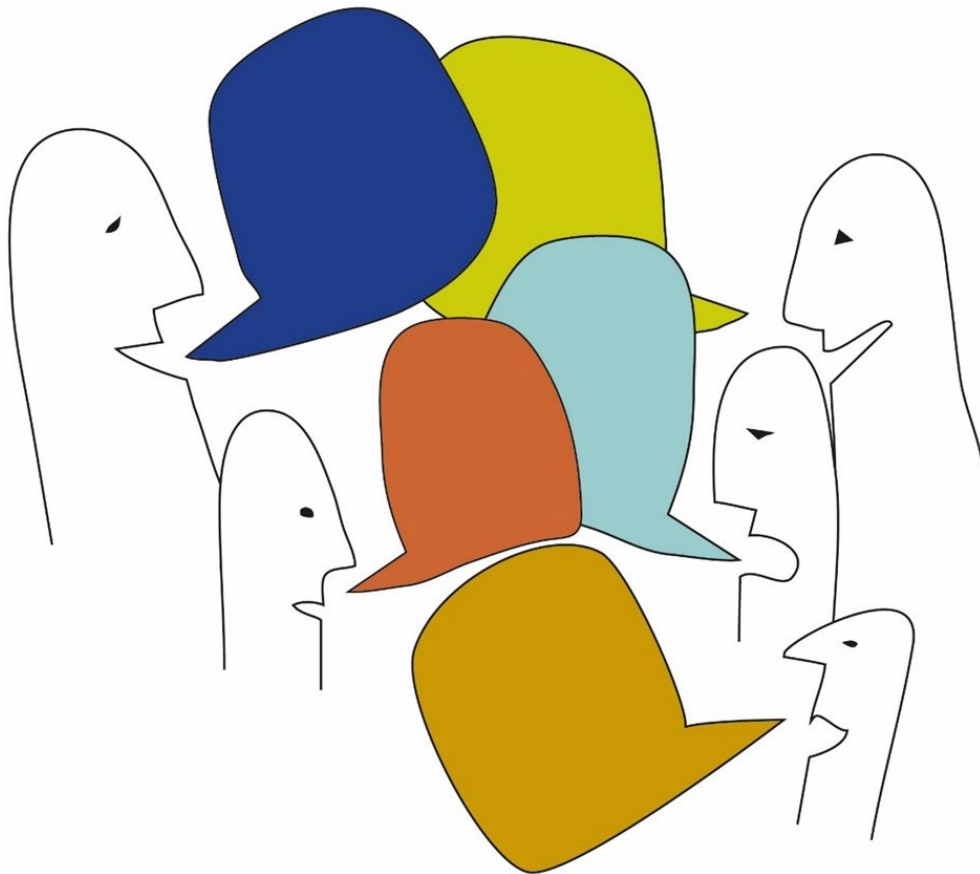


Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.



Granskning pågick under perioden 25 juni 2026 och 14 augusti 2026

Dokumenttitel:	Granskningsutlåtande, Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.
Diarienummer Nova:	P-2021-18
Diarienummer MSN:	00203-2021
Skapad:	2026-09-04
Antal sidor:	13

Innehåll

Granskningsutlåtande	4
Resultat av granskningen	4
Lista över de som har lämnat synpunkter.....	4
Ändringar i planförslaget efter granskningen	5
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	5
Så har granskningen gått till	6
Synpunkter under granskningen.....	6
Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer	6
Kommunala förvaltningar och bolag.....	8
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	8

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 pröva markens lämplighet för bostäder. Målsättningen är att möjliggöra för cirka 6 tomter för småhusbebyggelse för bostadsändamål.

Resultat av granskningen

11 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	2026-06-29	Inga synpunkter med hänsyn till prövningsgrunderna
Lantmäteriet	2026-07-02	Inga synpunkter
Polismyndigheten	2026-07-21	Inga synpunkter
Trafikverket	2026-06-26	Inga synpunkter
Svenska kraftnät	2026-07-16	Inga synpunkter

Kommunala förvaltningar och bolag

Namn	Datum	Synpunkt
Jämtkraft AB	2026-08-14	Information

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Namn	Datum	Synpunkt
Jamtli	2026-07-02	Inga synpunkter
Lantbrukarnas riksförbud, LRF Östersund	2026-08-14	Påverkan på jordbruk och dikningsföretag, dagvattenhantering och naturzonens utformning,
Skogsstyrelsen	2026-08-14	Avstår från att yttra sig
G1 ENG	2026-08-14	Bebyggelsens utformning, avloppsanläggning och

Namn	Datum	Synpunkt
		vägutbyggnadens påverkan, naturvärden, artskydd, rekreation
G2 SN	2026-08-14	Naturvärden, biologisk mångfald, artskydd, rekreation

Ändringar i planförslaget efter granskningen

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under granskningen har en samlad bedömning gjorts. Kommunen bedömer att planförslaget innehåller tillräckliga ställningstaganden och avvägningar i de frågor som framförs. Synpunkterna medför därför inga förändringar av planförslaget. Ändringar av redaktionell karaktär har gjorts av planhandlingar.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Inkomna under granskning

Följande synpunkter har inte blivit tillgodosedda:

- Att planförslaget behöver kompletteras med ytterligare förtydliganden avseende påverkan på jordbruksdrift och dagvattenhanteringen.
- Att det föreslagna skogsområdet inte bör bebyggas.
- Att den föreslagna bebyggelsens omfattning, höjd och utformning inte är anpassade till områdets befintliga karaktär som fritidshusområde.
- Att ytterligare hänsyn bör tas till naturvärden, biologisk mångfald och rekreation.

Inkomna under samrådet

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Önskemål om att minska antalet nya tomter till fyra.
- Önskemål om att lokalisera föreslagen bebyggelse till annan plats inom fastigheten Imnäs 1:8.
- Önskemål om att medge avgränsning av tomt inom strandskyddat område för att begränsa allmänhetens tillträde.
- Önskemål om att begränsa ny bebyggelse till högst en våning.
- Önskemål om att begränsa högsta tillåtna nockhöjd till högst 7,5 meter.
- Önskemål om att minska vägområdets bredd till högst 7 meter.
- Önskemål om att bevara befintlig lada med tillhörande stenbro.
- Önskemål om säkerställande av brandvattenförsörjning.
- Önskemål om säkerställande av E-område för stolptransformator.

Så har granskningen gått till

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 25 juni 2026 till 14 augusti 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 på kommunen anslagstavla.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering, Väg & miljö, 2022-08-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2022-10-28
- Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2022-10-28
- Groddjursinventering, Väg & miljö, 2025-06-19
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2026-05-13

Synpunkter under granskningen

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om påverkan på aktivt jordbruk, ianspråktagande av ytterligare skogsmark, anpassning till områdets karaktär och landskapsbild, bebyggelsens karaktär och omfattning samt behovet av att bättre beakta naturvärden och rekreation. I texten nedanför följer yttranden i sin helhet och samhällsbyggnads ställningstaganden till synpunkterna.

Statliga, regionala och kommunala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen

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 utökat förfarande.

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 8103-2024, daterat den 18 november 2024.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder.

Målsättningen är att möjliggöra för cirka 6 tomter för småhusbebyggelse för bostadsändamål.

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.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Lantmäterimyndigheten Östersunds kommun

Detaljplan för Imnäs 1:8 m.fl

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Polismyndigheten

Yttrande rörande detaljplan - Imnäs 1:8 m.fl.

Lokalpolisområde Östersund har tagit del av handlingarna i ärende rörande detaljplan för Imnäs 1:8, granskning av samråd. Lokalpolisområde Östersund hade vid tidigare samråd ingen erinran. De synpunkter och ändringar som gjorts utifrån dessa och som redovisas i granskningen påverkar inte.

Lokalpolisområde Östersund har ingen erinran.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärende, *Granskning gällande detaljplan för Imnäs 1:8 med flera Östersunds kommun* och har inga synpunkter.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Däremot kan det finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet. I detta fall Jämtkraft.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se.
Ange ärendenummer SvK 2026/4116

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2026–2035 som finns publicerat på Svenska kraftnäts webbplats: Nätutvecklingsplan 2026–2035 (svk.se)

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft Elnät AB

Jämtkraft Elnät AB har inga anläggningsdelar inom det planerade området.

Kostnader och tider för anslutning till elnätet för planerad detaljplan kan ges först efter hantering av inkommen föransökan.

Ifall det skulle behöva etableras en ny **nätstation** för att klara av det planerade behovet av el. Så är tiden för att etablera en ca 6 månader om tillståndsprocesserna faller väl ut. För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras. Information har vidarebefordrats till fastighetsägare.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Jamtli

Jamtli har givits tillfälle att inkomma med synpunkter i rubricerat ärende och har inget att erinra ur kulturhistorisk synvinkel.

Samhällsbyggnads kommentar:

Noteras.

Lantbrukarnas riksförbund – LRF Östersund

Granskningsyttrande gällande detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl., MSN-00203-2021 och P 2021-18

LRF Östersunds kommunavdelning lämnar följande granskningsyttrande över detaljplanen för del av Imnäs 1:8 m.fl.

Övergripande synpunkter

LRF ser positivt på att planförslaget har bearbetats efter samrådet. Antalet möjliga bostadsfastigheter har minskats från åtta till högst sex. Området för avloppsanläggningen har flyttats från jordbruksmark, och enligt granskningsförslaget tas ingen befintlig jordbruksmark i anspråk. En naturzon har också införts mellan bostäderna och den angränsande jordbruksmarken.

Detta är tydliga förbättringar som visar att flera av de synpunkter LRF lämnade undersamrådet har beaktats. Samtidigt behöver vissa frågor förtydligas och säkerställas innan planen antas.

Påverkan på jordbruket

Planområdet gränsar till aktivt brukad jordbruksmark i väster, söder och öster. LRF ser positivt på att planbeskrivningen uppmärksammar att gödselspridning och viss lukt kan förekomma i området.

Bedömningen behöver omfatta den normala jordbruksdriften i sin helhet. Hänsyn behöver tas till exempelvis vårbruk, skörd och höstbruk, gödsling och den lukt som kan uppstå, användning av växtskyddsmedel vid behov, buller, damm och jordbrukstrafik. Sådant arbete måste ibland utföras på kvällar, nätter och helger.

Det bör tydligt framgå av planbeskrivningen att de nya bostäderna ligger i ett aktivt jordbrukslandskap där normalt jordbruksarbete och därmed även ljud, lukt, damm och trafik kan förekomma. Planen behöver utformas så att närheten till bostäderna inte medför framtida begränsningar för ett normalt och rationellt brukande av jordbruksmarken.

Avgränsning mot jordbruksmarken

LRF ser positivt på att kommunen har tagit hänsyn till behovet av en avgränsning mellan bostäderna och jordbruksmarken. Införandet av en naturzon är en tydlig förbättring jämfört med samrådsförslaget.

Zonens bredd, utformning och framtida skötsel behöver anpassas till de lokala förhållandena. Den ska ge tillräckliga förutsättningar för att jordbruksmarken ska kunna brukas rationellt även i framtiden.

Zonen får inte användas eller skötas på ett sätt som försämrar jordbruksmarkens avvattning eller brukande. LRF:s positiva bedömning gäller att en avskiljande zon har införts. Den ska inte tolkas som ett generellt ställningstagande till att en viss bestämd bredd alltid är tillräcklig.

Dagvatten och dikningsföretag

Planbeskrivningen anger att planförslaget bedöms påverka Sunnebygdens dikningsföretag nr 7, eftersom dagvatten från kvartersmarken avses ledas till ett dike som ingår i företaget. Den geotekniska undersökningen visar samtidigt att infiltrationen av dagvatten är mycket låg.

Kommunen behöver säkerställa att den föreslagna dagvattenhanteringen fungerar i praktiken och att jordbruks- och skogsmarkens avvattning inte försämras.

Väg och jordbrukstrafik

Vägen och anslutningarna behöver utformas så att tillträdet till angränsande jordbruks- och skogsmark inte försämras. Det ska vara möjligt att komma fram med de maskiner som används inom jord- och skogsbruket.

Parkering, diken eller andra anläggningar får inte hindra tillträdet till den brukade marken. Jordbruksmark ska inte tas i anspråk när vägen och övriga anläggningar detaljprojekteras.

Sammanfattning

LRF är positivt till att fler människor kan bo och verka på landsbygden. Det är också positivt att planförslaget har ändrats så att befintlig jordbruksmark inte tas i anspråk och att en avgränsning mot jordbruksmarken har införts.

Innan planen antas behöver kommunen tydligare klargöra påverkan på den pågående jordbruksdriften, dikningsföretaget och markens avvattning. Genomförandet behöver säkerställas så att befintliga jord- och skogsbrukare samt delägare i dikningsföretaget inte drabbas av begränsningar, skador eller kostnader som orsakas av den nya bebyggelsen.

Med vänlig hälsning

LRF Östersunds kommunavdelning

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkterna noteras. Kommunen bedömer att synpunkterna har beaktats i planförslaget. Planen har utformats så att jordbruksmark inte tas i anspråk och en buffertzona av naturmark har lagts mellan den angränsande jordbruksmarken och bostadsbebyggelsen. Det framgår av planhandlingarna att området gränsar till aktiv jordbruksmark. Planförslaget bedöms inte försämra tillträdet till angränsande jordbruksmark. Dagvattenhanteringen har utretts och beaktats och redovisas i dagvattenutredningen.

G1 ENG

Bebyggelse

Kommunen har omarbetat föreslagen detaljplan så att jordbruksmark inte tas i anspråk genom flytt av avloppsanläggning och att en zon på tio meters bredd av naturmark lämnas mellan kvartersmark och jordbruksmark. Man anser att

föreslagen ny bebyggelse har stöd i landskapet genom sin placering direkt angränsande till skog.

Kommunen anser också att bebyggelsen har reglerats i både utformning och skala så att den ska kunna upplevas väl inpassad i sin miljö. Med den tänktanockhöjden, planerad takvinkel och sadeltak tycker man att man möjliggör en varierad bebyggelse med förutsättningar för en god boendekvalitet och att man med det också upprätthåller områdets estetiska och kulturella värden.

Jag anser att det nya planområdet inte alls passar in i den befintliga bebyggelsen då det under många år endast varit ett område för fritidshus. De hus som finns i området idag är enbart byggda för att vara fritidshus. De har en liten boendeyta och de flesta är enplanshus. En föreslagen nockhöjd på de nya husen på 9,2 meter kan inte upplevas som att bebyggelsen kommer att vara väl inpassad i sin miljö. Gullhögarnas estetiska och kulturella värden kan endast bibehållas med liknande hus som finns i området sedan tidigare. Det vill säga små och låga hus.

Alla som idag har fritidshus i området kommer att passera nära planområdet med de nya tomterna. Även om en zon med naturmark lämnas kommer det inte gå att undvika synen av stora och höga hus. Ändring av lokalisering av avloppsanläggning innebär att man även tar skogsmark i anspråk mitt emot planområdet. Vägens planerade breddning och upprustning kommer också att göra stor skillnad på upplevelsen av området.

Att en zon med naturmark sparas runt de tilltänkta tomterna tar inte bort upplevelsen av stora och höga hus. Det kan också bli problem med den zon med naturmark som är tänkt med tanke på hårda vindar som kommer från fjällen och över sjön. Det blir en stor risk för nedfallna träd.

Rekreation och naturvärden

Kommunen anger att planområdet ianspråktar ett mindre skogsområde i ett landskap med stora arealer med skogsmarker. Ändring av lokalisering av avloppsanläggning innebär att man även går in i skog mitt emot planområdet. Kommunen gör bedömningen att det även fortsatt kommer finnas naturmiljöer att tillgå för rekreation och utevistelse.

Jag håller inte med om att det finns stora arealer med skogsmarker då det i närmiljön är många skogar som har avverkats. Det är inte någon rekreation att gå på ett hygge eller i en planterad skog. Därför behöver vi vara rädda om också små orörda skogar.

Det finns flera skyddsvärda arter inom planområdet. Kommunen anger att planen är att ansöka om dispens för arterna. Jag anser att kommunen har ett stort ansvar i att skydda hotade arter och man har tagit alldeles för lätt på att vara rädd om de naturvärden som finns i området.

Med hänvisning till att områdets syfte och karaktär ändras helt om detaljplanen antas och för områdets estetiska och kulturella värden då detta fritidshusområde

funnits sedan slutet på 1950-talet yrkar jag på att man inte ska bygga i det föreslagna skogsområdet.

Samhällsbyggnads kommentar:

Bebyggelse

Synpunkterna noteras. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför en sådan påverkan på områdets karaktär eller landskapsbild att planförslaget behöver ändras ytterligare. Bebyggelsens utformning och omfattning bedöms vara lämplig utifrån platsens förutsättningar. Planens genomförande innebär att området förändras och att skogsmark tas i anspråk, men förändringen bedöms vara acceptabel.

Rekreation och naturvärden

Synpunkterna noteras. Naturvärden och skyddsvärda arter har utretts och beaktats. För att ta hänsyn till identifierade naturvärden har sälgar med doftticka samt bäckmiljöer lagts ut som naturmark i planförslaget. Planens genomförande innebär att viss skogsmark tas i anspråk, men kommunen bedömer att det fortsatt finns goda möjligheter till rekreation och utevistelse i närområdet.

Kommunen bedömer sammantaget att planförslaget medför en begränsad och acceptabel påverkan på naturvärden och rekreationsvärden.

G2 SN

Vem försvara naturen? Arter försvinner i det tysta eller hamnar på "röda" listan en efter en på grund våran, människans framfart. I skrivandets stund ljuder den mycket skygga Smålommens klagande läte ut över Bergsviken i Storsjön utanför Gullhögarna.

Det aktuella området har en mycket speciell biotop som gynnar en mängd arter. Det är en gammal naturskog som innehåller en stor del löv som naturen själv har skapat.

Skogen innehåller också en stor del död ved som grundar för de allra minsta organismerna och nedbrytarna, grunden för ett biologiskt mångfald. Området är en refug för många arter som kräver just den miljön. Gammelskogarna i Sverige är starkt fragmenterade och klockan är fem i tolv för faunan och floran i dessa miljöer.

Precis intill områdets nordvästra hörn finns en bäck där stora mängder leker varje vår.

Så även våren 2026 som resulterande i många stora romsamlingar. Vi jobbar ju för att återskapa många utdikade och förstörda våtmarksområden så därför får inte den här lekplatsen riskeras.

Låt oss stugägare få behålla områdets karaktär och kunna få vandra i de få gamla naturskogarna som finns kvar och glädjas åt det biologiska mångfalden.

Reflektioner:

1. Vem vill bygga här med ett så stort hot om en gruva på andra sidan sjön?
2. Vem vill bygga här med så begränsad tillgång till sjön?

Ett inlägg som hela min familj av 5 personer står för och som är medlemmar i Svenska Naturskyddsföreningen.

Vänligen men bestämt /--/.

Samhällsbyggnads kommentar:

Rekreation och naturvärden

Synpunkterna noteras. Naturvärden och skyddsvärda arter har utretts och beaktats. För att ta hänsyn till identifierade naturvärden har sälgar med doftticka samt bäckmiljöer lagts ut som naturmark i planförslaget. Planens genomförande innebär att viss skogsmark tas i anspråk, men kommunen bedömer att det fortsatt finns goda möjligheter till rekreation och utevistelse i närområdet.

Kommunen bedömer sammantaget att planförslaget medför en begränsad och acceptabel påverkan på naturvärden och rekreationsvärden.

Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Östersund den 14 september 2026