

## § 162

## Dnr MSN-00241-2024

### Planbesked - Storskiftet 10

Ärendenummer: P- 2024-22.

Fastighetsägaren till Storskiftet 10 ansöker om att en detaljplan upprättas som medger att ytterligare en fastighet kan avstyckas och bebyggas med ett bostadshus i slutningen ned mot Storsjön. Fastigheten är idag bebyggd med ett hus i två våningar med suterrängvåning, och marken som föreslås för ny byggnad är planlagd som prickmark som ej får bebyggas i gällande detaljplan.

Området ligger längs Vallsundsvägen i Valla på Frösön, cirka 800 meter väster om Vallaskolan.

Fastigheten omfattas av detaljplan F119 som vann laga kraft år 2000. I planen regleras bostadsbebyggelsen till två våningar i delen närmast Vallsundsvägen, och resterande ytor är planlagda som prickmark. Söder och väster om fastigheten finns ytor som är planlagda som allmän plats NATUR, vilka ägs av Östersunds kommun och sköts som parkmark.

### Bedömning

Planläggning för fastigheten Storskiftet 10 beviljas. Den aktuella fastigheten ligger inom ett utpekad förtätningsstråk i översiktsplanen Östersund 2040, och överensstämmer med riktlinjerna i kommunens strategi för bostadsförsörjning. Förslaget innebär en förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen för denna del av Frösön med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelnätet.

Fastigheten ansluter till ett kommunalt parkområde längs Storsjön, som även sträcker sig upp till Vallsundsvägen, väster om fastigheten. I planarbetet måste nya byggnaders placering och utformning, samt infarter, anpassas till parkmarken.

Marken i området sluttar ned mot parkmarken vid Storsjön, vilket också ställer krav på den tillkommande byggnadens placering och markens utformning. En förutsättning för att den nya tomten ska kunna bebyggas är att det går att anordna en tillgänglig anslutningsväg utan alltför stora ingrepp i dagens marknivåer och att kommande bebyggelse anpassas väl till det omgivande landskapet.

Under planarbetet ska också tillgänglighet och storlek på friyta för utevistelse och lek utredas, liksom lämplig fastighetsindelning. Ytterligare frågor som behöver utredas är dagvatten- och skyfallshantering samt geotekniska förhållanden.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt men återinträder automatiskt

när en ny detaljplan tas fram och även denna fråga behöver behandlas i kommande planprocess.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att lämna positivt planbesked för fastigheten Storskiftet 10.
2. Miljö- och samhällsnämnden uppdrar till samhällsbyggnad att påbörja planläggning för fastigheten Storskiftet 10.
3. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att avgift för planbesked för fastigheten Storskiftet 10 är 11 136 kr.
4. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att planavtal för planläggning av fastigheten Storskiftet 10 ska upprättas.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att lämna positivt planbesked för fastigheten Storskiftet 10.
2. Miljö- och samhällsnämnden uppdrar till samhällsbyggnad att påbörja planläggning för fastigheten Storskiftet 10.
3. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att avgift för planbesked för fastigheten Storskiftet 10 är 11 136 kr.
4. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att planavtal för planläggning av fastigheten Storskiftet 10 ska upprättas.

## Underlag för beslut

1. Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2024-08-06
2. Ansökan inkommen 2024-06-05
3. Översiktskarta

## Tidsplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas första kvartalet 2025 och beräknas vara klart för antagande under 2026.

## Upplysningar

Planbeskedet är ett mycket tidigt principbeslut. Planbeskedet innebär endast att ett planarbete med ovanstående inriktning kan inledas. Synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet kan leda till att planförslaget ges en annorlunda inriktning

eller utformning än det som ursprungligen föreslogs. Det kan inte helt uteslutas att det i vissa fall uppdagas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas.

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

Kommunen tar ut en avgift för efterföljande planarbete och bygglov.

## Beslutet skickas till

### 4. Sökanden

Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet.

**Handläggare**

Simon Höglund  
Planarkitekt

## Tjänsteskrivelse - Storskiftet 10 - Planbesked

### Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren till Storskiftet 10 ansöker om att en detaljplan upprättas som medger att ytterligare en fastighet kan avstyckas och bebyggas med ett bostadshus i slutningen ned mot Storsjön. Fastigheten är idag bebyggd med ett hus i två våningar med suterrängvåning, och marken som föreslås för ny byggnad är planlagd som prickmark som ej får bebyggas i gällande detaljplan.

Området ligger längs Vallsundsvägen i Valla på Frösön, cirka 800 meter väster om Vallaskolan.

Fastigheten omfattas av detaljplan F119 som vann laga kraft år 2000. I planen regleras bostadsbebyggelsen till två våningar i delen närmast Vallsundsvägen, och resterande ytor är planlagda som prickmark. Söder och väster om fastigheten finns ytor som är planlagda som allmän plats NATUR, vilka ägs av Östersunds kommun och sköts som parkmark.

### Bedömning

Planläggning för fastigheten Storskiftet 10 beviljas. Den aktuella fastigheten ligger inom ett utpekad förtätningsstråk i översiktsplanen Östersund 2040, och överensstämmer med riktlinjerna i kommunens strategi för bostadsförsörjning. Förslaget innebär en förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen för denna del av Frösön med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelnätet.

Fastigheten ansluter till ett kommunalt parkområde längs Storsjön, som även sträcker sig upp till Vallsundsvägen, väster om fastigheten. I planarbetet måste nya byggnaders placering och utformning, samt infarter, anpassas till parkmarken.

Marken i området sluttar ned mot parkmarken vid Storsjön, vilket också ställer krav på den tillkommande byggnadens placering och markens utformning. En förutsättning för att den nya tomten ska kunna bebyggas är att det går att anordna en tillgänglig anslutningsväg utan alltför stora ingrepp i dagens marknivåer och att kommande bebyggelse anpassas väl till det omgivande landskapet.

Under planarbetet ska också tillgänglighet och storlek på friyta för utevistelse och lek utredas, liksom lämplig fastighetsindelning. Ytterligare frågor som behöver utredas är dagvatten- och skyfallshantering samt geotekniska förhållanden.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt men återinträder automatiskt när en ny detaljplan tas fram och även denna fråga behöver behandlas i kommande planprocess.

Datum  
2024-08-06

Diarienummer  
MSN-00241-2024  
P- 2024-22

## Handläggare

Simon Höglund  
Planarkitekt

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att lämna positivt planbesked för fastigheten Storskiftet 10.
2. Miljö- och samhällsnämnden uppdrar till samhällsbyggnad att påbörja planläggning för fastigheten Storskiftet 10.
3. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att avgift för planbesked för fastigheten Storskiftet 10 är 11 136 kr.
4. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att planavtal för planläggning av fastigheten Storskiftet 10 ska upprättas.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2024-08-06
- Ansökan inkommen 2024-06-05
- Översiktskarta

## Beslutet skickas till

- Sökanden

Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet.

## Bakgrund

Miljö- och samhällsnämnden har antagit ett mål att detaljplaner med nyproduktion av bostäder ska lokaliseras så att god tillgänglighet finns till kollektivtrafik. Detta ska uppnås för minst hälften av bostäderna. Målet uppnås i detaljplanen.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att barn och unga inte är berörda av den nya detaljplanen med anledning av att planen ska möjliggöra en högre exploatering av en redan idag bebyggd privat fastighet som är planlagd som kvartersmark för bostäder. Möjligheten att påverka projektet är begränsad. Samhällsbyggnad föreslår därför att vi inte ska ta initiativ till ett samarbete med barn och unga i denna detaljplan.

Planen handläggs med standardförfarande

## Handläggare

Simon Höglund  
Planarkitekt

### Risk- och hållbarhetsanalys

Föreslagen exploatering har goda förutsättningar att svara upp mot översiktsplanens mål om att förtäta inom befintlig samhällsstruktur. Det finns goda möjligheter att använda sig av aktiva transporter som kollektivtrafik, cykel och gång i stället för bilen vilket är förenligt med Östersunds färdmedelsfördelningsmål för 2030. Aktiva färdvägar och kollektivtrafik ger positiva effekter på flera områden. Bland annat minskad klimatpåverkan, bättre luftkvalitet i centrala Östersund och bättre folkhälsa

Vid exploatering av fastigheten enligt förslaget kommer grönyta inom fastigheten och en större andel blir hårdgjord. Sammantaget innebär en tätare exploatering att ekosystemtjänster kan minska. Exempelvis genom att den biologiska mångfalden kan påverkas om blandad vegetation försvinner som kan bidra till den biologiska mångfald, pollination, infiltration och rening av dagvatten med mera.

### Tidsplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas första kvartalet 2025 och beräknas vara klart för antagande under 2026.

### Upplysningar

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

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

Kommunen tar ut en avgift för efterföljande planarbete och bygglov.

### Underskrifter

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Simon Höglund  
Planarkitekt