innebär ett rimligt hänsynstagande till föreningens enskilda intresse utan medför sådana betydande olägenheter för föreningen som inte ska behöva tålas.

Kommentar: *Upprättande av detaljplaner*

När det upprättas en ny detaljplan måste bland annat plan- och bygglagen (PBL) följas. Enligt 4 kap 36§ PBL ska detaljplaner utformas med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Ny bebyggelse får enligt, 2 kap 9§ PBL, inte medföra betydande olägenheter för grannfastigheterna. Kommunen ska säkerställa detta i planarbetet. Rättsfall i högsta instans ger vägledning kring vad som är en betydande olägenhet. Det ska även följas upp av Länsstyrelsen som enligt lag ska verka för att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa eller säkerhet. Både kommunen och Länsstyrelsen har bedömt att planförslaget är förenligt med bestämmelserna.

Översiktsplan och genomförandetid

Kommunen har antagit en översiktsplan som anger riktlinjer för hur kommunen ser på ny bebyggelse. Den ska vara till stöd för den kommunala fysiska planeringen. Översiktsplanen ska även ge stöd för vad fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter kan tänkas få göra. Den visar även för grannfastigheter vilka åtgärder som kan förväntas ske inom exempelvis planområdet. Detta anges även i regeringens proposition *En enklare plan- och bygglag*, prop. 2009/10:170 där det på sidan 170 anges att översiktsplanen ska planera för berörda intressenter och kommuninvånare en uppfattning om hur kommunen kan komma att ställa sig till framtida anspråk på förändringar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och så väl fastighetsägaren som ägarna till grannfastigheterna kan därför förvänta sig att kommunen ställer sig positiv till förslaget. Detta tillsammans med en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, en bedömning av de konsekvenser planen får och att genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut (möjligheterna att ändra en detaljplan under genomförandetiden är begränsade) gör att kommunen bedömer förslaget som lämpligt.

Insyn och ljusinsläpp

De föreslagna byggnaderna ligger som närmast 15-16 meter från rbf Östersundshus nr 14:s befintliga byggnader. Avståndet är inte onormalt nära och skapar inte betydande olägenheter i form av påverkat ljusinsläpp, insyn mm. För ytterligare kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen.

Det ska även noteras att den detaljplan i närområdet som togs fram för ett sexton våningar högt flerbostadshus överklagades till högsta instans, M2010/1664/F/P. Det huset var betydligt högre än detta planförslags byggrätter och låg på motsvarande avstånd till närmaste bostadshus. Trots det bedömde högsta instans att olägenheterna i form av skuggning, insyn och påverkan på närmiljön inte kunde anses som betydande. Förslaget uppfyllde även krav på anpassning till närmiljön och påverkade inte trafiken

till den grad att planförslaget var olämpligt. Det är även viktigt att konstatera att den detaljplanen inte hade samma uttalade stöd som nuvarande planförslag har i kommunens översiktsplan. Högsta instans har därför tidigare avgjort att motsvarande avstånd men betydligt högre byggnader är lämpliga inom stadsdelen.

Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* på sidan sju och framåt.

Allmänna intressen

Hanteringen av allmänna och enskilda framgång av 2 kap. plan- och bygglagen. Lagstiftningen måste följas även i kommunens översiktsplan. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Som föreningen anger måste en intresseavvägning och bedömning kring bestämmelserna göras även i detaljplanearbetet. Att förslaget är förenligt med översiktsplanen innebär därför inte per automatik att det är förenligt med lagstiftningen, men det utgör en indikation. I planarbetet har en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Slutsatsen är att planförslaget är förenligt med plan- och bygglagens bestämmelser. Detta stärks ytterligare av att Länsstyrelsen, som enligt plan- och bygglagen ska ge råd om hur kommunen tar hänsyn till de allmänna och enskilda intressena, inte haft synpunkter på till exempel höjd på föreslagen bebyggelse och avstånd till befintliga byggnader. Även Länsstyrelsen bedömer därför att planförslaget är förenligt med gällande lagstiftning.

Hur kommunen ska tillgodose allmänna intressen ska framgå av översiktsplanen. De allmänna intressena av fler äldreboenden, bostäder, samhällsservice, näringslivsutveckling och stärkta stadsdelscentrum kommer till uttryck i översiktsplanen där det bland annat anges att ny bebyggelse ska ske framför allt genom förtätning samt att bostäder, verksamheter och service ska blandas. Det är även viktigt att dagligvarubutiker och annan samhällsservice finns i stadsdelarna.

Ställningstagandena angående stadsdelscentrum samt samhällsservice och kommersiell service hänförs till bestämmelserna i 2 kap. 7§ PBL där det anges att vid planläggning inom sammanhållen bebyggelse ska hänsyn till behovet av bland annat torgytor och möjligheterna att ordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Dessa mål uppfylls i planförslaget. I sammanhanget är det även viktigt att påpeka att det i stadsdelen inte finns något allmänt torg samt att den nya bebyggelsen kan komma till stånd utan att allmänna grönytor exploateras. Planförslaget tillgodoser därför flertalet allmänna intressen. Intresseavvägningen är därför inte mellan två enskilda intressen. Det är istället det allmänna intresset av fler bostäder, stärkt samhällsservice och allmänna torgytor som ska vägas mot föreningens enskilda intresse av att byggnationen inte ska bli så mycket högre än gällande detaljplan. Eftersom hänsyn tagits till både förhållandena inom och utanför planområdet och förändringarna är inom vad som måste accepteras inom en central belägen plats väger det allmänna intresset högre.

Trafik

Planförslaget har tagits fram i samråd med kommunens trafikavdelning som har kompetens att bedöma den framtida trafiksituationen. Slutsatsen är att planförslaget inte kommer att innebära några trafikproblem i området. Inte heller Länsstyrelsen, som enligt lag ska verka för att en detaljplan inte innebär risk för olyckor samt ge råd om möjligheterna att skapa en god trafikmiljö, har bedömt att trafiksituationen kommer att orsaka problem.

HM, MB, CB, Rödhaken 5 samt AM, Blåhaken 2 (2018-01-30):

(yttrandena har kompletterats av var och en under perioden 2018-01-31 till 2018-02-02)

Planförslaget innebär ökad trafik i området som passeras av många barn och ungdomar på väg till skolor. Det medför också ökad risk för trafikolyckor.

Det innebär även ökad tung trafik och tomgångskörning på Södra Torlandsgatan, vid ökade leveranser till butiker och övrig verksamhet som vårdcentral, café, restaurang, äldreomsorg etcetera.

Hur blir det med parkeringar till de boende? Dyra parkeringsplatser gör att man inte har råd att hyra parkering. Redan idag är Södra Torlandsgatan en katastrof sedan Fagerskrapan byggdes. Vi tror att det eventuella bygget kommer att medföra att andra gator i området kommer att bli lika belamrade, vilket också medför ökad risk för trafikolyckor.

Löftet om vårdcentral, är det något som Landstinget varit med att diskutera eller är det tänkt som privata vårdbolag. Det känns lite som man lurar de äldre boende i området.

Planförslaget innebär torghäng i ett område där stöket redan ökat den senaste tiden.

Kommunens översiktsplan 2040 anger att "Gårdarna ska ges bra sol- & vindförhållanden". Det känns som den hänsynen även borde tas för de befintliga husen som nu får sämre solförhållanden/ljusinsläpp, bitvis mycket sämre.

Våra områden byggs bort som en mörk bakgata/lastbrygga.

Eftersom stadskärnan har svårt med uthyrning av lokaler, då mycket av handel och dylikt samlats i Lillängeområdet, ser jag det som oklokt att skapa ytterligare konkurrens till stadskärnan. Dessutom i ett område som ligger nära både centrum och Lillänge.

Dispens krävs för att ta bort björkar Biotopskyddet.

Förutom de tidigare synpunkterna så vill vi tillägga att det känns oerhört nonchalant att kvarstående synpunkter är långt fler än vad som anges. Synpunkterna berör oss boende och vår närmiljö otroligt mycket.

Det enda som det tagits hänsyn till är flytten av huset närmast Tegelbruksvägen 12 och att ett hus blir två våningar lägre. Resten är bara ändrad text. Den nya detaljplanen skiljer sig dessutom radikalt från befintlig detaljplan.

Vi hoppas verkligen att det tas hänsyn till de övriga synpunkterna angående ökad trafik, miljö, kulturhistoriska värden, trafiksäkerhet och räddningsfordon, den redan befintliga oron i området kring Fagerskrapan och narkotikarelaterad verksamhet vid Blå center etc. i samband med granskningen av detaljplanen.

Tänk er för innan det är för sent!

Kommentar: Trafik

Planförslaget innebär inga utökade ytor för butiker och andra verksamheter som har behov av varumottag. Lägena för varumottag mot Södra Torlandsgatan kommer att bli bättre än idag då ytorna för att vända med mera blir större än idag. Trafiksituationen kommer därför inte att bli ett problem.

Parkeringar för boende och verksamheter inom området kommer att ordnas inom planområdet. Planförslagets parkeringsbehov kommer därför inte att behöva ordnas på intilliggande gator.

I övrigt hänvisas till kommentarer till Östersundshus nr 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

Användningar

De användningar som planförslaget medger, däribland vårdcentral, är de som är lämpliga på platsen. Det underlättar för fastighetsägarna att kunna hyra ut planerade lokaler. Syftet med detta är att skapa ett stadsdelscentrum som används av och är till nytta för de närboende.

Torg

Syftet med detaljplanen är att få till en torgyta som ska kunna nyttjas av hela stadsdelen. Byggnaderna har placerats så att det bildas en överblickbarhet där många kan se vad som händer på platsen. Det blir även en plats som kommer att kunna användas under stora delar av dygnet. Det blir därmed ingen otrygg plats och risken för stök är minimal.

Ljusinsläpp

Hur en detaljplan ska tas fram och vilken byggnation som är lämplig framgår av plan- och bygglagen (PBL). I PBL, 2 kap. 9§, säkerställs bland annat att ny byggnation inte får medföra betydande olägenheter för befintliga fastigheter. Det betyder att när kommunen tar fram en detaljplan måste kommunen beakta eventuella olägenheter för grannarna i form av till exempel insyn och sämre ljusförhållanden. Byggnation får däremot ske så länge som den är lämplig och uppfyller gällande lagstiftning.

I propositionen till plan- och bygglagen, 1985/86:1, går det på sidan 484 att läsa att vid bedömningen kring betydande olägenheter för grannar måste man beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste i vissa fall vara högre. Det betyder att eftersom att planområdet ligger centralt i Östersund, och planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, kan grannar räkna med att det kan bli aktuellt med byggnation inom planområdet. Toleransnivån måste därför vara högre.

Planförslaget innebär en påverkan på sol- och dagsljus för intilliggande bebyggelse. Samhällsbyggnad bedömer däremot inte att konsekvenserna av planförslaget innebär betydande olägenheter för grannfastigheterna. Anledningen är bland annat att planområdet ligger inom ett centralt område där åtgärderna får accepteras.

För att ytterligare minimera skuggpåverkan har även lägre bebyggelse placerats närmare befintlig bebyggelse. Sammantaget innebär detta att detaljplanen har utformats med skälig hänsyn till befintliga förhållanden. Det allmänna intresset av fler bostäder och ett stärkt stadsdelscentrum, vilket även kommit till uttryck i översiktsplanen Östersund 2040, väger därför tyngre än det enskilda intresset av att inte få någon ny bebyggelse.

Av solstudierna framgår att den planerade bebyggelsen kommer att skugga befintliga byggnader. Gårdarna däremot kommer endast skuggas under tidpunkter då befintlig bebyggelse skuggar gårdarna. Skuggningen av gårdarna är därför marginell jämfört med dagsläget. Hänsyn har därför tagits till befintliga gårdar.

Baksida

Idag är området närmast Södra Torlandsgatan en baksida, jämfört med området mot Tegelbruksvägen, bland annat på grund av att varumottagen har placerats där samt att entréerna till butikerna är från Tegelbruksvägen. I planförslaget har de nya byggnaderna placerats så att det här området inte blir en baksida. För att underlätta för boende i bland annat Rödhaken 5 att passera har även krav satts på att det ska vara en öppen passage i den västra byggnadskroppen. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att planförslaget gör att befintliga områden blir en baksida.

Handel

Planförslaget innebär ingen ytterligare konkurrens mot handeln i centrum eftersom andelen handelslokaler inte ökar jämfört med idag.

Biotopskydd

Samhällsbyggnad bedömer att det finns skäl för att få dispens från biotopskyddet.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Kommunen bedömer att hänsyn tagits till de synpunkter som det är möjligt att ta hänsyn till. Att ta fram en detaljplan är däremot en demokratisk

process vilket betyder att om det är rimligt kan förändringar av planförslaget ske under hela planprocessen.

TN, Stormhatten 2 (2018-02-02): Jag vill att ni markerar ut ett övergångsställe, rakt över Tegelbruksvägen. Nu är det 30 km/h och parkeringsförbud längs sträckan men det följs inte.

Kommentar: Synpunkterna skickas vidare till kommunens avdelning för trafik och park som hanterar frågor kring övergångsställen.

CS och JS samt UJ, Blåhaken 2 (2018-02-03): Vi bo på Södra Torlandsgatan 21. Vi blir väldigt påverkade av planförslaget. Dels försvinner solljuset från balkongen och vilken insyn det blir i våran lägenhet. Lägenheten kommer att bli omöjlig att sälja till marknadsmässigt pris. Hur kan man tillåta en ny byggnad 14 meter från vår balkong. Då har man ändå inte räknat med den meter som balkongerna ska byggas ut.

Kommentar: *Solljus och insyn*

De konsekvenser planförslaget innebär i form av insyn och påverkan på solljus innebär fortfarande att den nya bebyggelsen blir lämplig. Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt.

Marknadsvärde

Hur och om planförslaget påverkar marknadsvärdet på intilliggande bostäder går inte att avgöra idag. Marknadsvärdet avgörs även av andra faktor som till exempel om det är hög- eller lågkonjunktur. Planförslaget bedöms inte få sådana konsekvenser på marknadsvärdet på befintliga byggnader att förslaget blir olämpligt.

BS och MBS, Rödhaken 2 (2018-02-05):

Den föreslagna exploateringen kommer att påverka Rödhaken 2 i och med att bebyggelsen kommer att placeras så nära. Insyn i lägenheterna på Rödhaken 2 kommer att bli total i kök i alla lägenheter.

Det är också oklart hur nära rampen till det underjordiska garaget kommer tomtgränsen och hur utförandet kommer att bli. Hur blir utförandet mot den angränsande fastigheten Rödhaken 2? Vi befarar att det blir störande för fastigheten.

Värdet på fastigheten kommer troligtvis att minska när byggnader kommer så nära. Exploatörens önskan att få bygga höghus inkräktar betydande på nuvarande boendemiljö med värdeminskning på detta tvåvåningshus, med olägenheter som insyn och ljusinsläpp om planens byggrätter förverkligas. Skuggor från hus kommer givetvis att påverka vår fastighet vilket framgår av solstudier i den mån vår fastighet finns med i planen.

Det bör tas en noggrann prövning om det tas en rimlig hänsyn till närheten av befintlig bebyggelse på Rödhaken 2.

Kommentar: *Insyn*

Hur en detaljplan ska tas fram och vilken byggnation som är lämplig framgår av plan- och bygglagen (PBL). I PBL, 2 kap. 9§, säkerställs bland annat att ny byggnation inte får medföra betydande olägenheter för befintliga fastigheter. Det betyder att när kommunen tar fram en detaljplan måste kommunen beakta eventuella olägenheter för grannarna i form av till exempel insyn och sämre ljusförhållanden. Byggnation får däremot ske så länge som den är lämplig och uppfyller gällande lagstiftning.

I propositionen till plan- och bygglagen, 1985/86:1, går det på sidan 484 att läsa att vid bedömningen kring betydande olägenheter för grannar måste man beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste i vissa fall vara högre. Det betyder att eftersom att planområdet ligger centralt i Östersund, och planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, kan grannar räkna med att det kan bli aktuellt med byggnation inom planområdet. Toleransnivån måste därför vara högre.

Avståndet mellan byggnaderna är tillräckligt långt för att förhindra brandspridning, vilket är det som nämns kring avstånd och betydande olägenheter i tidigare nämnd proposition. Det ska även nämnas att Räddningstjänsten inte haft några synpunkter på planförslaget. Inte heller Länsstyrelsen, som enligt lag ska verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa, har haft några synpunkter på planförslaget.

I sammanhanget bör även nämnas att den planerade byggnationen har anpassats för att minimera olägenheterna genom att det är kortsidan på de lägre byggnadskroppar som ligger närmast de befintliga flerbostadshusen. Samhällsbyggnad bedömer därför att föreslagna byggnader håller tillräckligt avstånd från befintlig bebyggelse.

Se kommentar till Rbf Östersundshus nr. 14 på sid 4.

Underjordiskt garage

Var det underjordiska garaget hamnar framgår av illustrationskartan. Det underjordiska garaget kommer att placeras parallellt med fastighetsgränsen. I planbeskrivningen framgår vilka delar av de planerade byggnader där det kommer att vara ett underjordiskt garage. Av axonometrin som finns i planbeskrivningen framgår utförandet av det underjordiska garaget. Utförandet och placeringen av det underjordiska garaget kommer inte innebära betydande olägenheter för fastigheten Rödhaken 2.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

Ljusinsläpp

Se kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* på sidan sju och framåt.

Rbf Östersundshus nr 28, Ljungen 18 (2018-02-16): Ingen erinran.

Föreningen gamla Östersund (2018-02-16): Föreningen vidhåller sin kritiska syn på utformningen av bebyggelsen men kan konstatera att viss förbättring skett genom de förändringar som gjorts i planförslaget.

Kommentar: Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är lämplig.

EBW, Blåhaken 2 (2018-02-16): Efter samrådet har våningsantalet sänkts på den östra byggnaden och avståndet till befintligt hus har minskats ned med cirka fyra meter. Ändringarna medför ingen förbättring för de närmast boende eftersom ändringarna är försumbara.

Angående solstudierna så finns inte huset på Södra Torlandsgatan 25 med vilket jag tycker är anmärkningsvärt. Alla som bor i husen på Tegelbruksvägen 12 samt Södra Torlandsgatan 21 och 25 kommer att få ytterst lite sol på balkongerna.

För min del, som bor på andra våningen på Södra Torlandsgatan 25, kommer jag enligt min bedömning att få sol från klockan 17 till cirka klockan 19 efter byggnationen. Nuvarande soltid under högsommaren är ungefär mellan klockan 17 till cirka 21.30 då solen går ner bakom Södra Torlandsgatan 21.

Solstudien är tydligt gjord för att visa solläget på de planerade och hur viktigt det är med solsken på dessa och den lilla parken. De som bor i de befintliga husen i området tas det ingen hänsyn till.

Trafiksituationen till och från Tegelplan verkar ingen ha tänkt eller velat tänka på. Det viktigaste verkar vara att det ska bli en förtätning av området.

Tillåt högst 2-3 våningshus på Tegelplan och med ett avstånd till befintliga hus som de idag boende finner godtagbart och minska antalet hus betydligt.

Kommentar: Solstudier

Avståndet mellan de föreslagna byggnaderna inom planområdet och byggnaderna på Södra Torlandsgatan 25 är så pass långt att den skuggpåverkan planförslaget innebär är ytterst marginell. Detta eftersom att den tid de planerade byggnaderna skuggar byggnaderna sammanfaller med när byggnaderna på Södra Torlandsgatan 21 och 23 skuggar byggnaderna. Byggnaden på Södra Torlandsgatan 25 är därför redan skuggad vilket framgår av solstudien.

Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* på sidan sju och framåt.

Trafik

Se kommentarer till Östersundshus nr 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem och framåt.

Högre bebyggelse

Östersunds kommun har en översiktsplan som anger hur kommunen ska utformas. I översiktsplanen finns ett antal strategier kring var och hur bebyggelse kan komma att ske. Några av riktlinjerna är att ny bebyggelse ska ske genom förtätning av staden för att kunna utnyttja och bygga vidare på den infrastruktur som redan finns, och att koncentrera ny bebyggelse till lägen med god tillgång till gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Även i kommunens tillväxtplan omnämns bostäder i attraktiva lägen som en strategi för att nå kommunens målsättningar om befolknings- och bostadstillväxt.

Inom stadsdelen finns ett antal högre byggnader bland annat tre punkthus på kvarteret Stormhatten. Bland annat därför pekades planområdet ut som ett område där bebyggelse enligt planförslaget kan komma att ske. Planförslaget är därför förenligt med översiktsplanen och Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget, inklusive föreslagna våningsantal, är lämpligt.

Avstånd

Se kommentarer till Rbf Östersundshus nr 14 under rubriken *Insyn och ljusinsläpp* på sidan fyra.

Skanova (2018-02-19): Skanova har befintlig markförlagda teleledningar/anläggningar som matar befintliga hus inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

Kommentar: I genomförandedelen framgår att eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

POA, Blåhaken 2 (2018-02-20): Jag anser att detta bygge är helt idiotiskt. Varför ska man som boende behöva acceptera att husen blir högre än de befintliga? Jag gör inte det och det var samma bråk när man byggde Ljungens höghus som har förstört vårt fina område. Ska det byggas så är det maximalt tre våningar som gäller och inget annat. Ni har hur mycket mark som helst att bygga sådana här fula hus på så dra inte in de bland andra hus. De här så kallade ändringarna som ni gjort förändrar inget för min del, jag får fortfarande ett fult och högt hus mitt framför mig, ni borde skämmas för det.

Jag har bott här sedan 1989 och det har varit ett bra boende. Nu tycker jag det börjar bli lite väl mycket förändringar här. Hur kan man överhuvudtaget komma på iden att få bygga hus på nio våningar precis utanför redan befintliga bostäder? Och ni på kommun verkar tycka det är bra? Här i Östersund har det alltid varit låga hus, på tre våningar, som fått byggas. Så ska det nog förbli tycker jag! Man kan bygga dessa fula och höga hus där det inte stör andra människor, men inte mitt i ett bostadsområde. Jag kommer att överklaga detta så länge jag bor här.

Sen har vi alla dessa bilar som de inte har tänkt på. Hur kan ni tro att tjugo parkeringar räcker till 5-6 affärer. Och vi på 12:an får en nedfart till garagena nedanför våra balkonger, vilket inte är acceptabelt. Skrota detta bygge en gång för alla, kräv hellre att affären återställs till ursprungsskick med tornet som dom tagit bort. Jag kommer att få ett hus 15 meter från balkongen och det accepterar jag inte. Jag hoppas det finns folk på kommunen som har lite förstånd kvar.

Kommentar: Höjd på bebyggelsen

Se kommentarer till EBW under rubriken *Högre bebyggelse* på sidan 12.

Parkeringar

Kommunen har en parkeringspolicy som anger hur många parkeringar som ska ordnas beroende på vilken verksamhet som planeras och var i staden området ligger. Parkeringspolicyn kommer att följas och det kommer därmed att finnas tillräckligt med parkeringar.

Underjordiskt garage

Avståndet mellan det underjordiska garaget och den befintliga bebyggelsen säkerställer att det inte kommer att innebära betydande olägenheter.

AJ, Blåhaken 2 (2018-02-21, kompletterat 2018-02-22): Jag protesterar än en gång högljutt mot planförslaget. Det kommer inte bli något bättre med de små förändringarna ni har gjort. Det kommer att vara nästan exakt lika som under samrådet.

Vi som bor här kommer att få dessa hus alldeles inpå trots att ni flyttar det ytterligare fyra meter, det är ju ingenting. Det kommer fortfarande att innebära mindre ljusinsläpp och mindre solljusinsläpp. Under våra mörka är dagsljuset så viktigt. Vid mörkare tider under höst och vinter innebär förslaget fortfarande mer insyn när vi måste tända våra lampor. Jag köpte denna lägenhet mycket tack vare ljus och solljusinsläppet samt utsikten att då det inte låg huskroppar så nära inpå.

Jag har inget emot att det blir en förändring, men det ska inte behöva bli på bekostnad av oss som redan bor här. Om ni själva bodde här, så skulle ni med all säkerhet protestera. Det är alltid lätt att ni inom kommunen tar ett beslut när ni själva inte bli drabbade. Vart har solidariteten tagit vägen? Vi betalar skatt hela tiden och då borde vi ha något att säga till om, eller?

Ska det byggas, så bör husen i så fall vara i samma höjd som våra befintliga hus, det vill säga tre våningar. Och husen bör byggas där nuvarande livsmedelsbutik ligger. Då drabbas vi inte av de nya byggnaderna och det skulle vara enormt bra för fortsatt trivsamt boende för oss.

En vädjan är att låta oss som bor här få ha samma ljusinsläpp och insynsskydd kvar som och att husen inte får stå så nära våra.

Våra balkonger som skulle byggas ut är lagt lite på is på grund av planförslaget. Balkongerna skulle bli så bra för oss har vi längtat efter. Det är bedrövligt att ert planförslag ska få styra det. En viktig sak till är att våra lägenheter kommer att sjunka i marknadsvärdet, det har visats sig att de har blivit lite svårsålda på grund av detta projekt.

Vad håller Ni på kommunen på med? Det ryktas att en person varit i kontakt med någon av er inom denna detaljplan som sagt till vederbörande att ni kan ju klaga men vi gör som vi vill. Är detta sant då kommer vi att gå ut i tidningarna och verkligen trycka på detta hur ni förfar i detta ärende. Så säger man väl aldrig? Hur skolad är man då?

En mycket besviken Östersundsbo vad gäller kommunen!

Kommentar: Ljusinsläpp

Se kommentarer till HM med flera under rubriken Ljusinsläpp så sidan sju och framåt.

Högre bebyggelse

Se kommentarer till EBW under rubriken *Högre bebyggelse* på sidan 12.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS med flera under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

Övrigt

Kommunen ställer sig starkt frågande till att någon uttryckt sig på det sättet. Att ta fram en detaljplan är en demokratisk process där berörda ska ges möjlighet att påverka förslaget. Beslut i planen tas sedan av demokratiskt framröstade politiker som får ta del av de synpunkter som kommit in.

LJ och HO, Blåhaken 2 (2018-02-20): Vi protesterar fortfarande mot planförslaget som tagits fram för byggnation av åtta flerbostadshus, mellan fyra och nio våningar på Tegelplan.

Vi kommer fortfarande att få husen inpå knuten, trots fyra meters förskjutning som ni skrivit om, vad är fyra meter? Husen närmast oss är framför allt för höga, med tanke på hur nära de kommer att stå. Insynen från de nya husen förändras inte på grund av de små förändringar ni gjort, den mörka perioden när man har lamporna tända blir det fortsatt insyn.

Om byggnationen enligt planförslaget blir verklighet så innebär det att vår bostadsrätt blir svårsåld och sjunker i värde, vilket vi motsätter oss starkt. Det har ni klart deklarerat, i en artikel i lokaltidningen att det blir så, vilket är ett väldigt cyniskt sätt att se på oss som investerat stora pengar för ett boende. Att ni helt enkelt inte bryr er.

Det är intressant och trevligt om det blir en förändring på Tegelman, men inte på bekostnad av oss som redan bor där. Husen bör vara i samma höjd som befintliga bostäder som ligger närmast, för att inte vi skall hamna i total skugga. Vi behöver det ljus vi kan få. Investeringen av större balkonger, som vi längtat efter, är lagd på is på grund av den här detaljplanen.

Vi hoppas fortfarande att Östersunds kommun värnar om alla kommunmedborgare, och i första hand de som redan bor kring Tegelman, när det gäller den här frågan.

Kommentar: *Insyn*

Se kommentarer till BS med flera under rubriken *Insyn* på sidan tio.

Högre bebyggelse

Se kommentarer till EBW under rubriken *Högre bebyggelse* på sidan 12.

Ljusinsläpp

Se kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS med flera under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

BB, Rödhaken 5 (2018-02-22): Det är roligt att området utvecklas men behöver det göras så här?

Överlag bör ni se över om planen ska ge möjlighet till att bygga så högt och till viss del nära, även om det är inom lagen, befintlig bebyggelse. Att hänvisa till att det är något som man får tåla sett till läget i Östersund och kommunens översiktsplan känns tråkigt att läsa. Varför tas inte möjligheten till större grönytor och uteaktiviteter? Med något lägre exploateringsgrad kan man ändå få en betydlig förtätning samtidigt som området bibehåller mer av sin öppenhet och karaktär.

Hur säkerställer planen säkerheten och upplevelsen av trygghet i området? Med större avstånd vid passager, mellan och runt husen så skulle det göra det mer öppet och därmed ljusare!

I planbeskrivningen redogör ni för närmsta anvisade skola. Men med fler boende i området kommer sannolikt även behovet av barnomsorg öka. Hur bemöter kommunen en ökad efterfrågan i området?

Är det säkerställt att boende i den nedre delen av planen, mot Rödhaken 2 och 5, kommer kunna ta sig runt huset utan att behöva gå på annans fastighet?

Jag som många andra upplever redan nu att trafiksituationen är ansträngd. Hur säkra är ni på att analysen om att den ökade trafiken inte kommer att ha någon betydande påverkan på trafiksituationen är rättvisande?

Kommentar: Grönytor och uteaktiviteter

I planarbetet har det gjorts en avvägning mellan det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder och lagkraven vad gäller till fri- och lekytor intill bostadstomter. Slutsatsen är att planförslaget tillgodoser det allmänna intresset av bostäder, skapar goda lek- och friytor samtidigt som bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till befintlig bebyggelse. Det finns därför inget behov av att sänka exploateringsgraden för att få till större grönytor och uteaktiviteter.

Skollokaler

Samtliga detaljplaner för bostäder tas fram i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen på Östersunds kommun så att de får möjligt att långsiktigt kunna planera för behovet av lokaler för förskola och skola.

Passage runt huset

Boende i det aktuella området kommer att kunna ta sig runt huset utan att behöva gå på grannfastighet dels intill fasaden och dels i form av en öppen passage genom huset.

Trygghet

Placeringen av byggnaderna säkerställer en trygg utemiljö. Att utemiljön utformas så att det skapas en trygghetskänsla kommer att säkerställa i samband med bygglovsprövningen. Planförslaget skapar även en blandning mellan bostäder och verksamhet vilket kommer att skapa en utemiljö som används under större delen av dygnet runt vilket kommer att bidra till en trygghetskänsla.

Trafik

Se kommentarer till Rbf Östersundshus nr 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

Rbf Östersundshus nr 15, Rödhaken 5 (2018-02-21): De invändningar mot byggprojektet som vi hade i det första förslaget från kommunen kvarstår i allt väsentligt. Vi anser att de små korrigeringar som gjorts endast är av kosmetisk betydelse. Vi tycker fortfarande att de planerade byggnaderna är för många, för höga och kommer att ligga för nära den befintliga bebyggelsen. Vi tycker att det är trist att kommunen och länsstyrelsen inte i större utsträckning tagit åt sig av kritiken och de farhågor som de omkringboende givit uttryck för. Istället har kommunen tillsammans med länsstyrelsen hänvisat till plan- och bygglagen och valt att gå i armkrok med exploatörerna.

Kommentar: Kommunen anser att planförslaget är lämpligt med tanke på exploateringsgrad, höjd och läge på de föreslagna byggnaderna med mera. Det finns därför inget behov av att ytterligare sänka exploateringsgraden. Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt, till EBW under rubriken *Högre bebyggelse* på sidan 12 samt till BS med flera under rubriken *Insyn* på sidan tio.

All byggnation ska utformas enligt kraven i plan- och bygglagen. Det är därför inte konstigt att det hänvisas till lagstiftningen när det redovisas hur ställningstagandena i planarbetet tagits fram.

AS, Blåhaken 2 (2018-02-22): *Synpunkterna är inskickade via AJ då personen har haft krångel med datorn.*

Planförslaget kommer definitivt att drabba mig på olika sätt. Idag har jag bra ljusinsläpp och solljus men om planförslaget genomförs så kommer jag inte ha detta hädanefter trots de ändringar som gjorts i förslaget. Husen blir så nära inpå även om ni flyttar byggnaden fyra meter. Det förändras inte något för mig. Att få titta in i en byggnad är inte vad jag hade tänkt mig när jag köpte denna lägenhet. Och som det är för mig, så har jag bara fönster åt detta håll.

Vad gäller trafiken, som kommer att gå vid våra balkonger, blir det inte heller så bra. Och vad gäller våra balkonger som skulle byggas ut har det lagt på is på grund av den här detaljplanen. Det känns inte heller bra.

Har inget emot att det förändras men inte på bekostnad av oss som redan bor här och jag har köpt en bostadsrätt som passar just mig och med det läge. Jag tycker inte det ska försämrats utan att ni inom kommunen borde tillgodose även oss som redan bor här.

Kommentar: *Avstånd, ljusinsläpp, insyn mm*

De föreslagna byggnaderna ligger som närmast 15-16 meter från rbf Östersundshus nr 14:s befintliga byggnader. Avståndet är inte onormalt nära och skapar inte betydande olägenheter i form av påverkat ljusinsläpp, insyn mm. För ytterligare kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen.

Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt samt BS med flera under rubriken *Insyn* på sidan tio.

Trafik

Se kommentarer till rbf Östersundshus 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

CN och TJ, Blåhaken 2 (2018-02-22): Efter att ha läst igenom samrådsredogörelsen är vår uppfattning att det inte tagits någon hänsyn till de synpunkter vi haft kring detta. Att göra en minimal förändring av höjd och avstånd på de tilltänkta husen, kommer inte att i någon utsträckning förbättra vår situation, varken de som bor närmast eller vi på 25C.

Skuggning och/eller insyn kommer förbli en negativ konsekvens om planen går igenom.

Det finns inte heller någon anledning att acceptera en försämring av vår miljö för att vi bor centralt, då det redan byggs enormt mycket i kommunen och därför inte är nödvändigt att exploatera just Tegelman. Kommunens tanke till förtätning behöver inte innebära att varje ledig yta måste bebyggas. Redan idag har många gröna och luftiga områden försvunnit och fler är på väg att försvinna. Ytterligare en aspekt på denna byggplan är att priset på nybyggda lägenheter tenderar att vara dyra vilket ökar risken för att det blir svårt att få hyresgäster. Den flyttkedja som nämns i samrådsredogörelsen som svar på att få in hyresgäster ställer vi oss skeptiska till.

Vi vill tillägga angående trygghet som nämnts i redogörelsen känns lite överdriven då vårt område idag är mer utsatt för klotter och nedskräpning samt ungdomar som uppehåller sig på innergårdar där de kör moped över gräsmattor. De är högljudda och beter sig oförskämt. Den mängd lägenheter som planeras att byggas gör inte denna känsla bättre, snarare tvärtom då vi har erfarenhet av påbyggnaderna i Marielund och Fagerskrapan.

Vad gäller trafikproblematiken visas inte heller någon förståelse eftersom det inte anses vara något problem. Vi som bor här upplever dock att bara i och med Fagerskrapans tillkomst har det blivit betydligt mer kaotiskt på till exempel Södra Torlandsgatan eftersom den används till parkering på båda sidorna. Mer befolkning innebär automatiskt ökad trafik då bil alltjämt är det färdmedel folk föredrar trots kommunens intention om mer cyklande och kollektivtrafik.

Tyvärr känns det som ett spel för gallerierna att skicka in dessa synpunkter då samrådsredogörelsen inte visar på några åtgärder och därmed faktiskt struntar i konsekvenserna för oss som redan bor här. Som alltid annars kommer detta att bifallas eftersom den lilla människan aldrig har någon betydelse. Makt och ekonomi styr och ställer. Vi är uppgivna bostadsrättsinnehavare som ser vår investering minska i värde och att bo kvar är en omöjlighet då vår miljö blir försämrad, både vad gäller vår lägenhet specifikt men också generellt hela området. Lycka till Östersund men det kommer inte gälla oss. Jag tar min kompetens, som jag vet verkligen behövs här, och sambo samt ytterligare fem familjemedlemmar och flyttar.

Kommentar: *Insyn*

Se kommentarer till BS med flera på sidan tio.

Skugga

Planförslaget innebär en påverkan på sol- och dagsljus för intilliggande bebyggelse. Samhällsbyggnad bedömer däremot inte att konsekvenserna av planförslaget innebär betydande olägenheter för grannfastigheterna. Anledningen är bland annat att planområdet ligger inom ett centralt område där åtgärderna får accepteras. Det allmänna intresset av fler bostäder och ett stärkt stadsdelscentrum, vilket även kommit till uttryck i översiktsplanen

Östersund 2040, väger tyngre än det enskilda intresset av att inte få någon ny bebyggelse. Sammantaget innebär detta att detaljplanen har utformats med skälig hänsyn till befintliga förhållanden.

Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt.

Trygghet

Planförslaget innebär att det skapas en torgyta med verksamheter intill. Det betyder att det ges förutsättningar för att det skapas en plats med aktivitet under stora delar av dygnet. Detta skapar förutsättningar för att området ska upplevas tryggt och bidrar till mindre risk för skadegörelse.

Behov av bostäder

Idag råder bostadsbrist i Östersund. Det finns därför ett behov av fler bostäder i kommunen. Kommunen har gjort ställningstagandet att detta ska ske genom i första hand förtätning. Planförslaget innebär att ny bebyggelse sker på en lämplig plats samtidigt som en grönyta inte byggs bort. Det finns därför ett behov av de planerade bostäderna.

Trafik

Se kommentarer till rbf Östersundshus 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

Planprocessen

Att ta fram en ny detaljplan är en demokratiskt där berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan. Det betyder inte att byggnation inte får ske om det blir protester. Byggnationen måste fortfarande vara lämplig och kommunen måste väga allmänna intressen, som till exempel nya bostäder, mot enskilda intressen. Den avvägning som gjort har resulterat i nuvarande planförslag.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS med flera under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

AKS, Blåhaken 1 (2018-02-22): Planförslaget är på tok för stort och för högt på det lilla utrymmet. Nio stycken näst intill sammanbyggda hus varav två höghus på två ynkilparkeringar. Det spelar ingen roll att det sedan förra förslaget sänkts några meter på höjden och flyttats ut några meter från intilliggande byggnader. Jag vill inte att ni bygger sönder och samman en hel stadsdel.

När bygglov söktes för balkongerna på Rbf. Östersundshus 12 så var räckena tvungna att utföras i 60-talsstil så de matchade husen. Storleken och inglasningen var också uppe på diskussion. Till och med ny färg på husen diskuterades. Hur kan nybyggnationen ens komma i närheten av att påminna om övriga hus i 60-talsutförande, villor och andra byggnader med flertalet på max tre våningar i området? Undrar hur tankegångarna går där?

Solstudien visar att husen närmast kommer bli väldigt drabbade av detta, för att inte tala om insyn och att de boende där kommer att få det väldigt mörkt. Andra hus bortom dessa kommer också att drabbas avsevärt av förlorad sol delar av dygnet och speciellt sommartid. Och i min förening med nybyggda balkonger för 190 kronor per månad känns det inte optimalt att bli inbyggd. Många är boende i lägenheter och vill gärna nyttja fina innergårdar soliga dagar vilket kommer att begränsas av detta mastodontbygge.

De flesta har köpt lägenheter dyrt för att bo här där vi har tyckt att det lugna fina området passar oss och nybyggnationen kommer troligtvis att sänka värdet på våra lägenheter. Det har redan uppdagats då spekulanter har backat och tackat nej till lägenheter som varit till försäljning. Detta på grund av nybyggnationen.

Det är känt att nybyggen ofta blir dyra att hyra och folk kanske inte känner sig ha råd att flytta till Tegelman. Därför finns det risk att många lägenheter står tomma och blir genomgångslägenheter vilket kan leda till stök och oroligheter. Detta har bland annat märkts då Marielund fick påbyggnad och efter Fagerskrapans tillkomst.

Mer handel i området behövs inte då både Lillänge och centrum är inom gång- och bussavstånd. Den butiken som finns i dag räcker gott och väl. Det verkar i dagsläget vara svårt att ens fylla Körvägens centrum med affärsidkare och kunder. Jag gissar också att hyrorna i en tilltänkt nybyggnation inte kommer bli så de passar vem som helst.

Att gå ut med hopp om hälsocentral och äldreboende låter inte helt rätt i nuläget. Det är lite falsk marknadsföring innan det ens blivit bestämt.

Det kommer troligtvis att bli trafikproblem då Södra Torlandsgatan i dag knappt är farbar. Och vart ska gäster till de tilltänkta hyresgästerna parkera? I dagsläget är Södra Torlandsgatan bland annat parkering för folk och gäster i Fagerskrapan och närliggande hus i området. Det fungerar inte alls idag vilket har märkts rejält efter all snö som kommit. Bitvis har det varit enkelfiligt. Många är missnöjda över situationen som den är nu.

Jag tycker det är helt fel att tillåta byggnation mitt i ett område med villor och bostadsrätter, och låga byggnader i ett trevligt område. De flesta nybyggen i Östersund har byggts eller kommer att bli byggda i områden där övriga boende inte blivit alltför påverkade som i vårt fall. Vad jag tror och ser så har inga nya hus ”packats” ihop så nära och illa som detta ser ut att bli.

Att bygga på befintlig husarea och maximalt tre våningar hade varit helt acceptabelt. Jag vill absolut inte att detta bygge tillåts.

Kommentar: Högre bebyggelse

Se kommentarer till EBWg under rubriken *Högre bebyggelse* på sidan 12.

Kulturmiljö

Kvarteret Stormhatten på andra sidan Tegelbruksvägen är utpekat som en kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens kulturmiljöprogram. Även kvarteret Blåhaken har kulturhistoriska värden men har inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaderna inom planområdet har däremot inga kulturhistoriska värden. Detta påverkar vad som är möjligt att göra på respektive fastighet. Det finns därför inga hinder att ta fram en detaljplan som medger en rivning av befintliga handelslokaler för att skapa ny bebyggelse. Samhällsbyggnad, liksom Länsstyrelsen, bedömer inte att planförslaget påverkar upplevelsen av de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna på grannfastigheterna.

Insyn

Se kommentarer till BS med flera under rubriken *Insyn* på sidan tio.

Ljusinsläpp

Se kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS med flera under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

Tomma lägenheter

Det byggs relativt mycket i Östersund och de exploatörer som bygger i motsvarande lägen har inte haft problem att hyra ut lägenheter eller sälja bostadsrätter. Det har därför bedömts att risken för att det blir en större mängd tomma lägenheter är mycket låg.

Handel

Planförslaget innebär inga utökade handelsytor jämfört med vad som finns inom planområdet. För att få lokalerna uthyrda krävs därför enbart att befintliga verksamheter väljer att vara kvar. Det har därför bedömts att risken för att det blir en större mängd tomma lägenheter är mycket låg.

Användningar

De användningar som planförslaget medger, däribland vårdcentral, är de som är lämpliga på platsen. Det underlättar för fastighetsägarna att kunna hyra ut planerade lokaler. Syftet med detta är att skapa ett stadsdelscentrum som används av och är till nytta för de närboende.

Trafik

De parkeringsplatser som de nya byggnaderna skapar behov av kommer att finnas inom planområdet.

Se även kommentarer till rbf Östersundshus 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

Övrigt

Idag finns det förtätningsprojekt inom hela Östersund. Nya byggnader påverkar befintliga bostäder i viss mån. Samtidigt är det viktigt att de nya byggnaderna inte innebär betydande olägenheter för befintliga bostäder. Planförslaget orsakar inte detta.

CO, Blåhaken 2 (2018-02-22): I översiktsplanens riktlinjer står bland annat att "Gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden". Samtidigt skriver ni i samrådsredogörelsen under kvarstående synpunkter att bland annat följande inte blivit tillgodosett: planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena på grannfastigheterna påverkas negativt, hur motiverar ni det?

I översiktsplanens riktlinjer står också att gårdarna ska ges bra sol- och vindförhållanden även i förtätningsprojekt. Hur motiverar ni då att grannfastighetens gård kommer att bli skuggad i betydande omfattning av det nya planförslaget? Ni beskriver att det skapas gårdar i söderlägen men någonstans måste man väl också se till det befintliga och inte bara till vilka förutsättningar som skapas inom linjerna för den nya planen? Spelar det ingen roll hur förutsättningarna blir på befintliga gårdar så länge de nya får bra förhållanden?

I planbeskrivningen anges att en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet krävs inför bygglov. Är inte detta något som bör göras innan detaljplanen vinner laga kraft? Är det lämpligt att fastställa en detaljplan utan att veta markens förutsättningar för beskriven byggnation?

Ni skriver i planbeskrivningen att Södra Torlandsgatan 21 kommer att skuggas från klockan 17 av den nya byggnationen vid vår- och höstdagjämning. Till de lägenheter på 21 som endast har fönster ut mot det nu planerade området kommer solen först runt klockan 16 och som solstudien visar kommer dessa lägenheter skuggas av de planerade balkongbyggnationerna mellan klockan 16 och klockan 17, vilket innebär att dessa lägenheter inte kommer att få något solljus alls under större delen av året. I samrådsredogörelsen anger ni att planförslaget inte innebär att några av grannbyggnaderna inte får något solljus alls vilket i och för sig är sant då byggnaden får solljus under dagen men inte samtliga lägenheter. Detta bör beaktas och planförslaget ändras så att samtliga lägenheter behåller solljusinsläpp någon tid på dygnet under hela året.

Under sommarsolståndet skriver ni i planförslaget att skuggpåverkan på grannfastigheterna blir marginell, en uppfattning som inte delas av bland annat boende på Södra Torlandsgatan 21. Till de lägenheter som endast har fönster mot det nu planerade området når solen runt klockan 15, dock skuggas de fortsatt av de planerade balkongerna på samma fastighet vid denna tidpunkt. Först klockan 16 nås alltså dessa lägenheter av solljus och klockan 17 skuggar den nu planerade bebyggelsen åter fastigheten. Detta innebär alltså att flertalet lägenheter endast kommer få solljus under

maximalt en timme per dygn under de dagar på året som solen står som högst och under övrig tid inget solljus alls. Detta anser jag fullständigt oacceptabelt. Detta beskrivs inte heller någonstans i förslaget utan kan endast utläsas av solstudien. Det som skrivs i planbeskrivningen låter mycket positivare än vad det faktiska utfallet kommer bli för många lägenheter.

Det anges att det ska finnas 400 stycken cykelplatser varav 228 stycken inomhus. Riktlinjen är att de ska vara maximalt 25 meter från entrén. Hur ska detta uppfyllas med tanke på gårdarna som är beskrivna, att det ska finnas handels och centrumverksamhet i bottenlokalerna och parkeringsgaragen inte kommer kunna bli större än att det ryms det antal parkeringsplatser som anges? Har riktlinjerna för hur stor plats en cykelparkering bör ha för respektive cykel verkligen beaktats?

Ska det dessutom finnas vårdcentral i byggnaderna borde det kanske finnas fler parkeringsplatser? Till en vårdcentral går sjuka personer och då är det inte alltid man kan cykla, gå eller ta bussen.

Kommentar: *Kvarstående synpunkter*

I samrådsredogörelsen under rubriken kvarstående synpunkter anges de synpunkter som närboende har påtalat men som inte tillgodosetts. Närboende har påtalat att de anser att planförslaget påverkar de kulturhistoriska värdena på grannfastigheterna. Det finns därmed upptaget under aktuell rubrik men innebär inte att kommunen delar synpunkten. Kommunen anser att planförslaget är förenligt med översiktsplanens riktlinjer om att gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Befintliga gårdar

Av solstudierna framgår att den planerade bebyggelsen kommer att skugga befintliga byggnader. Gårdarna däremot kommer endast skuggas under tidpunkter då befintlig bebyggelse skuggar gårdarna. Skuggningen av gårdarna är därför marginell jämfört med dagsläget. Hänsyn har därför tagits till befintliga gårdar.

Geotekniska förhållanden

Den utförda geotekniska undersökningen visar att marken är lämplig för bebyggelse.

Solljus

Den påverkan på solljuset som planförslaget skapar för befintlig bebyggelse innebär inga betydande olägenheter. Se även kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* på sidan sju och framåt. Se även kommentarer till rbf Östersundshus nr 14 under rubriken *Insyn och ljusinsläpp* på sidan 4.

Parkering

Kommunen har en parkeringspolicy som reglerar hur många parkeringsplatser olika verksamheter kräver. Planförslaget har tagits fram så att policyn går att uppfylla för de verksamheter som medges i planförslaget samtidigt som plan- och bygglagens krav på friytor följs. Det kommer därför inte att bli för få parkeringsplatser inom planområdet.

Var det planeras cykelparkeringar utomhus framgår av illustrationskartan. Det kommer att bli ett antal cykelställ och ett antal cykelhus i två våningar.

LA, Blåhaken 2 (2018-02-22): Utöver vad som tidigare framförts.

Hela Östersundshus 14 är grundlagt på svällskiffer, varav Tegelbruksvägen 12 och i synnerhet Södra Torlandsgatan 21 har tydlig påverkan av svällskiffer som visar sig i form av genomgående sprickor i fasader och bågnande källarförrådsväggar.

Om nu detta spektakel till höghusansamling mot förmodan kommer att ske, frågar jag: Vilka garantier kan lämnas för att inte ev. blivande bebyggelses markarbeten ytterligare påverkar dessa ovannämnda hus? Om påverkan sker, hur regleras detta?

Planförfattarna gör tydligt avsteg från översiktsplanen att "gårdar ska ges bra sol- och vindförhållande". Nu avser Ni ju att bygga igen sol/ljusförhållande för befintliga gårdar.

Kommentar: *Svällskiffer*

Hur svällskiffret ska hanteras framgår av den geotekniska undersökningen. Det är därför inget problem.

Befintliga gårdar

Av solstudierna framgår att den planerade bebyggelsen kommer att skugga befintliga byggnader. Gårdarna däremot kommer endast skuggas under tidpunkter då befintlig bebyggelse skuggar gårdarna. Skuggningen av gårdarna är därför marginell jämfört med dagsläget. Hänsyn har därför tagits till befintliga gårdar.

Övrigt

För tidigare kommentarer hänvisas till kommentarer i samrådsredogörelsen.

MN, Blåhaken 2 (2018-02- 22): Jag som många andra har protesterat mot nybygget på tegelplan. En av punkterna som tas upp är trafiken, där ni säger att varken ni eller Länsstyrelsen bedömer att det inte kommer uppstå några trafikproblem. Under flera veckor nu i vinter så har Tegelbruksvägen varit i princip enkelriktad, på grund av den stora snövallen som plogats upp i samband med de bilar som står parkerade där. Är detta något som det har tagits hänsyn till?

Kommentar: Trafik

Östersund är en stad där det under stora delar av året är snö. Hänsyn till det måste därför alltid tas vid all byggnation.

Se även kommentarer till rbf Östersundshus nr 14 på sidan fem.

Jamtli (2018-02-22): Jamtlis synpunkter från samrådet kvarstår.

Kommentar: Östersunds kommun, liksom Länsstyrelsen, bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Det behöver därför inte göras några ändringar i planförslaget för att det ska stämma med översiktsplanens intentioner.

HN och BT, Blåhaken 1 (2018-02-22): När man tar del av beskrivningen av planförslaget är det framför allt en sak som är slående nämligen kombinationen av en fullständig brist på respekt inför de förändringar som boende i befintlig bebyggelse utsätts för och hur den planerade nya bebyggelsen anpassats för att undvika de nackdelar som man avser att utsätta redan boende för. De nya byggnaderna placeras så att de inte skuggar varandra.

Av de solstudier som redovisas framgår att redan från höstdagjämningen kommer boende i Tegelbruksvägen 12 att gradvis förlora all eftermiddagssol. Av någon outgrundlig anledning har man valt att redovisa solstudier från höstdagjämning, vårdagjämning och midsommar trots att det precis som man kan vänta sig är nästan exakt samma förhållanden som råder vid höst- och vårdagjämning. Då befinner sig solen mittemellan sitt högsta och lägsta läge. Hela vinterhalvåret har lämnats utan redovisning trots att det naturligtvis är då försämringen är som störst.

Befintlig bebyggelse på Tegelplan är enplanshus och ger minimalt med skugga mot Tegelbruksvägen 12. De hus som avses byggas är upp till 35 meter höga och kommer att skugga en mycket stor del av vinterhalvåret. När den kommunala handläggaren väljer att beskriva förändringen som boende i en centralt belägen fastighet får tåla så är det intressant att konstatera att det ingenstans i Östersund överhuvudtaget finns en plats där ett åttavåningars höghus placerats på cirka 14 meter från befintlig bebyggelse.

I den kommunala handläggarens egen beskrivning konstateras att 22 meter är normalt men det gäller inte befintliga höghus. Höghuset på andra sidan Tegelbruksvägen ligger 30 meter från närmaste hus och skuggar inte det huset förrän solen kommit till väst-sydväst.

I kommentaren till skrivelsen från rbf Östersundshus 14 kommenterar kommunens tjänsteman vad förefaller vara Fagerskrapan och konstaterar att högsta instans bedömde att olägenheterna från den inte var betydande. Den byggnaden ligger mer än hundra meter från något hus som den kan skugga och närmaste granne är en kommunal förvaltning, inget bostadshus. Eftersom den är smal och hög kommer den dessutom att vandra förbi bebyggelsen på ett sätt som inte sker när byggnader ligger nära varandra.

Beskrivningen av konsekvenserna av planförslaget är helt inriktad på att förminska nackdelarna och förstora de möjliga fördelarna. Ett bra exempel på det är att man fortsätter göra gällande att det skulle vara aktuellt med hälsocentral, äldreboende och centrumaktiviteter men inte svarar ett ord på frågorna om huruvida dessa löften har någon som helst förankring hos dem som i så fall beslutar om detta.

Sammanfattningsvis innebär den tänkta exploateringen av Tegelman betydande nackdelar för boende i befintlig bebyggelse i form av skuggning, insyn, reducerad utsikt och sänkt värde på befintliga lägenheter.

Det som beskrivs som allmänintresse är i allt väsentligt exploatörens intresse av en lönsam investering. När kommunen planerar för bebyggelse gör man det till exempel på andra sidan Vallsundsbron. Det måste uppfattas som att ett antal kilometer till centrum inte utgör en betydande nackdel. Således kan allmänintresset av en kraftig förtätning vid Tegelman inte vara särskilt stort. Beskrivningarna av ett levande centrum med hälsocentral, äldreboende och centrumaktiviteter är bara kosmetika. Körfältet och Lungvik med flera områden har haft levande centrum som förlorat det mesta av sitt innehåll på grund av att samhällsservice dragits in. Det finns ingenting som tyder på att Blå center skulle bli annorlunda.

Det sker just nu ett omfattande bostadsbyggande i Östersund. Den planerade exploateringen av Tegelman ligger sent i den raden. I resten av Sverige uppstår nu en situation av sänkt efterfrågan på nyproducerade bostäder. Det finns således inte en obetydlig risk att exploateringen, om den tillåts, inte kan fullföljas utan att resultatet blir halvfärdigt.

Med anledning av detta motsätter vi oss planförslaget.

Kommentar: Skuggpåverkan

Oavsett höjd och placering kommer den planerade bebyggelsen att innebära skuggpåverkan på grannfastigheterna. I samband med planarbetet har olika alternativa placeringar av byggnaderna studerats. Slutsatsen från det är att skuggpåverkan från de föreslagna byggnaderna kan minimeras med föreslagen placering. Planförslaget innebär dessutom att de nya byggnaderna skuggar befintliga gårdar samtidigt som befintlig bebyggelse skuggar dessa. Påverkan på utemiljöerna är därför minimala. Det stämmer därför inte att ingen hänsyn tagits till befintlig bebyggelse.

Avstånd till närmaste bebyggelse

Bebyggelsen som hamnar närmast befintlig bebyggelse är inte i åtta våningar utan i fyra våningar. Bebyggelsen hamnar som närmast 15-16 meter från befintliga byggnader på Tegelmanvägen 12.

Det är fel att påstå att Fagerskrapan ligger mer än hundra meter från något bostadshus. Fagerskrapan, som är på sexton våningar, ligger på motsvarande avstånd till närmaste bostadshuset som närmaste byggnad i planförslaget. Det kan även konstateras att gällande detaljplan för Fagerskrapan medger att

byggnaden kan placeras ännu närmare befintliga bostadshus. I det här fallet är det därför avgjort att det är lämpligt att placera ett sexton våningshus, det vill säga tolv våningar högre byggnad, närmare än vad föreslagen byggnation som närmast hamnar befintliga byggnader. Slutsatsen är därför att föreslaget avstånd och våningsantal är lämpliga.

Se även kommentarer till Rbf Östersundshus nr 14 under rubriken *Insyn och ljusinsläpp* på sidan fyra.

Användningar

De användningar som planförslaget medger, däribland vårdcentral och äldreboende, är de som är lämpliga på platsen. Det underlättar för fastighetsägarna att kunna hyra ut planerade lokaler. Syftet med detta är att skapa ett stadsdelscentrum som används av och är till nytta för de närboende. Av den anledningen måste det vara lokaler för verksamheter i bottenvåningen.

Solstudier

Praxis när det gäller solstudier är att skuggpåverkan redovisas under höst- och vårdagjämning samt under sommarsolståndet. Därför är det dessa datum som redovisats.

Marknadsvärde

Se kommentarer till CS och JS under rubriken *Marknadsvärde* på sidan nio.

Insyn

Se kommentarer till BS med flera under rubriken *Insyn* på sidan tio.

Ljusinsläpp

Se kommentarer till HM med flera under rubriken *Ljusinsläpp* så sidan sju och framåt.

Allmänintresse mm

Planförslaget medger ingen utökad andel verksamheter. För att fylla de planerade lokalerna för verksamheter krävs därför enbart att befintliga verksamheter på platsen väljer att vara kvar. Det finns därför goda förutsättningar för att det fortsatt ska vara ett levande stadsdelscentrum.

Kommunens huvudinriktning för att tillgodose det allmänna intresset av nya bostäder är att detta ska genom förtätning i befintlig stadsmiljö.

Planförslaget är förenligt med detta ställningstagande. Se även kommentarer till Rbf Östersundshus nr 14 under rubriken *Allmänna intressen* på sidan fem.

Risken att byggnation inte blir av

Det byggs relativt mycket i Östersund och de exploatörer som bygger i motsvarande lägen har inte haft problem att hyra ut lägenheter eller sälja bostadsrätter. Det har därför bedömts att risken för att det blir en större mängd tomma lägenheter är mycket låg.

IW, Stormhatten 4 (2018-02-19): Det är främst trafiksituationen och luft- och bullerföroreningar som jag vänder mig emot. Trafikavdelningen på Östersunds kommun menar att det inte kommer att uppstå några trafikproblem i området till följd av planförslaget. Det finns redan idag tidvis en hel del problem med utfarten från Tegelbruksvägen samt Krondikesvägen. Det finns även framkomlighetsproblem på Södra Torlandsgatan. Trafikavdelningen är uppenbarligen väldigt dåligt insatta i det aktuella läget.

I planförslaget har det redovisats infart till de båda underjordiska garagen ifrån Tegelbruksvägen. Det vore bättre att infarten till det östra garaget sker från Södra Torlandsgatan samt att begränsa gatuparkeringarna utefter den gatan. På det viset avlastas korsningen mellan Tegelbruksvägen och Krondikesvägen vilket medför mindre störningar för oss som bor i Stormhatten och Blåklinten.

Hur kommer det att bli med Tegelbruksvägen framför Ljungen 21? Blir den kvar som idag med begränsad genomfartstrafik eller blir det en torgyta utan fordonstrafik?

Vad finns det för luftkonditionsmätningar i aktuellt område? Luftkvaliteten kommer rimligen att påverkas mycket negativt av den kraftigt förtätade och högre byggnationen som planförslaget medger.

Hur tillgodoses behovet av gästparkeringar och hur placeras de? Jag upplever att det idag är brist på sådana i området och att nuvarande butiksparkeringar tidvis nyttjas. När dessa försvinner genom byggnationen så ökar behovet av gatuparkeringar för att tillgodose behovet.

Kommentar: Trafik

Trafikavdelningen är väl insatt i trafiksituationen i området eftersom de ansvarar för samtliga vägar i närområdet. Det finns därför ingen anledning att tvivla på deras bedömning om att planförslaget inte genererar några trafikproblem.

Södra Torlandsgatan har bedömts som lämpligare för trafik till verksamheternas varumottag. För att inte blanda trafiken till varumottagen med all trafik som ska till det östra huset är det lämpligare att medge en infart till det underjordiska garaget till det östra huset från Tegelbruksvägen.

Planförslaget har inte bedömts skapa något behov av att begränsa möjligheterna att parkera utmed Södra Torlandsgatan. Den frågan är dock inte avhängande av detaljplanen eftersom trafikavdelningen ändå har möjlighet att ändra de lokala trafikföreskrifterna för gatan om behovet uppstår.

Se även kommentarer till rbf Östersundshus 14 under rubriken *Trafik* på sidan fem.

Luftkvalitet

I kommunen finns miljö kvalitetsnormer för bland annat utomhusluft. Bland annat till följd av detta sker mätningar i centrala staden samt i särskilt utsatta lägena som till exempel Lillänge och Färjemansleden. Luftkvaliteten i staden har under en lång period varit bra och uppmätta resultat har förbättrats.

Kommunen måste säkerställa att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids till följd av till exempel en ny detaljplan. I planprocessen ska Länsstyrelsen enligt lag bevaka att kommunens bedömning kring miljö kvalitetsnormer är korrekta. Om Länsstyrelsen bedömer att en miljö kvalitetsnorm överskrids till följd av en detaljplan har de därför möjlighet att upphäva detaljplanen. Varken kommunen eller Länsstyrelsen har bedömt att några miljö kvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget.

Parkeringar

Kommunen har en parkeringspolicy som ska följas. I policyn finns riktlinjer både för parkeringar till boende och till gäster. Vid bygglovsansökan kommer det säkerställas att dessa följs och att det byggs tillräckligt många gästparkeringar.

ICA:s parkering är idag en privat parkering där det finns föreskrifter om hur länge bilar får stå parkerade. Parkeringen är till för ICA:s gäster och är således ingen gästparkering för boende i närområdet. Att den nya butiken får mindre parkeringar än befintlig butik innebär därför inte att det försvinner gästparkeringar för boende. Planförslaget genererar därför inget behov av ytterligare gästparkeringar utmed befintliga gator.

Muntliga synpunkter

Lantmäterimyndigheten (2018-02-01): U-området på den nordöstra delen av Rödhaken 6 har en otydlig gräns för vilket område som avses.

Texten under avsnittet *gemensamt för Rödhaken 7 och blåhaken 2* handlar om avtalsservitut och är något som fastighetsägarna själva upprättat. Om de vill förändra eller ta bort avtalsservitutet så ska fastighetsägarna själva vända sig till inskrivningsmyndigheten. Den här delen kan strykad från planbeskrivningen.

Texten under avsnittet *gemensamt för Rödhaken 6 och 7* ändras till följande text: ”För området mellan de två handelslokalerna finns en gemensamhetsanläggning för gångväg, Rödhaken ga:1. Eftersom området för gemensamhetsanläggning planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så bör gemensamhetsanläggningen upphävas då den inte längre behövs. Ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen görs hos lantmäterimyndigheten.”

Delen om att fastigheter kan slås samman eller delas behöver inte tas med.

Kommentar: Gränsen för u-området görs tydligare.

I planbeskrivningen ska det framgå hur samtliga berörda servitut påverkas. Detta för att berörda fastighetsägare ska få en bild av hur deras fastigheter påverkas. Texten tas därför inte bort. Texten förtydligas med att det ska ske hos inskrivningsmyndigheten.

Texten i genomförandedelen förtydligas enligt lantmäterimyndighetens önskemål.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Följande synpunkter tillgodoseddes inte under planens samrådsprocess:

- Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena på grannfastigheterna påverkas negativt.
- Planförslaget innebär för stor påverkan på grannfastigheterna i form av insyn, skugga och minskat ljusinsläpp.
- Det blir för höga hus. Byggnadernas höjd avviker kraftigt från befintlig bebyggelse. Byggnationen passar inte in på platsen.
- Husen borde vara i samma höjd som befintliga hus närmast planområdet.
- Illustrationerna och solstudien är missvisande.
- Det behövs en rondell i korsningen mellan Tegelbruksvägen och Krondikesvägen.
- Planförslaget innebär trafikproblem på närliggande gator. Det blir risk för trafikolyckor. Trafiksituationen är dålig redan idag.
- Planförslaget stärker ytterligare att det borde vara parkeringsförbud på Södra Torlandstanan.
- Antalet parkeringsplatser som behövs för de tilltänkta lokalerna kan ifrågasättas.
- Byggrätten för vårdcentral är osannolik.
- Byggnaderna hamnar för nära befintliga byggnader vilket innebär att det blir insyn från de nya lägenheterna. Vi kommer därför inte att kunna använda våra balkonger. Vi förlorar även utsikten från våra lägenheter och balkonger.
- Byggnationen blir för tät. Det är för många byggnadskroppar.
- Planförslaget skapar problem för räddningsfordon.
- Planförslaget skuggar befintliga gårdar.
- Det blir problem med byggkaos under byggnationen.
- Planförslaget innebär att värdet på befintliga byggnader sänks och de blir svåra att sälja.
- Det blir stökigt på det nya torget.
- Det blir en baksida vid befintliga bostäder.
- Det behövs inte mer handel. Planförslaget riskerar att utarma handelslokalerna i centrum.
- Lagg ner planarbetet. Det är olämpligt att bygga på platsen.
- Det blir ökade luftföroreningar och en mindre säker miljö.
- Nedfarten till det underjordiska garaget hamnar precis intill våra lägenheter.

- Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen.
- Planförslaget har inte i tillräcklig grad tagit hänsyn till enskilda intressen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under planprocessen har det kommit in ett antal synpunkter som inte har tillgodosetts. Dessa handlar framför allt om att den föreslagna byggnationen blir för hög och hamnar för nära befintlig bebyggelse. Den skapar därför olägenheter i form av insyn, skuggor och påverkan på ljusinsläpp. Synpunkterna handlar även om att det blir trafikproblem och problem under byggtiden samt att byggnationen sänker marknadsvärdet på intilliggande bebyggelse. Grannarna har även synpunkter på att byggnationen påverkar de kulturhistoriska värdena på grannfastigheterna samt att det inte finns behov av mer handel på platsen. Vissa användningar bedöms som osannolika och bör inte medges.

Sammanfattningsvis delar inte kommunen grannarnas synpunkter och menar att planförslaget är den bästa användningen av marken. Synpunkterna ska därför inte tillgodoses.

För utförligare kommentarer hänvisas till kommentarer under respektive yttrande.

FÖRTYDLIGANDE

Följande förtydliganden av detaljplanen föreslås:

- Gränsen för u-området förtydligas.
- Genomförandedelen förtydligas enligt önskemål från Lantmäterimyndigheten.

Ändringen innebär inga skillnader för vad som planen kan medge eller vilka åtgärder som behöver sökas. För den del där ledningsrätten ska bildas var det även tidigare möjligt att söka ledningsrätt. Det är därför enbart redaktionella ändringar och planen behöver därför inte skickas ut på förnyad granskning.

SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslås anta och förtydliga den nya detaljplanen för Rödhaken 6 och 7 med flera upprättad den 24 januari 2018. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning samt detta granskningsutlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats ska underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

IW, Krondikesvägen 34, 831 47 Östersund
 HW, Tegelbruksvägen 12D, 831 47 Östersund
 EW, Tegelbruksvägen 12D, 831 47 Östersund
 LJ, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
 HO, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
 AJ, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
 JK, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund, jens.kopka@telia.com
 MS, Södra Torlandsgatan 21B, 831 47 Östersund
 EBW, Södra Torlandsgatan 25C, 831 47 Östersund
 MB, Krondikesvägen 36A, 831 47 Östersund
 BT, Krondikesvägen 44, 831 47 Östersund
 HN, Krondikesvägen 44, 831 47 Östersund
 MMB, Odenslagatan 37C, 831 47 Östersund
 TB, Odenslagatan 37C, 831 47 Östersund
 HM, Södra Torlandsgatan 22B, 831 47 Östersund
 AMM, Södra Torlandsgatan 22B, 831 47 Östersund
 Rbf Östersundshus nr 15, c/o PH, Odenslagatan 41, 831 47 Östersund
 Rbf Östersundshus nr 15, Box 710, 831 28 Östersund
 KD, Tegelbruksvägen 12A, 831 47 Östersund
 RL, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund, rebeccalandstrom@hotmail.com
 BE, Tegelbruksvägen 12A, 831 47 Östersund
 KK, Tegelbruksvägen 14, 831 47 Östersund
 AN, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
 AS, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
 GL, Tegelbruksvägen 12D, 831 47 Östersund
 RN, Södra Torlandsgatan 21B, 831 47 Östersund
 ML, Södra Torlandsgatan 21B, 831 47 Östersund
 UL, Södra Torlandsgatan 21B, 831 47 Östersund
 KB, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
 MD, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
 AL, Södra Torlandsgatan 21C, 831 47 Östersund
 RN, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
 BN, Södra Torlandsgatan 23B, 831 47 Östersund
 SÖJ, Södra Torlandsgatan 23C, 831 47 Östersund
 KA, Södra Torlandsgatan 25A, 831 47 Östersund
 EL, Södra Torlandsgatan 25A, 831 47 Östersund
 BIS, Södra Torlandsgatan 25B, 831 47 Östersund
 KB, Tegelbruksvägen 12B, 831 47 Östersund
 RO, Södra Torlandsgatan 21C, 831 47 Östersund
 TH, Krondikesvägen 44A, 831 47 Östersund
 BN, Krondikesvägen 44A, 831 47 Östersund
 IN, Krondikesvägen 44A, 831 47 Östersund
 ÅM, Södra Torlandsgatan 25C, 831 47 Östersund
 MS, Södra Torlandsgatan 25A, 831 47 Östersund
 DE, Södra Torlandsgatan 23B, 831 47 Östersund
 JS, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund
 AE, Södra Torlandsgatan 21B, 831 47 Östersund
 POA, Tegelbruksvägen 12B, 831 47 Östersund
 JOJ, Tegelbruksvägen 12B, 831 47 Östersund
 PH, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
 TLS, Krondikesvägen 42B, 831 47 Östersund

EB, Odensalagatan 37B, 831 47 Östersund
ML, Odensalagatan 37A, 831 47 Östersund
MA, Odensalagatan 37A, 831 47 Östersund
SAE, Odensalagatan 37A, 831 47 Östersund
BD, Odensalagatan 37B, 831 47 Östersund
SJ, Odensalagatan 37B, 831 47 Östersund
EN, Odensalagatan 37C, 831 47 Östersund
JN, Odensalagatan 37C, 831 47 Östersund
LF, Odensalagatan 37C, 831 47 Östersund
IS, Södra Torlandsgatan 20D, 831 47 Östersund
BS, Södra Torlandsgatan 20D, 831 47 Östersund
IJ, Södra Torlandsgatan 20C, 831 47 Östersund
ES, Södra Torlandsgatan 20B, 831 47 Östersund
KD, Södra Torlandsgatan 20B, 831 47 Östersund
AH, Södra Torlandsgatan 20B, 831 47 Östersund
EP, Södra Torlandsgatan 20A, 831 47 Östersund
VB, Södra Torlandsgatan 20A, 831 47 Östersund
LL, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
LGN, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
BS, Tegelbruksvägen 4 lgh 1101, 831 47 Östersund
HS, Odensalagatan 55B, 831 47 Östersund
KE, Krondikesvägen 48B, 831 47 Östersund
HJ, Krondikesvägen 44B, 831 47 Östersund
VO, Krondikesvägen 44B, 831 47 Östersund
LÅD, Krondikesvägen 52B, 831 47 Östersund
IBL, Krondikesvägen 44B, 831 47 Östersund
AW, Södra Torlandsgatan 21C, 831 47 Östersund
AC, Södra Torlandsgatan 21C, 831 47 Östersund
MS, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
SO, Tegelbruksvägen 12A, 831 47 Östersund
CF, Södra Torlandsgatan 23A, 831 47 Östersund
Rbf Östersundshus nr 14, c/o KN, Södra Torlandsgatan
21A, 831 47 Östersund
Rbf Östersundshus nr 14, Box 710, 831 28 Östersund
Rbf Östersundshus nr 14, c/o Advokatfirman Abersten HB, Hamngatan15, 831 34
Östersund
RE, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund
CO, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund, carro.olsson_93@hotmail.com
MB, Södra Torlandsgatan 25A, 831 47 Östersund
CD, Södra Torlandsgatan 25A, 831 47 Östersund
LA, Södra Torlandsgatan 29B, 831 47 Östersund
MN, Tegelbruksvägen 12A, 831 47 Östersund
AKS, Krondikesvägen 44B, 831 47 Östersund
SA, Krondikesvägen 50, 831 47 Östersund
PE, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
CN, Södra Torlandsgatan 25C, 831 47 Östersund
TJ, Södra Torlandsgatan 25C, 831 47 Östersund
AMZ, Södra Torlandsgatan 22A, 831 47 Östersund
MB, Odensalagatan 37B, 831 47 Östersund, bergmonica4@gmail.com
SP, Södra Torlandsgatan 23B, 831 47 Östersund
RD, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
MD, Tegelbruksvägen 12C, 831 47 Östersund
AJ, Södra Torlandsgatan 27A, 831 47 Östersund
GP, Södra Torlandsgatan 27A, 831 47 Östersund
KÅ, Tegelbruksvägen 12A, 831 47 Östersund
SV, Krondikesvägen 32A, 831 47 Östersund
UH, Tegelbruksvägen 12D, 831 47 Östersund
MBS, Lingonvägen 13A, 831 62 Östersund
CS, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund
JS, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund

UJ, Södra Torlandsgatan 21A, 831 47 Östersund
CB, Odensalagatan 37C, 831 47 Östersund
BB, Odensalagatan 37A, 831 47 Östersund

För kännedom bör information om antagandebeslutet, utan
besvärshänvisning, sändas till:

Lantmäterimyndigheten
Samhällsbyggnad
Länsstyrelsen/kansliet, jamtland@lansstyrelsen.com
Sökanden, Tegelman utveckling AB, c/o Evolv property AB, Box 7034, 103 86 Stockholm
Trafikverket region mitt, Box 417, 801 05 Gävle
Jämtkraft, Box 394, 831 25 Östersund
Avfall återvinning (internpost till MW)
Vatten Östersund (internpost till SF)
Jämtlands räddningstjänstförbund, Box 71, 831 21 Östersund
YE, yvonne.edlund@hotmail.se
Rbf Östersundshushus nr 35, Box 710, 831 28 Östersund
BMO, Krondikesvägen 17A, 831 48 Östersund
KN, Fagerbacken 28, 831 46 Östersund
Rbf Östersundshus nr 28, Box 710, 831 28 Östersund
TN, Ånåsvägen 155, 83792 Mörsil
Jämtli, Box 709, 831 28 Östersund
Föreningen gamla Östersund, stadsm.osters@telia.com
BS, Skolgatan 76D, 831 46 Östersund
TN, Krondikesvägen 22, 831 47 Östersund
TeliaSonera Skanova Access AB, Antennvägen 2, 851 87 Sundsvall

Följande personer har inkommit med yttranden men har varken lämnat
adress, telefonnummer eller fastighetsbeteckning i yttrandet. Kommunen har
därför inga kontaktuppgifter till personen.

PL

Östersund den 15 mars 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt WSP