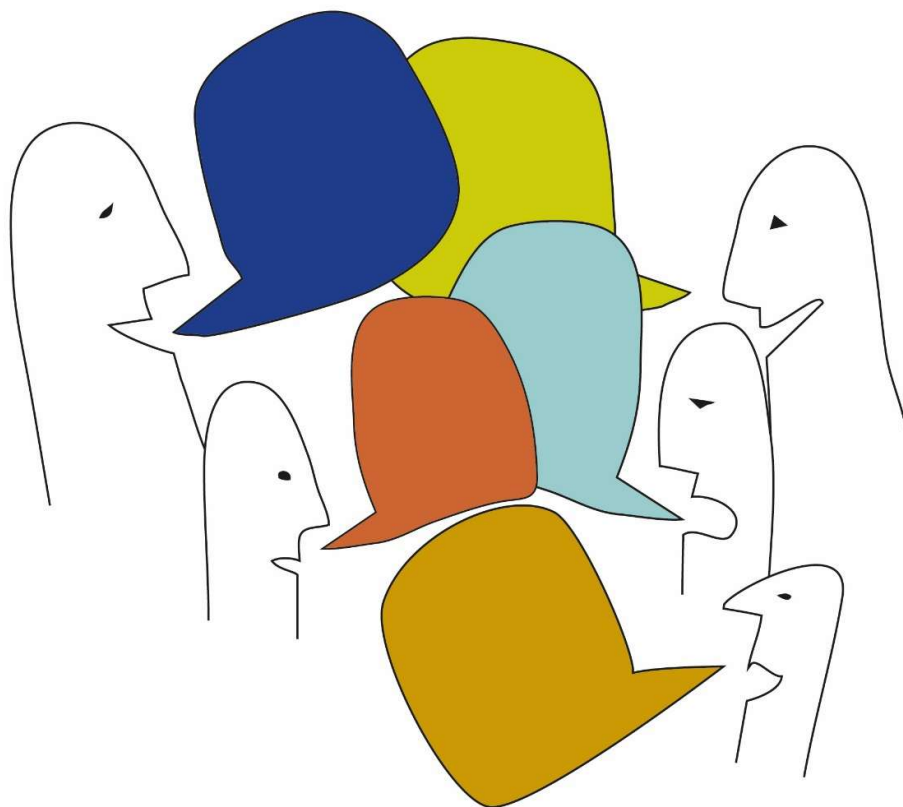


Detaljplan för Hummern 6 KONTOR, HANDEL m.m. Östersunds kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 9 februari – 6 mars 2023

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	3
RESULTAT AV SAMRÅDET	3
Lista över de som har lämnat synpunkter	3
Ändringar i planförslaget efter samrådet	4
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	4
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL.....	5
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET	5
Statliga och regionala myndigheter och organisationer.....	5
Kommunala förvaltningar och bolag.....	12
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17
BILAGA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att komplettera fastigheten Hummern 6 med ytterligare bebyggelse i form av ett kontorshus med möjlighet till viss centrumverksamhet. Syftet är också att ge ett utökat skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom fastigheten.

RESULTAT AV SAMRÅDET

17 skriftliga yttranden, varav fem från samma person, har kommit in till miljö- och samhällsnämnden.

Lista över de som har lämnat synpunkter

<i>Inkomna yttranden</i>	<i>Datum</i>	<i>Synpunkt</i>
Statliga och regionala myndigheter och organisationer		
Länsstyrelsen	2023-03-16	Riksintresse för kommunikation, dagvatten, markföroreningar, buller och vibrationer, bestämmelse om kulturmiljö.
Luftfartsverket	2023-02-22	Ingen erinran.
Trafikverket	2023-02-24	Ny bebyggelse bör ej tillåtas mindre än 30 meter från järnvägen, påverkan från dagvatten.
Länsmuséet Jamtli	2023-03-06	Byggnaden bör ha en lägre höjd.
Kommunala förvaltningar och bolag		
Lantmäteriet	2023-03-07	Ingen erinran.
Övriga organisationer och företag		
Jämtkraft	2023-03-07	Ingen erinran.
Skanova	2023-02-22	Har en markförlagd kopparkabel inom området.

PostNord	2023-02-15	Ingen erinran.
Brf Iden, 41 namnunderskrifter	2023-03-05	Byggnaden bör ha en lägre höjd, bevara utsikten.
Privatpersoner, bedömda sakägare		
S1. J. T.	2023-02-13 2023-03-04 2023-03-10 2023-03-15 2023-03-21	Byggnaden bör vara lägre, bevara utsikten, satsa på någon annan användning än kontor.
Privatpersoner övriga		
S2. B. G.	2023-03-06	Byggnaden bör vara lägre, bevara utsikten. Risk för ackumulerande effekt med tanke på kommande bebyggelse.

Ändringar i planförslaget efter samrådet

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

- En bestämmelse om att marken inte får hårdgöras har införts på plankartan för att minska risken för negativa effekter vid skyfall
- En bestämmelse om minsta lutning har införts på plankartan så att dagvattnet leds söderut.
- Bestämmelsen om skydd av kulturvärden för bowlinghallen har ersatts med en motsvarande varsamhetsbestämmelse.
- Planbeskrivningen har förtydligats i de delar som berör dagvatten, skyfall, kulturmiljö, buller, vibrationer, markföroreningar och radon.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Två bestämmelser om byggnadshöjd har tagits bort eftersom bestämmelserna om nockhöjd gör dem överflödiga.
- Bestämmelsen q2 gällande kulturvärden för Fortumhuset har omformulerats för att tydliggöra vilka detaljer och byggnadsdelar som ska skyddas.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Höjderna på det föreslagna kontorshuset kvarstår.
- Användningarna kontor och centrum kvarstår.

SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 9 februari – 6 mars 2023. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster samt andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida samt på Östersunds bibliotek.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

Under samrådstiden ordnade kommunen ett samrådsmöte. Vid samrådsmötet deltog fyra personer. De frågor som avhandlades rörde sig om parkering och gestaltning, men också om höjden på byggnaden och eventuell förlorad utsikt från bostäderna på Förlandsgränd. De boende undrade också över hur Bangårdsgatan ska gestaltas framöver, vad som ska vara den bärande idén i området. Från bowlinghallens sida undrade man över utblicken från fönstren i lunchrestaurangen.

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om höjden på den planerade byggnaden. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns i en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen 2023-03-16

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation, miljökvalitetsnormer för vatten samt människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kommunikation

Det behöver förtydligas hur dagvatten från planområdet kan komma att påverka järnvägsanläggningen, i synnerhet vid ett större regn eller skyfall. Områden som är av riksintresse för anläggningar för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller

utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen har svårt att utläsa var fördröjningsmagasin för 30-årsregn kommer att placeras och hur man avser att dagvatten från planområdet kommer att avrinna. Nedanför planområdet finns en trumma som hör till anläggningen som går under järnvägen. Det behöver tydliggöras om ett genomförande av detaljplanen kommer innebära ett förändrat dagvattenflöde i trumman och hur det kan påverka anläggningens funktion. Se vidare synpunkter på dagvatten under Miljö kvalitetsnormer för vatten samt Skyfall. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det behöver förtydligas hur dagvatten från hela planområdet avses omhändertas, fördröjas och renas för att minimera påverkan på Storsjön. I kommunens dagvattenstrategi framgår att målet är att dagvatten från 2-årsregn ska fördröjas inom kvartersmark respektive 30-årsregn inom planområdet. Beräkningar för fördröjning inom kvartersmark i aktuellt ärende har dock enbart utgått från området där markanvändningen förändras. Länsstyrelsen anser att beräkningar för fördröjning av ett 2-årsregn behöver utgå från kvartersmarken i hela planområdet. Likaså bör åtgärder säkerställas för omhändertagande av dagvatten från all kvartersmark i planområdet. Utifrån hur nuvarande situation beskrivs, tolkar Länsstyrelsen det som att det i dagsläget inte finns några åtgärder för omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet. Det beskrivs att dagvatten från den västra delen av planområdet leds till dagvattenbrunnar sydväst om planområdet och vidare i befintliga dagvattenledningar med släpp i Storsjön. Det framgår dock inte om det genom denna lösning sker någon rening eller fördröjning. Avseende fördröjning av ett 30-årsregn från planområdet beskrivs det olika i planbeskrivning och dagvattenutredning för var magasinet ska lokaliseras. Enligt dagvattenutredning ska dagvatten från planområdet ledas till ett slutet fördröjningsmagasin som, enligt figur 8 i dagvattenutredningen, är lokaliserad inom allmän platsmark gata i den östra delen av plankartan. Av planbeskrivning framgår att fördröjningsmagasin för 30-årsregn ska anläggas med koppling till planområdet, under gatan direkt söder om den nya byggnaden eller nedströms närmare Storsjön. Det framgår vidare att anläggande av underjordiskt magasin sker separat från detaljplanarbetet och möjliggör fördröjning av ett 30-års regn från planområdet. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas var fördröjningsmagasin ska placeras och hur dagvatten från planområdet avses ledas till magasinet. Enligt Länsstyrelsen uppfattning bör åtgärder för att omhänderta dagvatten säkerställas i plankartan. Om kommunen avser att säkerställa omhändertagande av dagvatten utanför planområdet behöver det tydliggöras hur.

Att omhänderta dagvatten på ett bra sätt är särskilt viktigt i och med befintliga föroreningar inom planområdet. Även om delar av planområdet saneras, ser Länsstyrelsen en risk för föroreningar i marken i andra delar av planområdet. Det är därför viktigt att kommunen hittar en helhetslösning som minimerar risken för spridning av föroreningar inom planområdet, till grundvatten eller ut ur planområdet. Länsstyrelsen ser att det skulle vara

fördelaktigt att ta fler prover av grundvatten för att få en tydligare bild av föroreningsituationen.

Det är viktigt att dagvatten under sanering- och byggnationsarbeten hanteras på ett godtagbart sätt för att förhindra att orenat dagvatten leds ut i Storsjön.

Människors hälsa - markföroreningar

Då en ny detaljplan tas fram ska markens lämplighet inom hela planområdet, och inte bara de delar som förändras, bedömas utifrån befintligt kunskapsunderlag. Länsstyrelsen konstaterar att med nuvarande kunskapsläge om föroreningsituationen kan markanvändning motsvarande mindre känslig markanvändning inte säkerställas inom hela planområdet. Kommunen behöver klargöra och bedöma föroreningsituationen inom hela planområdet för att säkerställa att markanvändningen som detaljplanen medger är lämplig och inte innebär risk för människors hälsa.

Utgångspunkten för hur omfattande redovisningen behöver vara är graden av misstanke om att det finns en förorening på platsen som riskerar att påverka människors hälsa. Om det inte går att säkerställa markens lämplighet inom hela planområdet kan planområdet behöva justeras. Inom planområdet har flera verksamheter bedrivits som misstänks ha gett upphov till föroreningar men vid avveckling av verksamheterna har ingen undersökning eller sanering vidtagits. Byggnaderna som verksamheterna bedrivits i finns kvar på platsen och dessa områden har därför inte omfattats av markmiljöundersökningen.

Råd och allmänna synpunkter

Buller och vibrationer

Det bör tydligare framgå vilket underlag som ligger till grund för bedömningen att riktvärden för bullernivåer inomhus enligt Boverkets allmänna råd kan klaras genom utformning av fasadkonstruktion. Exempelvis redovisas inte vilken ljudnivå som byggnaderna närmast järnvägen exponeras för. Det är därför svårt att avgöra om det är en rimlig bedömning eller ej att ljudnivåerna inomhus kan klaras. Det bör även föras ett resonemang om hur vibrationer från järnvägen kan påverka markens lämplighet för det avsedda ändamålet.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen ser positivt på att kulturmiljövärden avses bevaras inom planområdet genom att införa planbestämmelser i plankarta. Planbestämmelserna bör dock ses över för att tydliggöra om bestämmelserna avser varsamhetskrav eller skydd av kulturvärden. Exempelvis anges detaljer som särskilt ska beaktas vilket mer stämmer överens med varsamhetsbestämmelse än skydd av kulturvärde. Om man genom planbestämmelse avser att skydda ett kulturvärde behöver det vara tydligare beskrivet vad som ska bevaras.

Skyfall

Det behöver tydliggöras hur sekundära rinnvägar avses planeras inom planområdet för att leda bort skyfall från planområdet. Vidare behöver det beskrivas var skyfall leds och hur det kan komma att påverka närliggande områden, exempelvis området kring järnvägsanläggningen. Bland annat

finns flera befintliga dagvattenbrunnar och dagvattenledningar men det är oklart vilken kapacitet som finns för att omhänderta dagvatten till följd av ett skyfall inom planområdet.

Av dagvattenutredningen framgår att befintligt instängt område framför Swecos byggnad bör utredas om den går att bygga bort. Idag finns en dagvattenbrunn framför byggnaden och det beskrivs att dagvatten breddar runt byggnaden om dagvattenbrunnen inte hinner ta undan dagvattnet. Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras om åtgärder krävs för att byggrätten ska bli lämplig med hänsyn till risken för översvämning till följd av skyfall. Av planbeskrivning framgår att på den utsatta ytan vid Swecos entré kan anpassade växtbäddar bidra till att öka den lokala fördröjningen, det möjliggörs dock inte genom planbestämmelse på plankarta.

Vattenskyddsområde

Om åtgärder som ska genomföras under byggnation kräver anmälan eller dispens från vattenskyddsföreskrifterna bör detta genomföras innan detaljplanen antas.

Radon

Gällande radon bör det beskrivas att byggnadssätt ska anpassas till platsspecifika förutsättningar för radon i stället för att rekommendera ett specifikt byggnadssätt.

Samhällsbyggnads kommentar:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Riksintresse för kommunikation

I dagvattenutredningen beskrivs de dagvattenlösningar som krävs för att mängden dagvatten ut från planområden inte ska öka jämfört med dagens läge, även medräknat en klimatfaktor på ytterligare 25%. Idag är näst intill all mark inom planområdet hårdgjord i form av tak- eller asfaltsytor. Efter planens genomförande kommer andelen hårdgjord yta att minska på flera håll. Det nya kontorshuset kommer att förses med grönt tak och växtbäddar kommer att anläggas för att rena och fördröja dagvattnet innan det når kommunens ledningsnät. Inom kvartersmark kommer således ett 2-årsregn att kunna fördröjas med god marginal. Kommunen ansvarar sedan för fördröjningen av 30-årsregn från hela planområdet, vilket i detta fall kommer att ske med hjälp av ett kassettmagasin under gatumarken vid Verkstadsbacken, i den södra delen av planområdet. Området är planlagt som allmän plats gata i detaljplanen. Magasinet kommer också att dimensioneras upp ytterligare för att kunna omhänderta dagvatten från fler fastigheter i området och kommer därför att ha ytterligare fördröjande effekt i området. Dagvattenutredningen har uppdaterats med rätt information angående magasinets placering.

Dagvattnet inom den södra delen av Hummern 6 kommer alltså att rinna från tak/grönt tak ned i växtbäddar där det infiltreras och sedan leds till kommunens kassettmagasin via dräneringsledningar i botten av anläggningen. Växtbäddarna kommer att utföras slutna för att minska risken för påverkan från eventuellt kvarvarande föroreningar. Vattnet samlas sedan i kassettmagasinet och fördröjs således innan det leds vidare i ledning under

järnvägen. Även vid skyfallssituationer kommer de föreslagna lösningarna att ha en dämpande och fördröjande effekt då de kommer att fyllas upp först vid långvariga och/eller intensiva regn. När både grönt tak, växtbäddar och kassetmagasin är mättade kommer vattnet att avrinna ytligt via gatan mot sydväst, ned mot trumman vid järnvägen. Då mängden dagvatten från planområdet inte ökar mot dagens nivå (trots ett teoretiskt påslag om ytterligare 25%) kommer skyfallssituationen i området inte att försämrats utan snarare förbättras till följd av de planerade fördröjningsåtgärderna. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte finns någon ökad risk för skyfall och påverkan på riksintresset för järnvägen till följd av det planerade kontorshuset.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen finns beräkningar för 30-årsregn inklusive klimatfaktor för hela planområdet, och utredningen har inför granskningen uppdaterats med beräkningar för 2-årsregn för hela planområdet. Kommunens riktlinje för dagvattenhantering som bland annat anger att ett 2-årsregn ska fördröjas och renas inom respektive fastighet är dock inte är juridiskt bindande utan ger möjlighet till en bedömning i varje enskilt fall utifrån de förutsättningar som råder på platsen.

För den norra delen av planområdet kommer inga förändringar av bebyggelsen att ske utan detta område har inkluderats i planen endast för att kunna införa ett utökat kulturmiljöskydd för befintliga byggnader. Den norra delen av planområdet har redan idag en fungerande dagvattenhantering via det kommunala ledningsnätet och bedömningen är att denna lösning kommer att fungera väl även framledes för detta område eftersom andelen hårdgjord yta inte kommer att öka och ingen förändring av byggrätten kommer ske. Eftersom dagens bebyggelse kvarstår i det norra området finns det inte heller någon risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ytterligare dagvattenlösningar har inte bedömts vara rimliga att kräva av fastighetsägaren endast som en följd av det utökade kulturmiljöskyddet i planen. Det är däremot fullt möjligt för fastighetsägaren att själv anlägga växtbäddar vid fasader, kassetmagasin under asfaltskytorna eller fler genomsläppliga ytor inom sin fastighet.

För den södra delen av planområdet, där det nya kontorshuset planeras, kommer rening och fördröjning att ske via grönt tak, växtbäddar och kassetmagasin som alla bidrar till både rening och fördröjning av dagvatten inom området. Både växtbäddar och kassetmagasin kommer att utföras slutna för att inte riskera infiltration av eventuella kvarvarande föroreningar i området.

Människors hälsa - markföroreningar

Fler provtagningar har genomförts av luftkvaliteten i de befintliga byggnaderna än vad som redovisats i samrådshandlingarna. Länsstyrelsen har fått tillgång till dessa kompletterande utredningar efter samrådstillfällets slut. Provtagningarna visar att de föroreningshalter som uppmätts är mycket låga och avsevärt lägre än rekommenderat jämförelsevärde. Ingen

ytterligare provtagning bedöms vara nödvändig. I området för kontorsbebyggelsen kommer en sanering att ske innan startbesked lämnas.

Råd och allmänna synpunkter

Buller och vibrationer

I samband med utvecklingen av bostadsbebyggelse längs Storsjö strand togs en bullerutredning (WSP 2007-09-07) fram som visar att ljudnivåerna vid fasad där det nya kontorshuset är tänkt att placeras uppgår till ca 55 dB ekvivalent nivå och ca 75 dB maximal nivå. Samhällsbyggnad bedömer att de rekommenderade bullernivåerna för kontor inomhus (40 dB) sannolikt kommer att klaras även utan särskilda åtgärder i fasad, men en fördjupad utredning kommer att genomföras i samband med bygglovsskedet.

I samband med utvecklingen av Storsjö strand utfördes också en vibrationsutredning (Dala vibrationskonsult, 2014-05-28) där vibrationer från järnvägen mättes på 20–30 meters avstånd (beroende på vilket spår som användes) samt på fyra meters avstånd. Mätresultaten från punkten 20–30 meter från spåren visade som högst 0,2 mm/s i vägt RMS, vilket är långt under Trafikverkets riktvärde på 0,4 mm/s. Även för mätpunkten som endast låg fyra meter från spåret uppmättes mycket små mätvärden. Slutsatsen var att de registrerade värdena låg under människans känseltröskel och därför inte ens upplevs. Vibrationerna bedömdes också vara på en så låg nivå att bebyggelse inte alls påverkas av markvibrationer från passerande tåg. Den nu aktuella bebyggelsen ligger mer än 30 meter från järnvägen och bedöms därför inte heller den påverkas av vibrationer från järnvägen.

Kulturmiljövärden

För bowlinghallen ersätts den föreslagna skyddsbestämmelsen av en varsamhetsbestämmelse. Fortumhuset bedöms ha ett så högt kulturvärde att en skyddsbestämmelse är det lämpligaste tillvägagångssättet. Beskrivningen av de delar som är särskilt skyddsvärda (tegelfasad, färgsättning, entréer, fönster och dörrar) bedöms också vara tillräckligt specifika och bestämmelsen kvarstår därför med mindre justeringar.

Skyfall

Vad gäller risker vid skyfall så har bestämmelser om marklutning införts på plankartan för att leda vatten söderut istället för norrut för att inte vatten ska rinna mot lågpunkten vid Swecos entré. En bestämmelse om att marken vid entrén inte får hårdgöras har också införts för att minska riskerna vid skyfall. Det är också fullt möjligt för fastighetsägaren att exempelvis anlägga ett kassetmagasin under gatan eller växtbäddar längs de befintliga byggnadernas fasader, vilket skulle ha en ytterligare fördröjande effekt på dagvattnet. Risker för skyfall kopplat till riksintresset för järnvägen bedöms också minska till följd av planen eftersom andelen hårdgjord yta minskar mot dagens nivå och flera fördröjningslösningar kommer att anläggas. Andelen dagvatten ut från planområdet kommer inte öka från dagens nivå.

Vattenskyddsområde

Fastighetsägaren är informerad om att anmälan eller tillstånd till följd av vattenskyddsföreskrifterna kommer att krävas vid anläggningsarbetet och bedöms vara möjlig att lämna under förutsättning att rätt skyddsåtgärder vidtas.

Radon

Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

Trafikverket 2023-02-24

Mittbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken och ingår även i det europeiska transportnätet (TEN-T). Det är viktigt att redovisa hur riksintressen för kommunikation påverkas vid en tänkt etablering och vilka faktorer som bör beaktas för att undvika att dess funktion påverkas negativt. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar. Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Ett sådant avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser vid en olycka och möjliggör underhåll och en viss utveckling av järnvägsanläggningen

Det är viktigt att dagvattenutredningen visar på hur statlig infrastruktur berörs av föreslagna åtgärder. I dagvattenutredningen framgår det inte hur vår anläggning påverkas och då särskilt vår trumma under järnvägen. Kommer det bli en förändring av flödena där? Det får inte bli en ökad belastning och tillföras mer vatten till vår trumma. Trafikverket vill uppmärksamma på att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom Trafikverkets fastighet. Vid eventuella kommande schaktnings- eller sprängningsarbeten ska en riskbedömning för omgivningspåverkan på vår anläggning göras.

Samhällsbyggnads kommentar:

Byggrätten för det planerade kontorshuset har anpassats så att byggnaden bara kan uppföras på ett avstånd på mer än 30 meter från järnvägen. Området mellan byggnaden och plangränsen är planlagd som prickmark och kan endast användas för exempelvis parkering eller skärmtak.

Det kommunala dagvattenmagasinet kommer att anläggas under Verkstadsbacken, strax söder om det planerade kontorshuset, dvs. med god marginal till järnvägen.

Vad gäller skyfall så kommer andelen dagvatten inte att öka jämfört med dagens läge. Dagvattnet inom den södra delen av Hummern 6 (som avrinner mot Verkstadsbacken) kommer att rinna från tak/grönt tak ned i växtbäddar där det infiltreras och sedan leds till kommunens kassetmagasin via dräneringsledningar i botten av anläggningen. Åtgärderna kommer att utföras slutna för att minska risken för påverkan från eventuellt kvarvarande föroreningar. Vattnet samlas sedan i kassetmagasinet och fördröjs således innan det leds vidare i ledning under järnvägen. Även vid skyfallssituationer kommer de föreslagna lösningarna att ha en dämpande och fördröjande effekt då de kommer att fyllas upp först vid långvariga och/eller intensiva

regn. När både grönt tak, växtbäddar och kassetmagasin är mättade kommer vattnet att avrinna ytligt via gatan mot sydväst, ned mot trumman vid järnvägen. Då mängden dagvatten från planområdet inte ökar mot dagens nivå (trots ett påslag på 25%) kommer skyfallssituationen i området inte att försämrans utan snarare förbättras till följd av de planerade fördröjningsåtgärderna. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte finns någon ökad risk för skyfall och påverkan på riksintresset för järnvägen till följd av det planerade kontorshuset.

Luffartsverket 2023-02-22

Ingen erinran.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäteriet 2023-03-07

Ingen erinran.

Jämtkraft 2023-03-07

Ingen erinran.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Jamtli 2023-03-06

Jamtli har givits möjlighet att lämna yttrande om rubricerat ärende vilket berör riksintresset för kulturmiljövården, Östersunds stad (Z27).

Att bebygga Hummern 6 med en byggnad för kontor och handel på tänkt fastighet är i sig inte problematiskt ur kulturhistorisk synvinkel. Däremot är det inte bra om tillkommande byggnad får den höjd som föreslås. Den lägre byggnadsdelen planeras att inte bli högre än sin granne bowlinghallen, vilket är bra, och borde gälla hela byggnaden.

I *Undersökning av betydande miljöpåverkan* skriver Östersunds kommun: Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset. Föreslagna höjder på den nya bebyggelsen påverkar inte stadens anblick eller siluett i någon betydande mån. Utblickar påverkas i viss omfattning, huvudsakligen från bebyggelsen i samma kvarter, samt i någon mån från delar av Rådhusgatan och Ringvägen ovanför Verkstadsbacken och från bostadshusen i kvarteret Iden. Att just den här tillkommande bebyggelsen inte påverkar stadens anblick eller siluett ”i någon betydande mån”, och att utblickar påverkas ”i viss omfattning”, är troligt. Dock bör man inte bortse från den ackumulerade effekt det har om flera projekt med tillkommande bebyggelse endast påverkar utblickar och siluett ”i viss omfattning”. Risken är då stor att de sammantagna tillkommande byggnaderna blir en påtaglig skada på riksintresset Östersund stad. Därför borde hela byggnaden endast vara lika hög som sin granne bowlinghallen. I övrigt har Jamtli ur kulturhistorisk synvinkel inget att erinra.

Samhällsbyggnads kommentar:

Se kommentar till S2. B. G., på näst sista sidan i samrådsredogörelsen.

Skanova 2023-02-22

Skanova har en markförlagd kopparanläggning inom/genom detaljplancområdet. Den innehåller för närvarande dock ingen aktiv kund.

Samhällsbyggnads kommentar:

Eventuellt kan kabeln tas bort i samband med den nya byggnationen då den inte tycks vara i drift längre (mailkonversation Skanova 2023-06-07). Om kabeln trots detta behöver flyttas står exploitören för dessa kostnader.

Post Nord 2023-02-15

Ingen erinran.

Brf Iden 2023-03-05

Vi anser att höjden av den planerade byggnaden kommer att skymma utsikten över sjön och Annersian för flera av oss som bor här och vill därmed att byggnaden blir lägre. Vi föredrar naturupplevelsen framför en byggnad som skymmer och står i blickfång. *Yttrandet följs av 41 namnunderskrifter.*

Samhällsbyggnads kommentar:

Byggnadens högdal kommer att förändra utblickarna från bland annat bostadsbebyggelsen på Iden samt från Verkstadsbacken/Bangårdsgatan och i viss mån Ringvägen. Den påverkan som sker bedöms dock fortfarande vara acceptabel i en stadsmiljö under utveckling. Utblickarna förändras men utsikten mot sjö och/eller fjäll kommer fortfarande att finnas kvar, även om omfattningen är mindre än tidigare.

**S1. J. T. 2023-02-13, 2023-03-04, 2023-03-10, 2023-03-15 och 2023-03-21
2023-02-13**

Känns som om jag mailat er en miljard gånger gällande hummer och iden. Kan dock känna nån typ av lättnad när jag läste "Planbestämmelser som reglerar höjd och utformning har därför använts för att nya byggnader ska bidra på lämpligt vis till Östersunds stadsbild, genom att förhålla sig till den skala som finns i stadsdelen och anknyta till lokala kulturhistoriska och konstnärliga värden." Det är just det här som vi Östersundande säger om och om igen. Bygg inte för Storsjön och bygg inte så det påverkar utsikten för oss som valt att bo och bevara i äldre hus. Fundera över vad som skapar en attraktiv stad? Behövs det verkligen fler kontor? Ekar inte staden av tomma lokaler.. Istället frö kontor kanske man kan satsa på unga och ha en central ungdomsgård?

2023-03-07

Ang bygget nedanför bowlinghallen. Jag har kommat igenom skisserna igen och det är alldeles för högt!! Ni bygger bokstavligen för storsjön. Det känns som om ni lobbar för högre och högre bostäder som kommer ändra stadsbilden helt. Ni påverkar oss som bor i området något enormt och en

attraktiv startar med att bevara utsikten som vi är så kända för. Sluta bygg för högt ni bygger ju murar kring bangårdsgatan.

2023-03-10

Här kommer ytterligare synpunkter. Vi har vissa platser som öppnas upp när man kommer runt ett hörn. Som när man går över torget och utsikten blir som en reklam och man nästan måste ta ett djupt andetag för att ta in hur vackert det är. Likaså nedanför stora kyrkan där fjällen, vattnet, broarna och frösön visar sig från sin vackraste sida. På andra sidan österäng har vi fort ringvägen. Dom här bilderna är inte ens bra men ändå blir det att jag stannar upp varje dag och är så tacksam för att bo på en sån vacker plats, där en sån här utsikt finns. Bygg inte för den. Bygg inte högre än vad bowlinghuset är. Snälla låt oss bevara dom här andrummen som finns i stan.

2023-03-16

Börjar ni lessna på mina mail än?

Ville bara dela den här bilden från Östersunds kommuns instagram. Visst har vi fin utsikt på andra sidan Österäng. Tänk om vi som bor här skulle få behålla vår också? Ni är varmt välkomna på en kopp kaffe om ni skulle vilja förstå hur era byggplaner kommer påverka alla oss i området.

2023-03-21

Det finns två städer i Sverige med fjällutsikt. Det är Östersund och Kiruna. Om inte det är unikiteten så vet jag inte. När ni tänker på att bygga för utsikt så påverkar ni ju hela stadsbilden och framförallt så tänker ni på ett sätt som inte skapar en levande plats utan ni skapar ett klassamhälle. Jag har skrivit det förut men i USA kan man köpa luftutrymme för att just förhindra att bygga för och för högt. Är det de som ska krävas? För den utsikten ni planerar att bygga för är till för kontor. Det är inte till för att allmänheten ska kunna njuta utan ni boxar in det till kontor. Det är så tråkigt. Finns behovet av kontor där? Finns det andra lokaler som kan omvandlas för att fylla det behovet istället? Snälla bygg inte för utsikten vid ringvägen/Bangårdsgatan.

Samhällsbyggnads kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen kommer att förändra utsikten från bland annat Bangårdsgatan, Verkstadsbacken, Ringvägen och bostäderna vid Iden. Förändringen bedöms dock inte vara så stor att det finns risk för att hela utsikten byggs för, eller att byggnaden upplevs som en mur eller barriär mot Bangårdsgatan. Den påverkan på utsikten som kontorshusets högdgel ger upphov till bedöms vara acceptabel i en stadsdel under förändring.

Fastighetsägaren bedömer att efterfrågan på attraktiva kontorslokaler är fortsatt hög och platsen nära järnvägsstation, gång- och cykelstråk samt övrig kollektivtrafik gör platsen väl lämpad för den planerade användningen. Inom den föreslagna bebyggelsen är det också möjligt att i viss mån hysa andra verksamheter än kontor om behovet uppstår.

S2. B. G.

Stadsdelen Söder står inför stora förändringar. Flera intressenter har ansökt om planbesked under 2021-2022. Önskemålen varierar från att bygga nya bostäder, kontor och ytor för handel och hantverk till att utreda möjligheten att bygga på befintliga byggnader, förtäta mm.

Det är glädjande och förståeligt då Söders kvaliteter är den vackra utsikten över Storsjön mot fjällen och Frösön. Flera intressanta kulturhistoriska byggnader med stort skyddsvärde samt att området så rätt hanterat bidrar det till ett attraktivt Söder.

Innan ett planbesked kan ges vill kommunen först se över Stadsdelen Söder. Det behövs en noga uttänkt plan för att stadsdelen ska bli attraktiv. Genom att skapa ett planprogram där man översiktligt utreder förutsättningar och visioner för bebyggelse, vägnät, grönområden, gångstråk och säkerställa utblickarna över Storsjön mm. Detta positiva ställningstagande gjorde en enhällig Miljö- och samhällsnämnd vid sitt beslut **§46 2022-02-24** angående ansökan om planbesked från Odjuret fastigheter AB, ägare av bl a Godsmagasinet 1. Vi tolkar beslutet att det gäller för ansökningar om planbesked inom stadsdelen söder. Det är glädjande att kommunen tar ett helhetsgrepp för stadsdelen söder innan exploateringar påbörjas.

Hummern 6

Östersund P1 Fastigheter AB ägare av bla fastigheten Hummern 6, ansökte om ändring av detaljplanen 2019-09-26. För det område ansökan avser visar gällande detaljplan att marken får byggas under med körbart bjälklag.

Önskad ändring: Två till fyra våningar med kontor, handel och småindustri/hantverk. Antingen tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad eller en ny fristående byggnad. Helst ej underjordiskt garage men om det krävs för att klara parkeringspolicyn så skulle man titta på det.

Miljö och samhällsnämnden beslutade **2019-12-11** att planläggning får påbörjas. Planarbetet beräknades kunna påbörjas under första kvartalet 2020 och vara klart för antagande ett år senare. Från att haft ett uttalat önskemål om 2-4 våningar till förslag om 6 våningar är en volymökning som kommunen inte i något planprogram har stöd för.

Översiktsplanen Östersund 2040 beskrivs att förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Stadsmiljöföreningen anser att den nya bebyggelsen och då främst i den södra delen inte utformats i samspel med de värdefulla byggnaderna skyddade i detaljplaneförslagets planbestämmelser samt Godsmagasinet 1 uppförd på 1920 talet.

Utsikten mot Storsjön, fjällen och Frösön är väsentliga värden som hela tiden återkommer som Östersunds signum och värt att slå vakt om. På södra delen av kontorshuset är högsta nockhöjden, 327,0 meter över nollplan. Fortumhusets högsta nockhöjd är 323,0 meter över nollplan. Är det rimligt att kontorshuset blir 4 meter högre? Detaljplanen visar genom högsta nockhöjder att påverkan är väsentlig mot dessa utblickar. Som exempel är

kontorshuset i söder är 12,5 meter högre än bowlingbyggnaden och Stadsmiljöföreningen anser att det medför en betydande påverkan på utsikten.

Bifogade fotografier försöker visa detta från några fotopunkter.

Slutsats

Stadsmiljöföreningen anser att planen bör utformas så

- att utsikten mot fjällen mycket tydligare bibehålls.
- att detta illustreras med fotomontage från gatunivå.
- att de hushöjder som nu är aktuella i planen innebär en väsentlig höjning till befintlig bebyggelse.
- att byggrätten ska följa Bowlinghallens södra gavel.
- att planhandlingarna inte visar några mark- och gatuhöjder är förvånande.
- Då kommunen i detta relativt känsliga läge inte anser att något program eller översiktlig plan behövs, lär det bli svårt att hävda krav på sådana i mindre känsliga lägen.
- De föreslagna nya höjderna i planen kommer mycket troligt att betraktas som standard- (minimum). Då planprogram saknas kan konsekvenserna av detta för stadsbilden, trafiken, luftkvalitén mm inte överblickas.

Samhällsbyggnads kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen bedöms ha en rimlig skala i förhållande till platsen och den omgivande bebyggelsens höjd, volym och utformning. Samma byggnadshöjd behöver dock per automatik inte vara lämplig att uppföra längs andra delar av Bangårdsgatan utan en bedömning behöver göras i varje enskilt fall. I detta område är den befintliga bebyggelsen relativt brokig med olika materialval, utformning och höjder och den föreslagna bebyggelsen bedöms, trots sin höjd, fungera väl på just denna plats. Den nya bebyggelsen behöver dock utformas med hög kvalitet, gedigna materialval och omsorg om detaljer för att kunna utgöra ett verkligt tillskott i området. Byggnadens höjd har också anpassats för att möjliggöra en konstruktion med träbjälklag och grönt tak på delar av byggnaden. Byggrätten har anpassats för att följa gaveln på den nu rivna Kulturarsbyggnaden.

Ett programarbete för hela området kring Bangårdsgatan har också påbörjats där bland annat byggnadshöjder, utblickar och gestaltungsprinciper kommer att identifieras för området som helhet som ett led i att tydliggöra och bevara områdets kvaliteter. Planprogrammet kommer sedan att vara vägledande för avvägningarna i kommande detaljplaner. Det aktuella planarbetet påbörjades innan beslutet om planprogram fattades, men bedöms utifrån placering och volym vara förenligt med det kommande programarbetet. Nya fotomontage sett från Iden har också tagits fram för att se vilken påverkan som kommer ske.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 7 juni 2023

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Johanna Westgard
Planarkitekt