ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

Detaljplan för Norr 1:25 m fl, industri

Planbeskrivning
Skede: Antagande

Upprättad: 2026-09-16

P2021-01

Innehåll

Detaljplanens syfte **4**

Syfte 4

Inledning **4**

Information om planprocessen och detaljplanen 4

Planprocessen 5

Planhandlingar 5

Ärendeinformation 5

Beskrivning av detaljplanen **6**

Hela Detaljplanen 6

Genomförandetid 8

Befintligt 8

Allmän plats 8

Kvartersmark 9

Strandskydd 11

Räddningstjänst 11

Motiv till detaljplanens regleringar **12**

Användningsbestämmelser 12

Egenskapsbestämmelser 12

Genomförandefrågor **14**

Genomförandefrågor 14

Mark- och utrymmesförvärv 14

Fastighetsrättsliga frågor 15

Tekniska frågor 16

Ekonomiska frågor 19

Organisatoriska frågor 21

Prövning enligt annan lagstiftning 22

Upplysningar 22

Planeringsförutsättningar **22**

Kommunala planeringsförutsättningar 22

Riksintressen 23

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 25

Miljökvalitetsnormer 26

Skyddade områden 28

Natur 28

Miljö 33

Hälsa och säkerhet 35

Geotekniska förhållanden 36
Teknik 37
Trafik 38

Konsekvenser 39

Fastigheter och rättigheter 39
Skyddade områden 39
Natur 39
Miljö 41
Miljökvalitetsnormer 45
Hälsa och säkerhet 47
Riksintressen 47
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 48
Trafik 48

Planeringsunderlag 50

Kommunala planeringsunderlag 50
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) 51
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 51
Utredningar 51

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra industrietableringar i anslutning till kraftvärmeverksamheten i Lugnvik. Syftet är att möjliggöra en utveckling av det befintliga industriområdet med industrier där synergier finns med pågående verksamhet inom Lugnviksverket 1 samt att säkra elförsörjning i området.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdens lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter få laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- Detaljplanens syfte.
- Inledning.
- Beskrivning av detaljplanen.
- Motiv till reglering.
- Genomförandefrågor.
- Planeringsförutsättningar.
- Konsekvenser.
- Planeringsunderlag.

Planprocessen

***Samråd*:** Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

***Granskning*:** Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

***Antagande*:** Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

***Laga kraft*:** Planen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-06-08
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-06-08
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-29
- Fastighetsförteckning, 2026-09-01
- Grundkarta, 2026-08-21

Ärendeinformation

Detaljplan för Norr 1:25, industri

Östersunds kommun

Diarienummer: P 2021-01, MSN 19-2021

Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)

Planarbetet påbörjat: 2021-06-14

Handling upprättad: 2026-09-16

Antagen av: Miljö- och samhällsnämnden den 30 september 2026 § 229

Laga kraft:

Beskrivning av detaljplanen

Figur 2: Planområdet

Hela Detaljplanen

Planförslaget möjliggör en utökning av Lugnviks industriområde inom fastigheten Norr 1:25. Inom området bedöms det lämpligt att lokalisera verksamheter där synergieffekter uppstår med kraftvärmeverket. Byggrätterna föreslås generella för att möjliggöra en bredd av industrier inom området.

Planförslaget innebär att ett område på ca 9,8 ha planläggs för industri och för tekniska anläggningar. Utökningen av kvartersmark görs inom i huvudsak fastigheten Norr 1:25, dock berörs även delar av Lugnviksverket 1. Befintliga vägar föreslås utgöra de huvudsakliga angöringsvägarna till planområdet. Längs planområdets östra gräns avsätts allmän platsmark för dagvattenhantering, där ett svackdike föreslås anläggas. Svackdiket har två huvudsakliga syften: att ge ytterligare rening av dagvattnet utöver den rening som sker inom kvartersmark samt att fördröja avrinningen vid ett 20-årsregn så att utgående flöde inte överstiger befintligt flöde vid motsvarande regnhändelse. Diket kan även utformas för att fördröja och hantera flöden vid skyfall (100-årsregn), vilket minskar risken för negativa konsekvenser för E14 och de befintliga vägtrummorna under vägen.

Planförslaget bedöms förenligt med både den kommunövergripande översiktsplanen, *Östersund 2040*, (antagen juni 2022) och den fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr (antagen juni 2007). I den kommunövergripande översiktsplanen anges att området ska nyttjas för verksamheter som inte kan

integreras med bostadsbebyggelse och i den fördjupade översiktsplanen för stadsdel norr som ett utredningsområde.

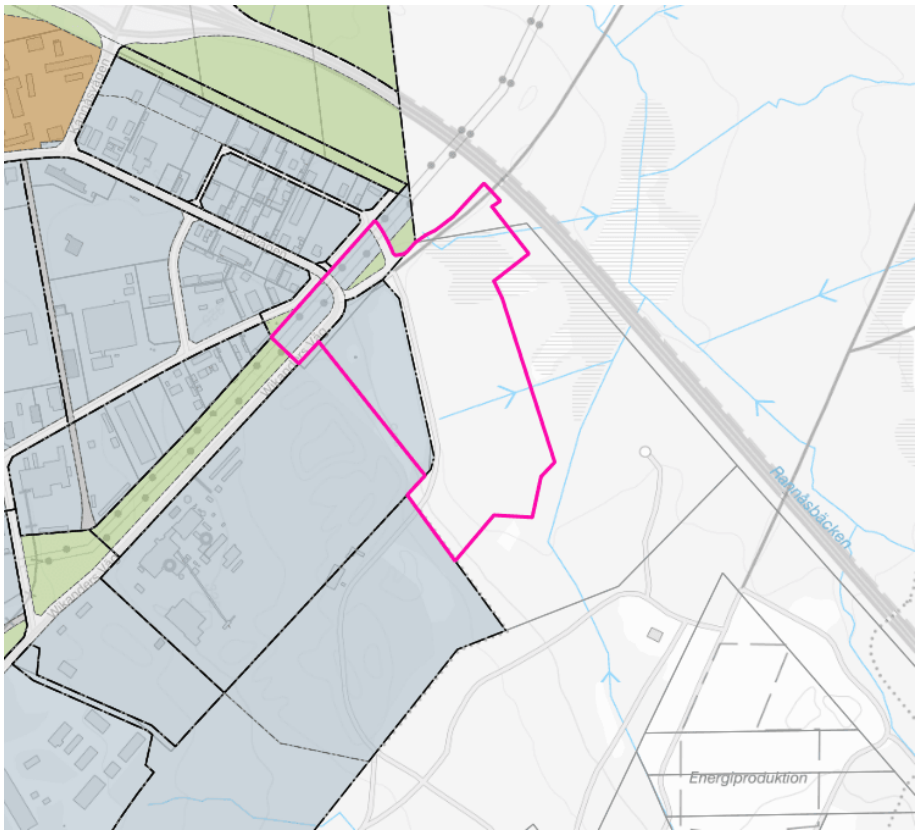
Läge och areal

Planområdet är ca 13 ha stort och ligger delvis inom Lugnviks industriområde.

Planområdet är avgränsat mot nordost vid Nifsåsvägen. Området mellan planområdesgränsen och E14 är belastat av oexploderad ammunition (OXA) och är därför inte lämpligt att planlägga för allmän plats, plangräns har därför lagts så att yta för dagvattenhantering ryms men ingen annan allmän plats tas med inom OXA-belastat område. Två potentiella livsmiljöer för fjärilen violett guldvinge har identifierats inom fastigheten, planområdet har lagts så att dessa är utanför detaljplanen. I den södra delen där det finns en koppling mellan den potentiella livsmiljön och en bekräftad livsmiljö har en buffert på 50 meter lagts kring miljöerna. Inför att granskningshandlingarna upprättades har den södra delen av planområdet brutits ut och hanteras som en separat process. Den nya plangränsen har lagts utifrån behovet hos tänkt tagare av marken.

Den sydvästra planområdesgränsen har lagts i gräns till detaljplan 470 och inom del av detaljplan 414. Delen som ligger inom detaljplan 414 omfattar även fastigheten Lugnviksverket 1.

I den norra delen av planområdet tas befintliga gator med för att reglera dem enligt den sträckning de har idag. Området har inte bebyggts enligt gällande detaljplan i dessa områden.



Figur 3: Planområdesgräns markerat i rosa. Gällande detaljplaner avgränsade med svart linje.

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Befintligt

Inom fastigheten Norr 1:25 finns ingen befintlig verksamhet. Vid fastighetsgräns finns skyltar som varnar för odetonerad ammunition. Då området inte är lämpligt att vistas inom på grund av risken för oexploderad ammunition bedöms det som ett möjligt område för att utveckla för industriändamål under förutsättning att det saneras till en lämplig nivå.

Inom fastigheten Lugnviksverket 1 finns bebyggelse i form av två kraftvärmeverk med tillhörande anläggningar, kontor och bränslelager. De delar som omfattas av denna detaljplan används som upplag för bränsle till kraftvärmeverket samt som uppställningsplats, inom området finns en mast.

Nordost om planområdet går en kraftledning och norr om den ligger Lugnviks industriområde. Närmast kraftledningen är bebyggelsen uppdelade i små volymer och är relativt låga. Området används till stor del som upplag och uppställningsplatser. Söder om planområdet finns skogsmark och en solcellspark. För detta område pågår ett arbete med ett planprogram.

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av gator och naturmark.

Natur

I den nordvästra delen av planområdet finns ett stråk med naturmark som avses nyttjas för kraftledningsgata enligt pågående markanvändning. Längs kvartersmarkens östra gräns finns naturmark som ska möjliggöra anläggande av en dagvattenanläggning i form av ett svackdike för fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfall. Att planlägga för dagvattenhantering inom allmän platsmark när behovet i huvudsak är till för en enskild fastighetsägare innebär en särlösning och kan anses vara ett avsteg från likhetsprincipen i denna fråga.

I samrådshandlingen till detaljplanen ingick ett större område mellan område för dagvattenanläggning inom allmän platsmark och E14 som naturmark, med syfte att bevara naturvärden. Området har tagits ur detaljplanen på grund av att det kan vara belastat med oexploderad ammunition och därför inte lämplig som allmän plats.

Planområdet har avgränsats så att de naturvärden som fanns inom naturmarken nu ligger utanför detaljplanen.

Gator

Planförslaget innebär att befintliga gator nyttjas för tillfart till de nya verksamheterna. Wikanders väg är delvis planlagd som allmän plats för gata i gällande detaljplan. Den här användningen avses att fastställas genom att gatan planläggs enligt den faktiska sträckningen. Det innebär att allmän platsmark för natur övergår till gata i detaljplanen.

Inom planområdet kan det bildas fler fastigheter, tillfarter till dem kommer lösas inom kvartersmark då det inte är känt hur fastigheternas utformning kommer bli.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet.

Kvartersmark

Markanvändning

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. I denna detaljplan finns kvartersmark för industri och för en teknisk anläggning. Den tekniska anläggningen ska nyttjas till elförsörjning för området. Anläggningen planeras i den norra delen av planområdet. Den huvudsakliga industrimarken planeras inom Norr 1:25. Inom området avses elintensiva industrier eller industrier där det finns en tydlig koppling till kraftvärmeverkens verksamhet. I detaljplanen preciseras dock inte användningen för att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör för olika etableringar beroende på framtida behov.

Området omfattas idag av begränsningar för uppförande av bostäder med hänsyn till kraftvärmeverken. Begränsningarna som råder i området utgår från ställningstaganden i kommunens översiktsplan om att inga bostäder tillåts inom 700 meter från kraftvärmeverken. Området syftar till att säkerställa att den pågående verksamheten kan fortgå och minska risken för klagomål på verksamheten. Eftersom det finns begränsningar i möjligheten att uppföra bostäder i området bedömer kommunen det som lämpligt att samla andra verksamheter med skyddsavstånd till platsen. Verksamheter som omfattas av Seveso-lagstiftning kan prövas inom området. Lämplighet för en specifik sevesoverksamhet har inte hanterats inom ramen för planprocessen. I anslutning till planområdet går E14 vilken är en stor trafikled. Riskfrågor kopplat till sevesoverksamheten och närheten till E14 bedöms som viktig fråga att utreda vid en prövning av verksamheten.

Byggnader inom J - industri

Inom området för industri ges en högsta exploateringsgrad på 50 % med en högsta nockhöjd på 40 meter. Höjden har begränsats till 40 meter för att möjliggöra för en bredd av industriverksamheter och dess behov samtidigt som påverkan på landskapsbilden begränsas. Området är sedan tidigare påverkat av byggnader med liknande höjder. Kraftvärmeverket på fastigheten Lugnviksverket 1 är ca 45 meter högt och detaljplanen för kraftvärmeverket tillåter ca 50 meter. Den skog som finns i området har träd som är ca 20 meter höga, skogen bidrar till att i områdets direkta närhet minska upplevelsen av den storskaliga bebyggelsen, den förväntas dock vara väl synlig från håll. Skorstenar, master och liknande punktobjekt regleras inte i detaljplanen vilket innebär att de kan uppföras med högre höjder.

Exploateringsgraden på 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet motiveras med att ytor för parkeringar bedöms kunna klaras på ett relativt litet område då personaltätheten i den här typen av ytkrävande verksamheter ofta är låg.

Inom området planlagt för industri finns en telemast. Vid genomförande av detaljplanen kommer masten behöva flyttas alternativt att utrustningen placeras på den nya bebyggelsen.

Byggnader inom E - tekniska anläggningar

Ett område för tekniska anläggningar finns inom planområdets norra del. Inom denna yta planeras för en teknisk anläggning för elförsörjning. Kvartersmarken har avgränsats med hänsyn till en potentiell livsmiljö för fjärilen violett guldvinge. Vid inventering sommaren 2024 hittades dock inga fjärilar på platsen. Det finns inte några registrerade fynd i Artportalen som tyder på att det skulle finnas fjärilar på platsen. Det pågår en koncessionsansökan för ledningsdragning till E-området. Inom kvartersmarken planeras endast för mindre byggnader, övriga konstruktioner kommer utgöras av anläggningar.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Möjligheten att ordna parkering inom området bedöms som god. De verksamheter som planeras är ytkrävande och antalet personal i förhållande till ytanspråket är relativt lågt. Enligt kommunens parkeringspolicy, antagen 28 april 2016, ska ca 10 parkeringsplatser ordnas per 1000 BTA. Behovet av parkeringsplatser kan dock skilja sig väsentligt mellan olika typer av verksamhet beroende på personaltäthet. Exakt behov av parkeringsplatser ska därför studeras närmare i bygglovsskedet.

Den tillkommande industrimarken planeras ha tillfart från Wikanders väg. Vägen är utformad med hänsyn till den stora mängd transporter som sker där idag och bärigheten och kapaciteten på den bedöms klara ökningen.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske på de enskilda fastigheterna. Källsortering ska ske i de fraktioner som uppkommer i verksamheten och för detta ändamål ska lämpliga

avfallsutrymmen/avfallsanordningar uppföras. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens lokala föreskrifter om avfall.

Strandskydd

Inom planområdet finns ett flertal diken. Samhällsbyggnad gör bedömningen att dessa diken inte omfattas av strandskydd.

Räddningstjänst

Brandvatten

Längs Wikanders väg finns befintliga brandposter, dessa ligger dock för långt från planområdet. Vid genomförande av detaljplanen krävs en utbyggnad av brandposter inom området. Beroende på verksamhet som uppförs inom planområdet kan det vara nödvändigt att ordna branddammar inom kvartersmarken för att säkerställa att tillräckliga mängder vatten för släckning finns i närområdet. Eftersom industriverksamheter kan innebära hantering av brandfarliga vätskor och kemikalier måste eventuella branddammar och interna system med brandposter dimensioneras och anpassas efter den faktiska verksamheten som kommer på plats.

Inom Lugnviksverket 1 finns ett utbyggt system med brandposter inom hela fastigheten. Systemet har byggts ut och ägs av Jämtkraft AB i syfte att släcka de bränder som kan uppstå i samband med förvaring av bränsle inom området.

Utrymning och uppställningsplats

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Att klara detta bedöms gå att lösa i planområdet eftersom området är relativt plant och det kommer skapas körvägar för gods och andra tunga transporter inom området som även kan nyttjas av räddningstjänsten. Framkomligheten för räddningsfordon bedöms som god inom planområdet.

Släckvatten

Släckvattenhanteringen inom kvartersmark ska utformas så att förorenat släckvatten kan omhändertas och inte avleds till recipient utan föregående rening. Inom det huvudsakliga industriområdet föreslås invallningar med en sammanlagd lagringsvolym om cirka 1 165 m³. Enligt genomförd dagvatten- och skyfallsutredning bedöms invallningen även vara positiv med hänsyn till skyfallssituationen nedströms planområdet, exempelvis för E14. Höjdsättningen inom kvartersmark behöver samtidigt anpassas till invallningen för att undvika översvämningsdrabbade byggnader och verksamheter. Släckvatten som inte kan samlas upp inom invallningarna föreslås ledas till en tät dagvattendamm som dimensioneras för att omhänderta beräknade släckvattenvolymer. Spillvattenbrunnar och dagvattendammar för utgående vatten ska kunna stängas.

En insatsplan bör tas fram för att säkerställa att räddningstjänsten har förutsättningar att genomföra en effektiv insats och att släckvatten kan omhändertas enligt plan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
Gata	Motivet är att fastställa befintliga gatans läge.
Natur - Naturmark	För naturmark i planområdets norra del är motivet att möjliggöra för kraftledningsgata. För naturmark längs kvartersmarkens östra gräns är motivet att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
E - Teknisk anläggning	Motivet är att tillgodose elförsörjning till områdets verksamheter och stärka elnätet för staden.
J - Industri	Motivet är att möjliggöra för industriverksamhet i anslutning till kraftvärmeverket. Motivet är att hålla bestämmelsen flexibel för att möjliggöra för olika industriändamål med koppling till kraftvärmeverkets verksamhet.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	Prickmark som angränsar till gata har motivet att styra bebyggelsen in på fastigheten för att säkerställa god sikt vid in/utfarter samt utrymme för underhåll av byggnader.
h_1 - Högsta nockhöjd är 40 meter	Motivet är att påverkan på landskapsbilden och närliggande omgivning ska begränsas och genom bestämmelsen inte möjliggöra för

	högre byggnader än vad som finns i området idag.
e_1 - Största byggnadsarean är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet	Motivet är att möjliggöra för en flexibel byggrätt. Begränsningen i byggrätt syftar till att säkerställa att tillräckliga ytor finns inom området för dagvattenhantering, körytor, parkeringsplatser och övriga kringytor.
g - Markreservat för gemensamhetsanläggning	G-område inom användning E-tekniska anläggning: Motivet är att säkerställa tillkomst med väg till framtida industrifastigheter om kvartersmarken för industri delas in i flera fastigheter.
Genomförandetid	

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

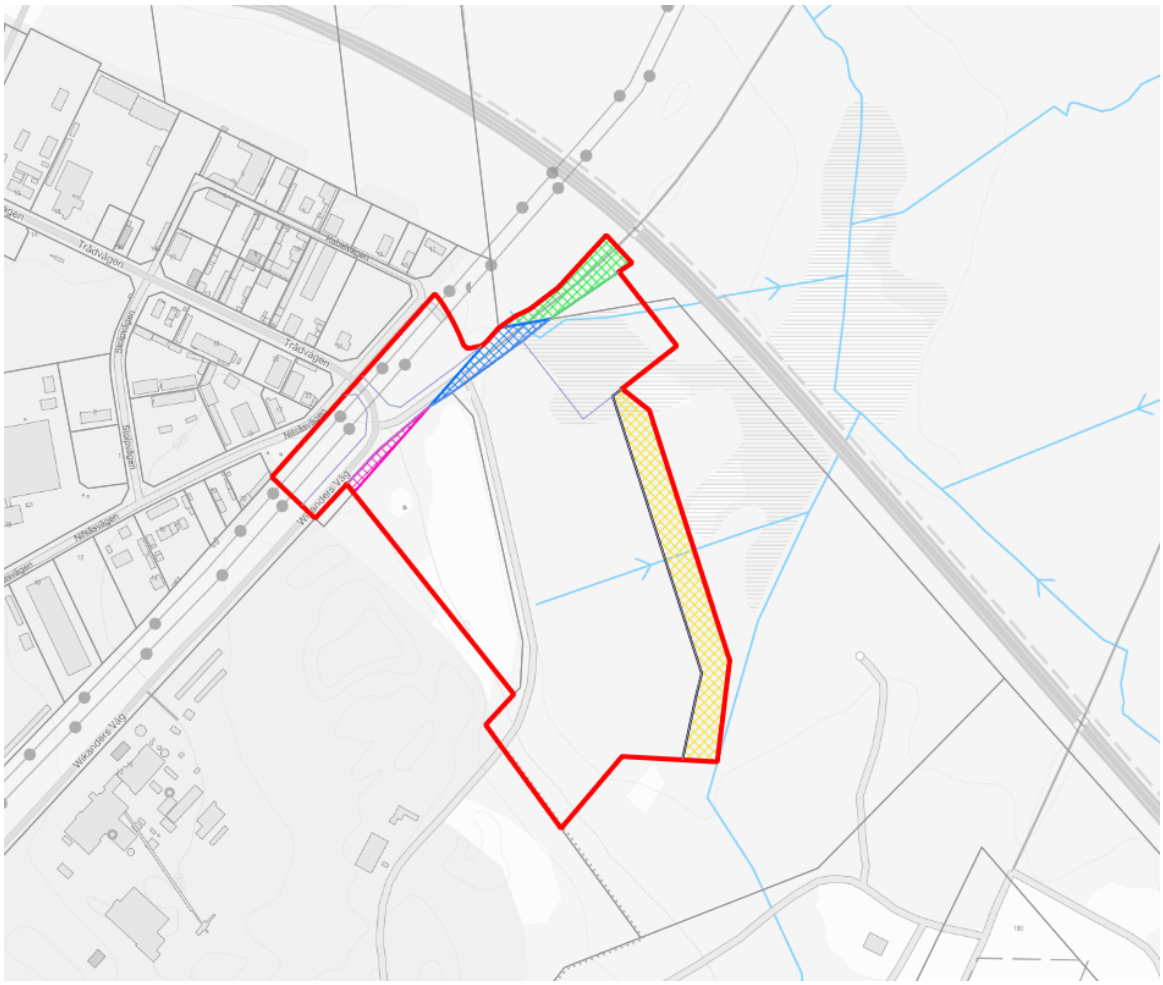
Under delen Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt och skyldighet inlösen, huvudman

Östersunds kommun har rätt att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. I detaljplanen finns det allmän plats i form av gator och natur. Områden planlagda som natur ägs redan av kommunen. I tabell nedan redovisas hur många kvadratmeter allmän plats som omfattas av inlösenrättighet/skyldighet inom de fastigheter som inte ägs av kommunen idag. Blå- och grönskrafferade ytor på bilden visar de områden som kommunen har skyldighet att lösa in.

	Norr 1:25	**Dagsådalens skjutfält 1:1**
Gata	1800 m^2	3000 m^2
Natur	11118 m^2	



Figur 4: Blåskrafferad och gulskrafferad yta visar område av Norr 1:25 som omfattas av inlösen rätt och skyldighet. Grönskrafferad yta visar del av Dagsådalens skjutfält 1:1 som omfattas av inlösen rätt och skyldighet. Rosaskrafferad yta är område av Östersem 3:320 som planläggs som industri och föreslås ingå i exploateringsfastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsägaren ansvarar för att ansökan till Lantmäterimyndigheten för bildande av nya fastigheter inom planområdet. Vid tillskapande av nya industrifastigheter kan det vara nödvändigt att bilda gemensamhetsanläggning för väg, se rubrik *Rättigheter*.

Planförslaget innebär att ca 750 m2 av Östersem 3:320 planläggs för industrimark, se rosaskrafferad yta på bild ovan. Området avses regleras till Norr 1:25 för att ingå i exploateringsfastigheten. I exploateringsavtalet till planen regleras att kommunen ska ansöka om förrättning. Exploatören har dock fortsatt möjlighet att initiera en förrättning.

Rättigheter

I E-områdets östra del finns ett g-område vilket syftar till att säkerställa möjlighet att ordna tillfartsväg om industriområdet delas in i flera fastigheter samt att säkerställa åtkomst för drift och underhåll av dagvattenanläggningen inom allmän plats. En gemensamhetsanläggning är då möjlig att bilda inom g-området för tillfart till anläggningen och kommande industrifastigheter.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget Östersunds stad - Östra och Vestra Odensala byar av Brunflo socken, Frösö utjord Lugnvik och Sems byar av Åbs socken, 1898, berör planområdet. Östersunds kommun har inlett en process för att upphäva berörda delar inom planområdet. Kommunen avser även att upphäva berörda delar utanför planområdet, vilket kommer att hanteras i en separat process.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom kvartersmarken krävs vissa tekniska åtgärder för att säkerställa markens lämplighet för den avsedda användningen.

Dagvatten- och skyfallshantering

Inom planområdet kommer tekniska åtgärder att behöva genomföras för dagvatten- och skyfallshantering. Dagvattenhanteringen ska utformas med hänsyn till områdets höjd- och markförhållanden samt grundvattenförhållanden.

Inom kvartersmark ska ett dimensionerande 2-årsregn renas och fördröjas. För planområdet som helhet ska dagvattenhanteringen utformas så att flödet vid ett 20-årsregn kan fördröjas till befintligt flöde vid 20-årsregn.

Inom kvartersmark föreslås dagvattenanläggningar i form av två seriekopplade dagvattendammar och en filterbrunn (inom kvartersmark J) samt ett makadamdike (inom kvartersmark E). Inom allmän platsmark Natur föreslås ett svackdike för fördröjning och rening av dagvatten.

Inom planområdet behöver skyfall hanteras på ett sätt som säkerställer att ökade flöden vid ett 100-årsregn inte påverkar E14 eller trummorna under E14 negativt. För att uppnå detta föreslås att svackdiket utformas med tillräcklig kapacitet för att även kunna fördröja flöden från ett 100-årsregn.

Grundvatten

Vid schakt under grundvattenytan kan länshållning behöva utföras. Länshållningsvatten ska hanteras på ett sätt som förhindrar att förorenat vatten avleds till recipient. Behov av kontroll och eventuell rening av länshållningsvatten behöver bedömas i samband med genomförandet. Vid grundvattenpåverkande arbeten ska även risken för förändrade grundvattennivåer beaktas.

Geotekniska åtgärder

Den befintliga slänten mot värmeverket behöver åtgärdas för att uppnå tillfredsställande säkerhet mot skred. Slänten är lokaliserad utanför planområdet. Erforderliga stabilitetsåtgärder behöver genomföras innan marken tas i anspråk för planerad bebyggelse, se även avsnittet *Organisatoriska frågor* nedan.

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget har allmän plats i form av Gata och Natur. Området för Gata avser befintliga gator i området, åtgärder kan bli aktuellt i gatumarken i samband med utbyggnad av VA-ledningar och brandposter. Delar av befintliga gator inom planområde ska standardhöjas då de inte har asfaltsbeläggning, se röd markering i figur 6.

För allmän platsmark Natur längs kvartersmarkens östra gräns ansvarar kommunen för utbyggnaden. Området ska innehålla en dagvattenanläggning i form av ett svackdike för fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfall. I skyfallsanalysen har svackdiket modellerats med en bottenbredd på cirka 12 meter, en längd på cirka 270 meter och en sluttlutning på 1:3. Den modellerade fördröjnings- och översvämningsvolymen uppgår till cirka 3 000 m³. Utformningen är inte låst till dessa dimensioner utan kan optimeras i den fortsatta projekteringen, bland annat genom att fördela skyfallsfördröjningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Vidare utformning och dimensionering av dagvattenanläggningarna fastställs i den fortsatta projekteringen.

Figur 5: Del av Wikanders väg som kräver standardhöjning

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet föreslås anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Kommunen tillhandahåller vatten- och spillvattentjänster i första hand för hushållsliknande behov, dvs för personalutrymmen, toaletter och liknande. Vid behov av brandposter ska anordnandet av dem ske i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund och bekostas av exploatören.

Dagvattenhantering

Dagvattenanläggning, i form av svackdike, inom planområdets allmänna platsmark (Natur) anläggs av kommunen. Kostnad för anläggning regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningar föreslås skötas av Teknisk förvaltning Gata Park då de inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Byggskede

Dagvatten ska inte ledas direkt från byggarbetsplatsen till recipient. Större partiklar, såsom byggspill, sand, lera och grus, behöver avskiljas från dagvattnet

innan det avleds. Risken för sedimenttransport under byggtiden kan begränsas genom sedimentavskiljande åtgärder, såsom sedimentationsbassänger, siltstaket eller andra erosions- och grumlingsskydd. Om dagvattnet riskerar att innehålla betydande mängder av petroleumprodukter eller slam kan särskilda avskiljare behöva installeras.

En riskbedömning bör genomföras inför och under byggskedet för att identifiera potentiella risker kopplade till dagvattenhanteringen. Om det finns betydande risk för att föroreningar kan nå de närliggande vattendragen, Rannåsbäcken och Semsån, bör avstängningsanordningar på interna ledningar eller diken användas för att förhindra avledning från byggarbetsplatsen.

För hantering av dagvatten under byggtiden bör de permanenta dagvattenanläggningarna, så långt det är möjligt, anläggas tidigt så att dagvattnet kan omhändertas från början. Om detta inte är möjligt kan tillfälliga åtgärder för omhändertagande vidtas, exempelvis sedimentationsbassänger, sedimentfällor eller andra tillfälliga reningslösningar. Tillfälliga lösningar är särskilt viktiga under inledande gräv- och schaktarbeten innan de ordinarie dagvattenanläggningarna kommit på plats.

För att markarbeten inte ska medföra risk för grumling och sedimenttransport till Rannåsbäcken och vidare till Semsån krävs stor försiktighet. Detta är särskilt viktigt eftersom vattendragen har höga naturvärden och utgör en viktig lek- och uppväxtmiljö för bland annat öring och harr.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst, de investeringar som krävs för att göra området byggbart är förhållandevis små och bekostas i huvudsak av exploatören vilket regleras genom exploateringsavtal. Planförslaget innebär ett tillskapande av arbetsplatser vilket kan ge en positiv effekt på kommunens skatteunderlag.

Nedan följer en uppskattning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen. Både kostnaderna och intäkterna kan avvika vid ett faktiskt genomförande beroende på bland annat förändrat konjunkturläge, förändringar i prisbilden för olika varor och tjänster och en förändrad ambitionsnivå. Uppgifterna är baserade på erfarenheter från likvärdiga projekt.

Kommunen

Kommunen får kostnader för genomförandet av detaljplanen för utbyggnad av allmän plats och inlösen av den. Kommunen har åtagit sig att rusta upp del av Wikanders väg enligt bild i avsnitt *Utbyggnad allmän plats.* Kommunen ska även anlägga dagvattenanläggningar inom allmän plats Natur för fördröjning av 20-årsregn samt fördröjning av 100-årsregn.

Kommunen har under planprocessen sålt fastigheten Norr 1:25 till sökande med villkor om att köpa tillbaka allmän plats enligt detaljplanens gränser. Kommunen har haft en intäkt för detta. Enligt avtal mellan Jämtkraft och kommunen ska allmän plats överlåtas till kommunen gratis.

Kommunen får genom exploateringsavtal intäkter för kostnader som uppstår vid standardhöjning av gata inom planområdet samt för utförande av dagvattenanläggningar inom allmän plats Natur.

Sökande

Sökande får en värdeökning av delar av fastigheten Norr 1:25 som i planförslaget utgörs av kvartersmark samt delar av fastigheten Dagsådalens skjutfält 1:1 som planläggs för kvartersmark för teknisk anläggning.

Sökande får kostnader för genomförandet av detaljplanen i form av utbyggnad av vatten och avlopp till utpekad anslutningspunkt, utbyggnad av brandposter inom området. Sökande får även kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom området samt kostnader för standardhöjning av gata. Kostnaderna regleras genom exploateringsavtal.

Planavgift

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift att tas ut. Planavgift tas i stället ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Ersättningsanspråk

Inom planområdet finns områden för tekniska anläggningar. Dessa kan omfattas av möjlighet till ersättning enligt 14 kap plan- och bygglagen. Syftet med de tekniska anläggningarna är att säkerställa elförsörjning. Dessa områden ägs av Jämtkraft AB och de planläggs för deras verksamhet. Något ersättningsanspråk bedöms därför inte finnas.

Inlösen

Inom fastigheten Norr 1:25 samt Dagsådalens skjutfält 1:1 planläggs ett stråk för allmän platsmark Gata som är ca 4800 m^2 stort samt ett område med naturmark som är ca 1100 m^2. Planen har kommunalt huvudmannaskap och områdena omfattas därför av inlösenskyldighet och rättighet enligt plan- och bygglagen. Vid genomförandet av detaljplanen avses marken lösas in och övergå till kommunalt ägo. Detta regleras i till planen tillhörande exploateringsavtal.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats inom planområdet. Vägar ansvarar Teknisk förvaltning för att underhålla. Dagvattenanläggning inom allmän plats

Natur ansvarar Teknisk förvaltning Gata Park för att underhålla. Kostnaden för underhåll av allmän plats kommer belasta respektive avdelnings budget.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Ansvar för drift och underhåll av dagvattenaläggningar inom kvartersmark för tekniska anläggningar (E) är Teknisk förvaltning GataPark.

Gatukostnader

Sökande bekostar gator inom kvartersmark. Sökande bekostar anslutning till allmän väg

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och exploatör. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

De frågor som i detta skede har identifierats som punkter att lyfta i exploateringsavtalet är:

- Inlösen av allmän platsmark för Gata (befintlig sträckning av Wikanders väg), reglering av kostnad och ansvar för inlösen av gata.
- Inlösen av allmän platsmark för Natur, reglering av kostnad
- Reglering av Östersem 3:320, som planlagts som industri, till Lugnviksverket 1 samt till Norr 1:25
- Kostnad för iordningställande av allmän platsmark i form av standardhöjning av gata och dagvattenanläggning inom allmän plats.
- Iordningställande av brandposter i området.

Exploateringsavtalet är kopplat till exploatören, i detta fall Jämtkraft AB. Avtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens godkännande.

Övriga avtal

Ansvar för erforderliga stabilitetsåtgärder för befintlig slänt mot värmeverket regleras i avtal mellan fastighetsägaren (Jämtkraft) och tänkt tagare av marken. Stabilitetsåtgärder ska vara genomförda innan marken tas i anspråk för planerad bebyggelse.

Tidplan

Området planeras att byggas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Planerad byggstart är 2027.

Prövning enligt annan lagstiftning

Beroende på vilken typ av industri som etableras inom området kan prövning enligt annan lagstiftning vara aktuell. Miljötillstånd kan krävas för vissa verksamheter enligt miljöbalken, det är exploatören som ansvarar för att ansöka om miljötillstånd.

Inom området finns ett antal fridlysta växter som kräver dispens för att flyttas eller tas bort enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har, den 24 juni 2026, beslutat att medge dispens enligt 15 § artskyddsförordningen från förbudet i 8 § för att gräva upp exemplar av knärot i samband med en industrietablering på Norr 1:25.

Markavvattningsföretaget Östersunds stad - Östra och Vestra Odensala byar av Brunflo socken, Frösö utjord Lugnvik och Sems byar av Åbs socken, 1898, behöver hanteras inom berörda delar. Östersunds kommun har inlett en process för att upphäva berörda delar inom planområdet. Kommunen avser även att upphäva berörda delar utanför planområdet, vilket kommer att hanteras i en separat process.

Om genomförandet av detaljplanen innebär en grundvattensänkning kan tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken behövas. Behovet av tillstånd eller anmälan behöver bedömas inför genomförandet.

Upplysningar

Särskilt viktiga frågor att beakta vid bygglovsprövning:

- Geoteknik och stabilitet, s. 36–37
- Grundvatten och länshållning, s. 16
- Dagvatten och skyfall, inkl. byggskede, s. 18, 42-45
- Förorenad mark och miljökvalitetsnormer, s. 33, 45–47

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Del av detaljplan för fjärrvärmeackumulator (Alt A Lugnvik), Lugnviksverket 1 (plannummer 414, akt nr. 2380K-P2002/10) , antagen 19 december 2001, berörs av planförslaget. För området gäller användningen värmeverk och kraftvärmeverk. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsaren och högsta byggnadshöjd inom det berörda områden är formulerat som en plushöjd på 345,8 meter över nollplanet. Vid tolkning av plushöjden innebär den att byggnader kan uppföras enligt gällande detaljplan med en byggnadshöjd på ca 25 meter. Vid planområdesgräns finns en ca 6 meter bred remsa så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för planen är 5 år och har gått ut.

Del av Östersem 3:320 omfattas av detaljplan för E14 förbifart (plannummer 335, 2380K-P93/2) antagen 15 december 1992. Området som berörs av planförslaget anger gata inom område för Wikanders väg samt natur/park och högspänningsledning. Genomförandetiden är 5 år och har gått ut.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden lämnade positivt planbesked för Lugnviksverket 1 och Norr 1:6 den 9 december 2020 § 260. Norr 1:6 har efter planbeskedet styckats av och heter nu Norr 1:25. I planbeskedet har frågor om naturvärden, avrinning våtmarksområden lyfts som särskilt viktiga att undersöka i planarbetet. Verksamhetsområdet för ren- och spillvatten behöver utökas för fastigheten Norr 1:6 (nuvarande Norr 1:25).

I angränsning till planområdet för detta ärende har ett planbesked getts för ett större område som omfattar Norr 1:12 m.fl., ärende P 2022-23. Kommunstyrelsen beviljade den 7 juni 2022 § 219 planbeskedet. Beslutet innebär att ett planprogramarbete ska påbörjas för området.

Översiktsplan

Lugnvik är utpekat i Östersunds kommuntäckande översiktsplan 2040 som verksamhetsområde med verksamheter som inte kan integreras i den blandade staden. Översiktsplanen anger också att skog ska finnas som buffert mot E14.

I fördjupad översiktsplan för Stadsdel Norr anges att Lugnviks industriområde kan utökas vid behov. Fastigheten Norr 1:25 pekas ut som ett utredningsområde om ca 20 hektar för eventuellt framtida biobränslekombinat till Lugnviksverket, mellan nuvarande tomt och E 14. Marken är att betrakta som myr. Skogbevuxen skyddszon ska behållas mot E 14.

I den fördjupade översiktsplanen anges att Lugnviksverkets påverkan på omgivningen består av buller, stoftspridning och lukt från bränsleupplagen av bark med mera. Verksamheten bedöms allmänt sett behöva ett skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse om minst 700 meter.

Planförslaget bedöms vara förenligt med både den kommuntäckande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Kulturmiljö

Cirka 700 meter sydväst om planområdet ligger gränsen för riksintresse för kulturmiljö, Z 25 Storsjöbygden**.** Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet

med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Trafikkommunikation

Vägar

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, dock gränsar det till E14 som är av riksintresse för kommunikationer. E14 är även en del i det så kallade TEN-T (Trans European Transport network) vägnätet.

Vattenförsörjning

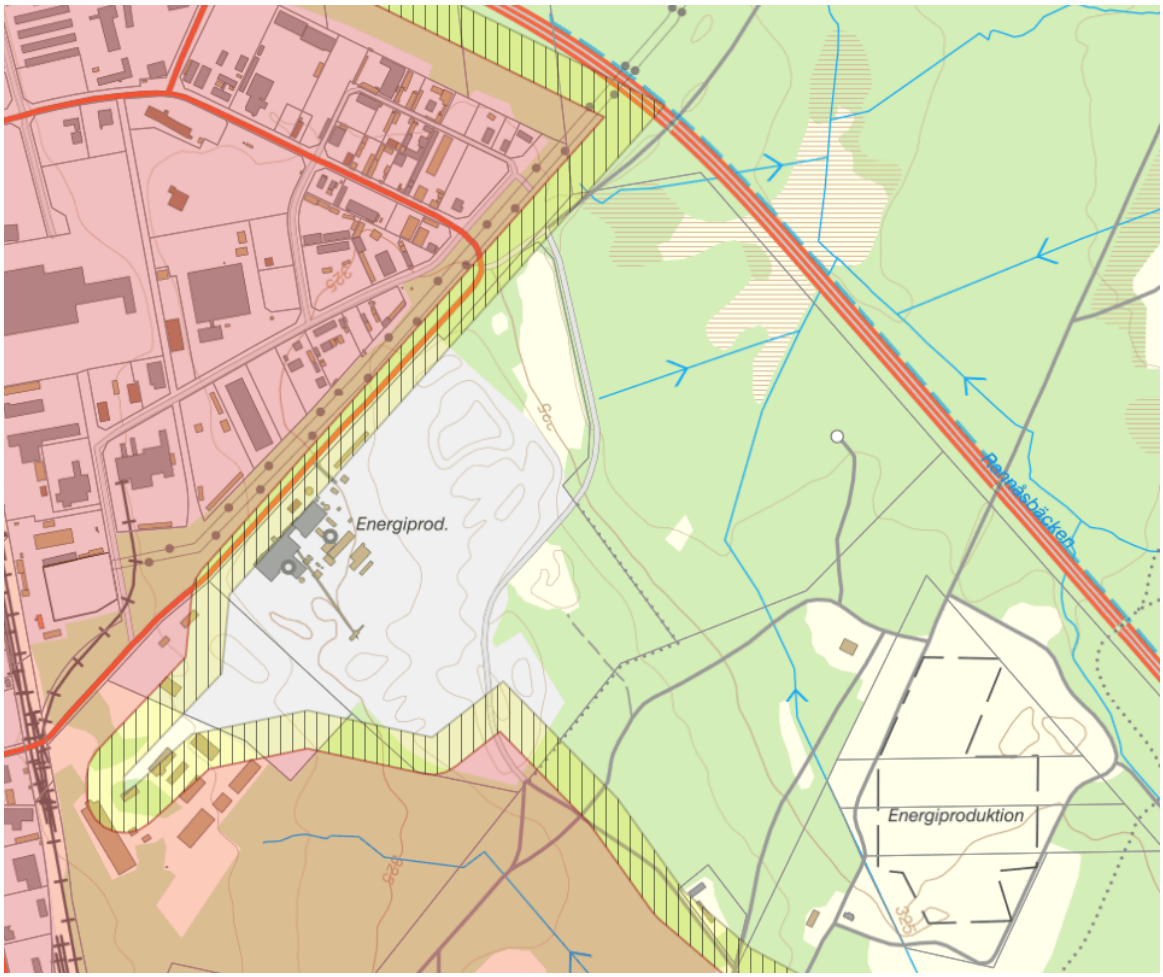
Minnesgärdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgärdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket. Delar av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet.

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Inom vattenskyddsområdet för Minnesgärdet gäller föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Mindre delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområdet.



Figur 6: Karta över vattenskyddsområdet. Rött område är primär zon och gult sekundär.

Totalförsvar

Planområdet berör riksintresse för totalförsvaret genom att det gränsar till Dagsådalens skjutfält samt till påverkansområdet för buller eller annan risk från skjutfältet. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset då planförslaget inte innebär att det tillkommer någon störningskänslig bebyggelse, planen uppmuntrar inte till friluftsliv i området eller förändrar infrastruktur i närområdet som påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till fältet och dess närområden. Begränsningar som påverkar tillståndsplikten bedöms inte heller uppstå. Mellan skjutfältet och planområdet går E14 som är av riksintresse för transporter.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Området har idag en begränsad betydelse för skogsbruket då det är stora torvområden inom fastigheten som påverkar produktionen negativt. Området kan även vara belastat med oexploderad ammunition (OXA) som redan idag försvårar skogsbruk.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under ett flertal år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Planförslaget innebär en ökning av arbetsplatser i Lugnviks industriområde. Det kan förväntas att planförslaget bidrar till att mer trafik uppstår på gator i anslutning till planområdet genom transporter och arbetspendling och indirekt i centrala Östersund genom arbetspendling. Till Lugnviks industriområde finns gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Rannåsbäcken och Semsån/Rannåsbäcken som för vattnet vidare till Storsjön.

Rannåsbäcken

Rannåsbäckens ekologiska status är bedömd som måttlig. Ekologisk status bedöms utifrån relevanta biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst avgör principen. Parametern fisk, närområde och svämplan har måttlig klassning. Anledningen är att fiskpopulationen bedöms som skadad och närområdet/svämplan är påverkat av anlagda ytor/brukad mark.

Rannåsbäcken uppnår ej god kemisk status. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids i alla yt- och kustvatten i Sverige, se vidare beskrivning under avsnitt 3.1.1Storsjön. Statusen för PFOS klassas som ej

god p.g.a. att mätningar i både fisk och ytvatten har visat på gränsöverskridande nivåer. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till 2027.

Semsån/Rannåsbäcken

Semsån/Rannåsbäckens ekologiska status är bedömd som måttlig. Ekologisk status bedöms utifrån relevanta biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst avgör principen. Parametern fisk, närområde och näringsämnen har måttlig klassning. Anledningen är att fiskpopulationen bedöms som skadad och närområdet är påverkat av anlagda ytor/brukad mark. Påverkansanalys för näringsämnen visar på betydande påverkan. Då data ej finns eller ej kunnat användas för att verifiera/dementera påverkan klassificeras kvalitetsfaktorn näringsämnen till måttlig enligt bedömningsgrunderna

Rannåsbäcken uppnår ej god kemisk status. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids i alla yt- och kustvatten i Sverige, se vidare beskrivning under avsnitt 3.1.1Storsjön. Statusen för PFOS klassas som ej god p.g.a. att mätningar i både fisk och ytvatten har visat på gränsöverskridande nivåer. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till 2027.

Semsån/Rannåsbäcken har höga naturvärden och utgör en viktig livsmiljö för bland annat öring och harr. Recipienten är känslig för tillförsel av sediment och föroreningar eftersom grumling och igensättning av grusbottnar kan försämra för fiskarnas lek och reproduktion. Med hänsyn till recipientens känslighet är det därför viktigt att exploateringen inte medför ökade transporter av sediment eller andra föroreningar jämfört med nuläget.

Storsjön

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Klassningen görs utifrån biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst-avgör-principen och beror på att kvalitetsfaktorn fisk (där expertbedömning gjorts på övervakningsdata och hydrologi, morfologi och konnektivitet) klassats till måttlig status. Även särskilt förorenande ämnen, koppar (förhöjda halter koppar i sediment) klassas till måttlig status.

Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylen och PFOS.

Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar, tidigare förorenade markområden, reningsverk, vattenkraft, vattenreglering, jordbrukets påverkan på svämplan och atmosfärisk deposition.

Miljökvalitetsnormen för Storsjön är god ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Skyddade områden

Naturreservat

Cirka 1,5 km sydöst om planområdet ligger Rannåsens naturreservat. Från naturreservatet rinner Rannåsbäcken som planområdet avvattnas till.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Inom planområdet finns ett flertal diken. I väst och norr i planområdet utgörs de av vägdiken, bland annat längs E14. Centralt inom planområdet finns ett antal äldre diken (troligen anlagda omkring 1960 enligt Dagvattenutredning Sigma Civil) som antagligen anlagts för att avvattna myrmarken i området. Alla diken inom planområdet bedöms vara smalare än 2 meter.

Natur

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram av Sweco (2020-11-09).

Planområdet har sedan granskning avverkats inom område som planläggs som kvartersmark. Marken bestod tidigare till stor del av blandskog samt, i den östra delen, av en upplagsyta. Längs planområdets norra sida finns en kraftledningsgata med trivial gräs- och högvegetation.

Delområde två i naturvärdesinventeringen från 2020, utgör huvuddelen av planområdet, och bestod vid inventeringstillfället mest av blandskog men också av myrmark i norra delen. Marken är frisk till blöt och påverkad av kalk, liksom all annan mark kring Östersund. Området har tidigare haft en mer öppen karaktär när det nyttjades som övningsområde för militären, men är nu i en igenväxningsfas. Det finns gott om diken som påverkar både den fuktiga skogen och myrmarken.

Vanliga arter i fältskiktet är t.ex. lundbräken, skogsbräken, humleblomster, älggräs, harsyra och tuvtåtel samt revlummer, kruståtel, lingon och blåbär på torrare mark. I bottenskiktet dominerar husmossa, kammossa och granvitmossa. Den södra delen av området är torrare. Skogsbestånden saknar äldre träd och den döda ved som finns är mest yngre rotvältor av gran.

I myrmarken är det mestadels vitmossor (Sphagnum sp.) i bottenskiktet men fläckvis finns rikindikerande brunmossor, bland annat gyllenmossa och piprensarmossa. I myrpartierna är fältskikt med ljung, tuvull, ängsull, slidstarr, hundstarr, blåtåtel och grenrör vanliga arter. Av orkidéer återfanns överblommade exemplar av brudsporre, fläcknycklar och korallrot.

I den sydvästra delen finns ett litet öppet fuktängsparti parti med tydlig kalkpåverkan där bland annat hårstarr och jämtlandsmaskros (rödlistad som nära hotad) påträffades sparsamt.

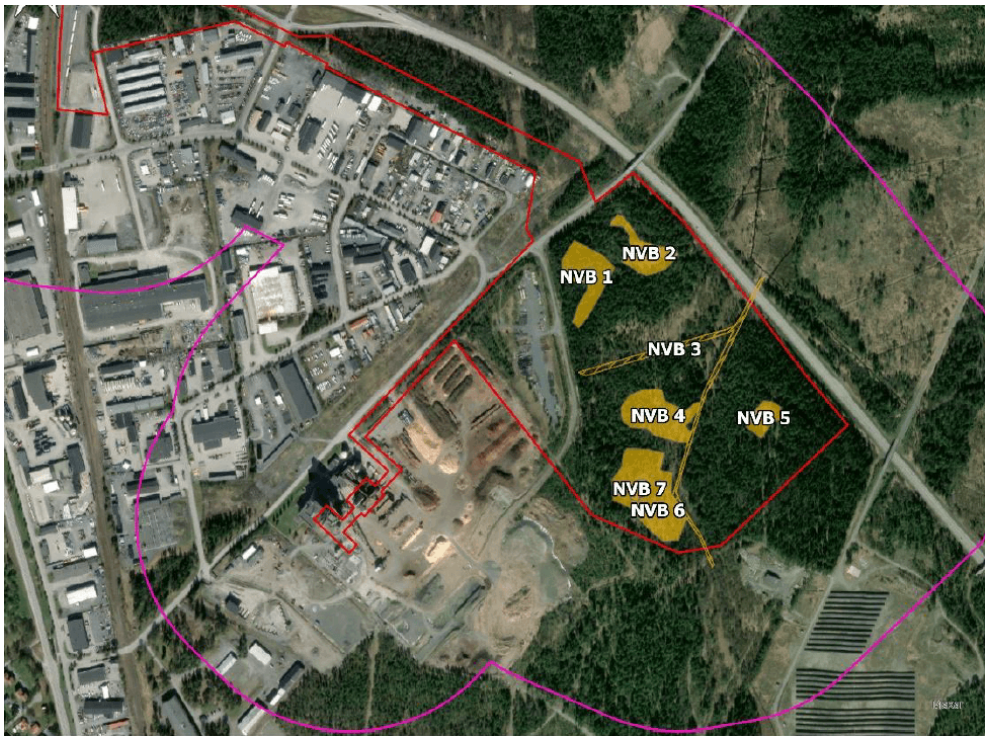
Delområdet har ett visst biotopvärde på grund av den höga andelen lövträd och ett visst artvärde på grund av inslag av krävande kalkgynnande arter. Det ger enligt NVI-standarden ett påtagligt naturvärde. Dock påverkas det av att området är tydligt hydrologiskt påverkat och det saknas gamla träd. De artvärden som finns är begränsade till en liten del av området och därför bedöms området endast ha ett visst naturvärde.

Figur 7: Områdesindelning naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering - delområde 2

Sweco har på uppdrag av Uniper utfört en naturvärdesinventering av Norr 1:25 mfl, 2025. Inventeringen utfördes enligt SS 199000:2023 med kartläggningstyp medel. I området har sju naturvärdesbiotoper avgränsats, samtliga bedömda tillnaturvärdesklass 3. Påtagligt naturvärde. Biotopvärdena inom inventeringsområdet utgörs framför allt av förekomst av fuktiga miljöer, död ved och enstaka äldre träd. De högsta naturvärdena återfinns dels i sumpskogen, dels på de fuktiga gräsmarkerna. Inom inventeringsområdet noterades 36 värdearter, varav 12 är fridlysta och 4 är rödlistade.

Artskyddet hanteras parallellt med planarbetet. Se vidare under *Konsekvenser Natur.*



Figur 8: Identifierade naturvärdesobjekt i naturvärdesinventeringen.

Artinventeringar och fördjupade inventeringar

Violett guldvinge (Lycaena helle), Väg och miljö 2024

Vid inventering av violett guldvinge, Väg och miljö 2024, gjordes inga fynd inom planområdet. Det gjordes dock ett fynd i planområdets utkant samt en livsmiljö för dem, se figur 9. Två potentiella livsmiljöer identifierades, vara en sammanbunden av väg till den identifierade livsmiljön. Den norra livsmiljön som ligger mer isolerat bedöms som svag då det är tät skog runt livsmiljön. Potential för fjärilar att nyttja den bedöms som sämre än det södra objektet.

Fladdermöss, Väg och miljö 2024-11-29,

Fladdermöss födosöker regelebundet i området. Den mest frekvent förekommande arten är nordfladdermus som stod för drygt 90 % av registreringarna i området. övrigt förekommer mustasch-/tajgafladdermus i inventeringsområdet och enstaka inspelningar har gjorts av trollpipistrell. Fyndet av trollpipistrell är oväntat. Även om arten expanderat norrut under de senaste två decennierna är fynden främst kopplade till kusten.

För att minimera påverkan på fladdermöss bör framför allt eventuell belysning planeras med detta i åtanke. Detta gäller särskilt ljuskänsliga arter som exempelvis mustasch-/taigafladdermus, som noterats inom området. Vidare bör exploatering ske på naturmiljöns villkor, med fokus på att bevara ridåer av träd och växtlighet. Det gör det enklare för fladdermössen att förflytta sig genom området. Även buller kan ha negativ påverkan på fladdermöss, främst under födosöket nattetid. Några riktvärden finns inte men studier pekar på att ljudnivåer över 45 dBA kan vara negativa.

Störande arbeten rekommenderas att inte genomförs under den huvudsakliga fortplantningsperioden för fladdermöss (maj—augusti). Även om det inte verkar finnas några direkt lämpliga koloniplatser inom inventeringsområdet, förekommer sådana sannolikt i omgivningen. Eftersom inventeringsområdet till stora delar utgör delvis lämplig födosöksmiljö, bör inga störande åtgärder genomföras under den period honorna diar sina ungar. Exempel på vad som bör undvikas är konstant upplysning av arbetsområden.

Groddjur, Väg och miljö 2024

Två fynd med flertal klumpar av rom från Vanlig groda identifierades vid inventering i en vattensamling/damm. Vattensamlingen bedöms uppfylla flera av de generella krav som groddjur brukar ställa på leklokaler. Dammen bedöms utgöra en förmånlig leklokal under de flesta år.

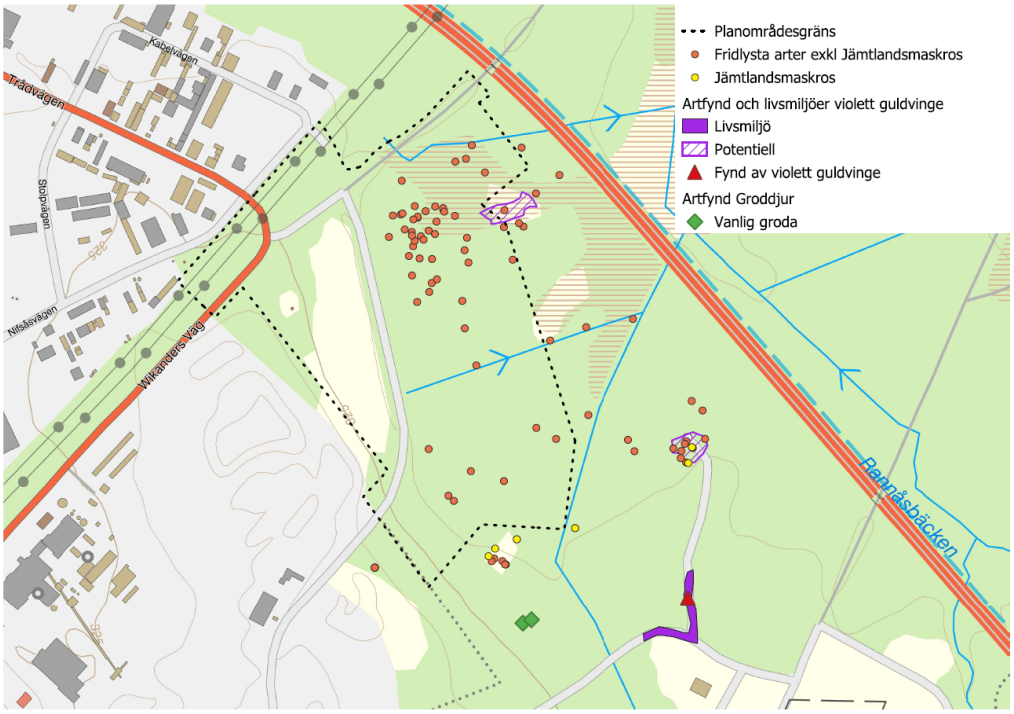
Jämtlandsmaskros (Taraxacum crocodes), Väg och miljö 2024

Vid inventering i området identifierades Jämtlandsmaskros på två platser. Växtplatserna utgörs av mer eller mindre störd mark.

Fågel, Väg och miljö 2024

Inventeringsområdet hyser en för regionen typisk fågelfauna. Området består av barrträdsdominerad skogsmark samt några mindre myrområden och lite öppnare partier med rik flora. Finns även hög andel lövträd i området.

Exempel på för området typiska arter som regelbundet bedöms häcka där är bofink, talgoxe, grönsiska och större hackspett. Av de mer naturvårdsintressanta arterna bedöms de rödlistade arterna spillkråka, talltita, rosenfink och videsparv i varierande grad nyttja området för häckning. Därtill förekommer järpe i området som omfattas av fågeldirektivets bilaga 1.



Figur 9: Urval av artfynd samt livsmiljöer inom planområdet.

Terrängförhållanden

Inom planområdet är det en total höjdskillnad på ca 10 meter. Området sluttar mot nordöst och området har som störst sluttning mot den sydvästra plangränsen. Sluttningen mot den sydvästra gränsen består delvis av fyll från när bränsleplatåerna har byggts ut i området men även en naturlig slänt. Genom planområdet går en enskild väg som nyttjas av Jämtkraft som internväg mellan en upplagsyta och bränslelager för kraftvärmeverket. Öster om vägen är området relativt flackt och det är endast ett fåtal höjdmeter i höjdskillnad. Området är till huvudsak skogsbeklätt med granskog. Inom mark som planläggs för kvartersmark har skogen nyligen avverkats.

Figur 10: Översiktskarta med terrängskuggning. Terrängskuggningen visar vart diken finns i området.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Skogen i området kan användas till trävirke eller bioenergi, vilket utgör *försörjande ekosystemtjänster*. Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn. Inom området finns stora mängder torvmark. Torv kan hålla stora mängder vatten och har därför en reglerande effekt av dagvatten i området. Torvområdet kan även ha en renande effekt av dagvatten från närliggande området, t.ex vägområden.

Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning. Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster genom rekreationsmöjligheter. De kulturella ekosystemtjänsterna inom området bedöms dock som små eftersom området har använts som militärt övningsområdet och skyltning avråder från att vistas och elda i området. Kapacitet finns dock för kulturella ekosystemtjänster om området saneras.

Miljö

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Norconsult 2026). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att dagvatten inom kvartersmark ska renas och fördröjas för ett 2-årsregn och att ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet utan att dagvattenflödet ökar jämfört med befintlig situation. Vid ett 100-årsregn ska planerad exploatering inte medföra ökade flöden mot E14 eller de befintliga trummorna under E14 jämfört med befintlig situation. Vid flödesberäkningar för planerad situation har en klimatfaktor på 1,25 använts. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Befintliga förhållanden

Inom planområdet och strax nedströms finns flertalet anlagda diken som går i väst-östlig riktning. Ett av dessa diken, som går strax utanför planområdet, avvattnar ett område söder om planområdet (se figur 12) och avleder vattnet mot en trumma under E14.

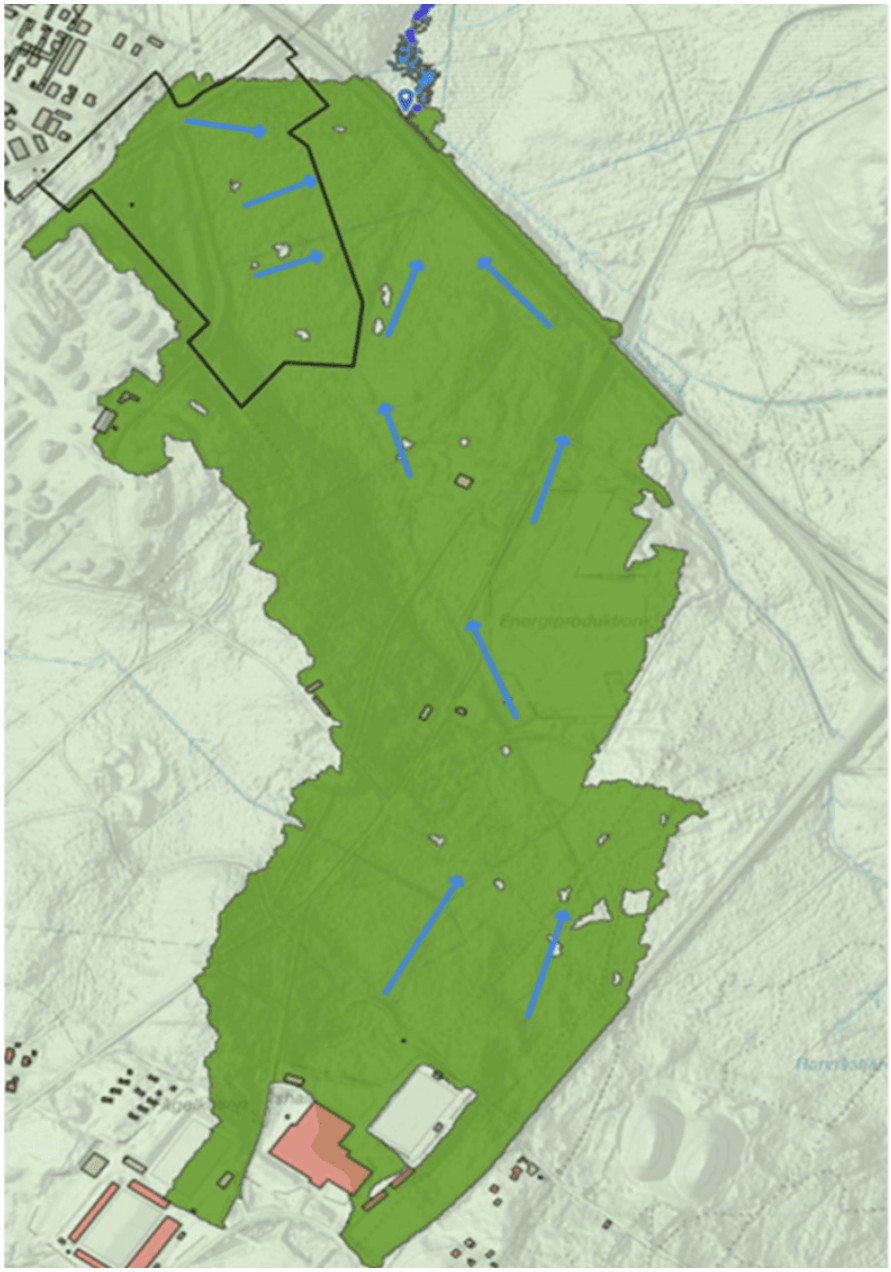
Planområdet avvattnas till markavvattningsföretaget Östersunds stad - Östra och Vestra Odensala byar av Brunflo socken, Frösö utjord Lugnvik och Sems byar av Åbs socken, 1898. Markavvattningsföretaget är fortfarande gällande, men Östersunds kommun har inlett en process för att upphäva de delar som berörs av planområdet och ansökan om upphävande har lämnats in. Se även avsnittet *Genomförandefrågor*. Som dimensioneringsförutsättning har dagvattenutredningen utgått från att ingen flödesrestriktion kopplad till markavvattningsföretaget behöver beaktas. I markavvattningsföretagets akt framgår att tillåten avledning till markavvattningsföretaget är 1,0 l/s*ha. Diket har en enligt akten en kapacitet på 2,66 m3/s. Markavvattningsföretaget har ingen aktiv styrelse.

Dagvatten och skyfall från planområdet avrinner mot E14 och leds vidare genom Trafikverkets befintliga diken och trummor. Vid E14 finns två befintliga betongtrummor, så kallade K1 och K2 i dagvattenutredningen, som berörs av

avrinningen från planområdet. Trummorna har innerdiameter 780 mm respektive 800 mm och är inmätta med avseende på bland annat vattengång.

En skyfallsmodellering har genomförts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 (CDS-regn). Denna visar att vatten redan i befintlig situation kan dämmas upp uppströms E14. Uppdämningen är främst kopplad till vägbankens barriäreffekt. Vatten magasineras uppströms E14 innan det leds genom trummorna och förhöjda vattennivåer förekommer även nedströms.

Den teoretiska hydrauliska kapaciteten har beräknats till cirka 1,4 m^3/s för K1 och 1,3 m^3/s för K2. Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 har befintliga maximala flöden genom trummorna i skyfallsmodellen beräknats till cirka 0,56 m^3/s respektive 0,81 m^3/s.



Figur 11: Uppströms avrinningsområde som avvattnas till befintliga trummor vid E14 (Norconsult 2026).

Recipienter

Det huvudsakliga avrinningsområdet (grönt område i figur 12) ansluter till recipienten Rannåsbäcken genom trummor under E14. Rannåsbäcken ansluter i sin tur till Semsån/Rannåsbäcken norr om trafikplats Lugnvik S. Slutlig recipient är Storsjön. Rinnvägen från planområdet till Storsjön är cirka 4,2 km.

Både Rannåsbäcken och Semsån/Rannåsbäcken har höga naturvärden. Semsån/Rannåsbäcken utgör en viktig lekmiljö för bland annat öring och harr och är känslig för tillförsel av sediment och föroreningar. Grumling och igensättning av grusbottnar kan påverka fiskarnas lek och reproduktion negativt. Dagvatten från planområdet ska därför hanteras så att transporten av slam, sediment och föroreningar inte ökar jämfört med befintlig situation. Se beskrivning av recipienternas status under rubriken *Miljökvalitetsnormer, Vatten.*

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Geoteknologi 2026). Inom upplagsområdet har arsenik och nickel påträffats i halter som bedöms vara naturliga för området. De uppmätta halterna ligger under de angivna bakgrundshalterna för morän i Östersundsområdet. Inom vägområdet har arsenik, kadmium, bly och zink påträffats i förhöjda halter och bedöms kunna utgöra föroreningar, medan nickelhalten bedöms vara av naturligt ursprung. Övriga föroreningar inom de undersökta delområdena bedöms sammantaget innebära låga och acceptabla risker för hälsa och miljö.

I den norra delen av skogsområdet har en hotspot med förhöjda bariumhalter påträffats i torv. Övrig undersökt torv inom skogsområdet har låga bariumhalter i nivå med bakgrundshalter. Bariumföroreningen behöver avgränsas genom kompletterande provtagning inför genomförandet. Om den förorenade torvvolymen överstiger cirka 100 m³ rekommenderas urgrävning och externt omhändertagande.

PFAS har analyserats i grundvatten. Förhöjda halter av PFAS4 och PFAS24 har påträffats inom upplagsområdet. Halterna avtar tydligt österut i torvmarken och mot diket som avleder vatten mot Rannåsbäcken. Den förenklade riskbedömningen visar att PFAS-halterna innebär låga och acceptabla risker för hälsa, markmiljö och spridning till Rannåsbäcken.

Området har tidigare använts som övningsområde av militären och det finns uppgifter om förekomst av oexploderad ammunition (OXA). Skyltning om risk för oexploderad ammunition finns vid fastighetsgränsen. På grund av områdets omfattande torvlager kan det inte uteslutas att OXA förekommer även på större djup. Innan gräv- och markarbeten genomförs behöver risken för OXA beaktas och erforderliga säkerhetsåtgärder vidtas.

Radon

Markens uranhalt är låg till normal enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar. Vid bygglovsprövning bör behovet av en mer utförlig radonundersökning och eventuella skyddsåtgärder klarläggas.

Risk för olyckor

Planområdet ligger i anslutning till E14 som är transportled för farligt gods. Sydväst om planområdet har Jämtkraft sitt bränslelager för kraftvärmeverket. Bränslet utgörs i huvudsak av flis, restprodukter från skogsindustrin och övriga restträprodukter. Det kan förekomma att bränslehögarna självantänder om de är för stora eller lagras för länge.

Geotekniska förhållanden

Marken består i slänten upp mot värmeverket i väster främst av aska med ställvisa trärester från värmeverket, i huvudsak sand, som underlagras av ler-/siltmorän på berg. Vid upplagsytan väster om grusvägen består marken av fyllning ovan silt- och/eller lermorän. Inom den befintliga upplagsytan förekommer ett upp till cirka 3,0 meter tjockt lager av fyllning.

I området öster om grusvägen består marken i huvudsak av ytvegetation/humusjord med underliggande gyttja och torv. Torven/gyttjan underlagras av svämsediment av silt med inslag av lera samt underliggande sand och grus. Torv-/gyttjelagrets mäktighet varierar mellan 0 och cirka 3,5 meter.

Bergets nivå varierar i undersökningspunkterna mellan cirka +321,0 i väster och +305,7 i skogsområdet, motsvarande cirka 1,7–13,0 meter under markytan.

Berggrunden inom området kan lokalt ha svällande egenskaper. Vid bergschakt eller påverkan på grundvattennivåerna behöver risken för svällning beaktas.

Den befintliga slänten mot värmeverket i väster har undersökts med avseende på stabilitet. Slänten har en säkerhetsfaktor på cirka 1,05 och uppnår därmed inte erforderlig säkerhet mot skred. De branta delarna av slänten, utanför planområdet, behöver åtgärdas för att erforderlig säkerhet ska uppnås. Åtgärden kan genomföras genom avschaktning eller utfyllnad så att sluttningen inte överstiger 1:1,8, vilket enligt utredningen ger tillfredsställande säkerhet mot skred. Stabilitetsåtgärder behöver vidtas innan marken tas i anspråk för planerad bebyggelse. Se avsnittet *Genomförandefrågor*. Om den planerade utformningen påverkar sluttens stabilitet med avseende på större glidytor kan stabilitetshöjande åtgärder, såsom avschaktning, stödmur eller spontkonstruktion, behöva vidtas. Behovet av sådana åtgärder ska hanteras i efterföljande detaljprojekteringsskede.

Inom områden med torv och gyttja planeras utskiftning och återfyllning med packad krossfyllning. Stabilitetsberäkningar för planerade marknivåer och utbredda laster upp till 110 kPa visar tillfredsställande säkerhet mot skred. När byggnadernas läge, utformning och laster är fastställda behöver stabiliteten i ändzonerna verifieras.

Grundläggning

Grundläggnings- och markförstärkningsåtgärder behöver anpassas efter områdets varierande markförhållanden och den planerade bebyggelsen eller anläggningen. Inom områden med naturligt lagrad morän bedöms grundläggning normalt kunna ske utan markförstärkning. Inom områden med fyllning ovan morän kan utskiftning av okontrollerad fyllning behövas. Inom områden med torv och gyttja föreslås utskiftning och återfyllning med packad krossfyllning. För närmare rekommendationer om grundläggning och markförstärkning hänvisas till den geotekniska utredningen.

Vid alternativ grundläggning ovan torven behöver risken för skadliga långtidssättningar beaktas. Särskilt tunga byggnader kan kräva pålgrundläggning.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenmagasinet i jordlagren är begränsat, med inströmning från området kring kraftvärmeverket i väster och utströmning mot skogsmarken i öster. Det finns sannolikt en lokal grundvattendelare i nord–sydlig riktning inom kraftvärmeverkets upplagsyta och vidare mot sydost. Grundvattenytan ligger generellt cirka 2–3 meter under markytan väster om grusvägen. I skogsområdet ligger grundvattennivåerna ytligt och har vid mätningar varit i nivå med markytan.

Det finns sannolikt även ett undre grundvattenmagasin under de förhållandevis täta svämsedimenten. Ett vattenförande lager har påvisats under siltjorden, men dess trycknivå har inte kunnat bestämmas.

Vid schaktning, dränering och grundläggning under befintlig marknivå behöver risken för förändrade grundvattennivåer beaktas. Inom områden med höga grundvattennivåer kan grundvattenbevarande åtgärder behövas. Vid utskiftning av torv och återfyllning med krossmaterial kan grundvattengenomströmningen öka eftersom krossfyllningen har högre permeabilitet än torven. Detta behöver beaktas vid den fortsatta projekteringen.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger i huvudsak utanför Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det bedöms finnas kapacitet i vatten- och spillvattennätet för de behov som har kommunicerats av sökande i samband med planläggning i området för att ansluta planområdet till det kommunala nätet. Dricks- och spillvattentjänster tillhandahålls i första hand för hushållsliknande behov, exempelvis personalutrymmen.

Värme och kyla

I området finns möjlighet att ansluta verksamheten till fjärrvärmenätet. För verksamheter med stor mängd överskottsvärme kan den potentiellt nyttjas av

Jämtkrafts anläggning som planområdet gränsar till. Det ställer dock krav på att överskottsvärmen håller en viss temperatur för att det ska vara möjligt.

El

Det krävs utbyggnad av en ny fördelningsstation till området för att försörja planområdet med tillräcklig elkraft. En koncession för detta finns beslutad.

Trafik

Gator

Planområde ansluter till Wikanders väg från vilken det är möjligt att nå trafikplats Lugnvik N via Storlienvägen och trafikplats Lugvik S via Trådvägen/Kännåsvägen. I planområdets närhet finns inga kända trafikproblem.

Parkering

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Gång- och cykeltrafik

Fram till Lugnviks industriområde finns goda förbindelser för gång och cykel. Industriområdet ligger endast ca 3 km från Östersunds centrum. Inom industriområdet finns ingen gång- och cykelbana. Trots att någon gång- och cykelbana inte finns inom industriområdet bedöms möjligheterna för att cykla till och från de planerade arbetsplatserna som goda. Wikanders väg har fram till Nifsåsvägen en breddad vägren. Vägen har i övrigt goda siktförhållanden.

Kollektivtrafik

Delar av planområdet ligger inom 300 meter från en busshållplats. Den utökning av kvartersmark som görs inom fastigheten Norr 1:25 gör dock inte det. Turtätheten i området är låg och området trafikeras endast med två turer på morgonen och två turer på eftermiddagen.

I Lugnvik finns busshållplatser som klarar målet med god turtäthet, till dessa är det ca 1 km från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att en eller fler flera industrifastigheter kan styckas av inom planområdet från Norr 1:25, därutöver kommer en fastighet att bildas för teknisk anläggning. Kommunen kommer att återköpa mark enligt tidigare avtal med Jämtkraft AB samt lösa in mark för allmän plats mark. Återköp och inlösen regleras i exploateringsavtal.

Skyddade områden

Natura 2000-område & Naturreservat

Tysjöarnas naturreservat och Natura 2000-område ligger ca 1,5 km nordost om planområdet. Dagvatten från planområdet kommer att avledas via Rannåsbäcken till Semsån och sedan till Storsjön. Semsån förbinder Tysjöarna med Storsjön och är ett viktigt lekvatten för fisk.

Dagvattenutredningen visar att planförslaget, med föreslagna dagvattenåtgärder, inte bedöms medföra en sådan påverkan på recipienten att möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer (MKN) äventyras. Kvarstående överskridanden av Östersunds kommuns riktvärden för kadmium och BaP bedöms inte innebära risk för otillåten försämring av recipientens status, under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Eftersom utsläppspunkten ligger nedströms Tysjöarnas naturreservat och Natura 2000-område samt eftersom dagvattnet renas inom planområdet bedöms påverkan på Natura 2000-området kunna undvikas.

Vattenskyddsområde

En mindre del av vattenskyddsområdet ligger inom planområdet. Inom vattenskyddsområde planeras endast mindre åtgärder såsom markarbeten, in/utfarter och liknande. Området avvattnas mot norr, från vattentäkten. Slutlig recipient är storsjön. Med hänsyn till hur området avvattnas samt att det endast är mindre åtgärder som planeras i anslutning till vattenskyddsområdet bedöms konsekvenserna för vattenskyddsområdet som små till obefintliga.

Natur

Föreslagen användning kommer innebära en negativ påverkan på grönområden i området. De rekreativa värdena i grönområdet kommer påverkas i mindre grad på grund av att området inte är tillgängligt för rekreation idag med hänsyn till att det är ammunitionsbelastat. Inom området finns det dock flertal naturvärden som påverkas.

I samband med att området byggs ut kan torv komma att schaktas ur inom delar av kvartersmarken och ersättas med krossmaterial. Eftersom krossfyllningen har högre permeabilitet än torven finns risk för förändrad grundvattengenomströmning. PFAS har påvisats i grundvattnet inom upplagsområdet, men halterna avtar österut i torvmarken, vilket enligt undersökningen indikerar att PFAS fastläggs i torven. Den förenklade riskbedömningen bedömer risken för spridning till Rannåsbäcken som låg. Vid fortsatt projektering och masshantering behöver hänsyn tas till grundvattenförhållandena och resultat från kompletterande undersökningar.

Vid E-området finns ett torvområde som har naturvärden och som är en potentiell livsmiljö för violett guldvinge. Den planerade bebyggelsen ligger nära området och en förändrad hydrologi kan påverka förutsättningarna för livsmiljön. Vid fortsatt projektering och genomförande behöver hänsyn tas till identifierade livsmiljöer och artskyddet beaktas vid behov.

Mark som planläggs för kvartersmark har avskogats. Ett antal plantor av knärot har påverkats av åtgärden, se avsnittet *Prövning enligt annan lagstiftning* under Genomförandefrågor. Åtgärden har inte bedömts försämra artens gynnsamma bevarandestatus i dess naturliga utbredningsområde. Verksamhetsområdets utbredning har i sydlig riktning anpassats så att det lämnas en skyddszon till merparten av bestånden med Jämtlandsmaskros inom naturvärdesobjekt 7. Övriga kärlväxter inom området visar inte på någon negativ trend gällande förekomstarea och åtgärden bedöms inte påverka dessa arter påtagligt.

Fladdermöss bedöms främst påverkas genom förlust av födosöksområden för mustasch-/tajgafladdermus, det bedöms dock finnas gott om födosöksområden intill området.

Avseende fåglar bedöms omgivande skogsområden hysa goda förutsättningar för de arter som har påträffats under inventeringarna varför någon påverkan på dessa arters bevarandestatus inte bedöms uppkomma. Enligt 4 § 4 punkten artskyddsförordningen får inte fåglar störas under deras reproduktionsperiod. Därför ska avverkning ske utanför artgruppens reproduktionsperiod (1 april – 15 augusti).

Inom området där dagvattenanläggningar planeras växer revlummer. Revlummer växer rikligt i och omkring Östersund. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra artens bevarandestatus som livskraftig.

Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär en negativ påverkan på flera av de ekosystemtjänster som finns inom planområdet. Mängden natur i området kommer att minska vilket innebär att skogens förmåga att leverera stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster försvinner inom områden för kvartersmark. Vid avverkning i området kommer skogens försörjande ekosystemtjänst genom virke och bioenergi att nyttjas men eftersom det inte kommer ske någon återplantering försvinner denna ekosystemtjänst inom de exploaterade delarna av området.

De kulturella ekosystemtjänster som finns i området är idag inte nyttjade på grund av att området inte är lämpligt för friluftsliv med hänsyn till att det är belastat med oexploderad ammunition. Förslaget innebär en negativ påverkan på den potential för kulturella ekosystemtjänster som finns i området, den faktiska påverkan blir dock lägre på grund av att det inte är lämpligt att vistas där idag.

Torvområdena inom planområdet har även betydelse för områdets vattenreglerande funktion. Delar av torvområdena kommer att nyttjas för dagvattenhantering, samtidigt som torvarealen minskar i samband med utbyggnaden. Detta innebär sammantaget en negativ påverkan på den vattenreglerande ekosystemtjänsten.

Landskapsbild

Detaljplanen tillåter högsta nockhöjd på 40 meter. I närområdet ligger kraftvärmeverken som har en högsta nockhöjd motsvarande ca 45 meter. Planområdet ligger på en lägre höjd än kraftvärmeverken men med tanke på nockhöjden som planen medger kommer planförslaget att innebära en förändring av landskapsbilden.

Området bedöms synas från bland annat Frösön, vid infart mot staden från nord väst samt från E14. Då landskapsbilden redan är påverkad av liknande bebyggelse bedöms påverkan vara acceptabel. En koncentrering av liknande verksamheter till en plats innebär en mindre påverkan på landskapsbilden som helhet, det finns dock en risk att byggnadskropparna läses ihop och upplevelsen av bebyggelsen från vissa platser kan upplevas som massiv.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvens-beskrivning behöver upprättas.

Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att projektet inte är ett så kallat MKB-projekt enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen, med motivering att det är en mindre utökning av ett befintligt industriområde inom en plats som redan omfattas av begränsningar med hänsyn till närheten till kraftvärmeverken. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 juni 2025 § 107 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar

kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen finns bifogad till planhandlingarna.

Dagvatten

Planförslaget har utformats så att dagvatten inom kvartersmark ska renas och fördröjas för ett 2-årsregn och att ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet utan att det dimensionerande dagvattenflödet ökar jämfört med befintlig situation. Dagvattensystemet bygger på lokal fördröjning och rening inom kvartersmark, följt av ytterligare fördröjning och rening inom allmän platsmark innan vattnet avleds vidare mot recipient.

Förslag inom kvartersmark

2-årsregn

Inom kvartersmark ska dagvattnet fördröjas och renas för ett 2-årsregn. Fördröjningsbehovet har beräknats till cirka 530 m³ inom kvartersmark J och cirka 100 m³ inom kvartersmark E. Inom kvartersmark J föreslås två seriekopplade dagvattendammar samt filterbrunn. Inom kvartersmark E föreslås ett makadamdike.

Dagvatten från kvartersmark J leds till respektive dagvattenanläggning och därefter vidare till svackdiket på allmän platsmark, medan dagvatten från kvartersmark E avleds via makadamdiket och därefter diffust ut i angränsande naturmark.

20-årsregn

För hela planområdet har det totala fördröjningsbehovet vid ett 20-årsregn beräknats till cirka 1 355 m³. Efter fördröjning inom kvartersmark återstår cirka 725 m³ att hantera inom allmän platsmark. För detta föreslås ett svackdike längs delar av planområdets östra gräns.

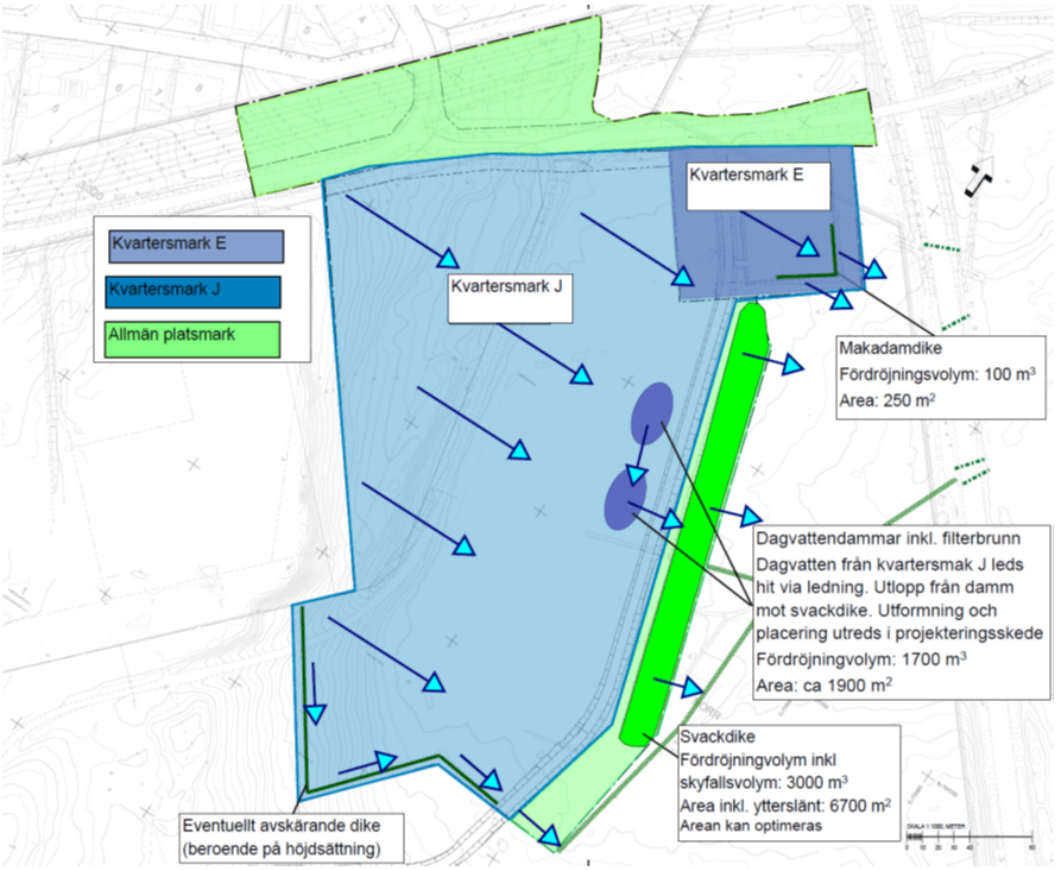
Från svackdiket sker avledning via diffusa utlopp mot intilliggande naturmark. Detta bidrar till att sprida flödet över naturmarken. Från naturmarken leds dagvattnet vidare via befintliga diken mot recipient. Då de föreslagna dagvattenåtgärderna dimensioneras så att framtida flöden inte ökar jämfört med befintlig situation bedöms kapaciteten i befintliga diken vara tillräcklig.

Svackdiket har även en funktion för hantering av skyfall och har därför en större total volym än vad som krävs för det dimensionerande 20-årsregnet. Den modellerade utformningen av svackdiket har en bottenbredd på cirka 12 meter, en längd på cirka 270 meter och släntlutning 1:3, vilket ger en modellerad fördröjnings- och översvämningsvolym på cirka 3 000 m³. Den modellerade utformningen visar att erforderlig yta ryms inom allmän plats Natur. Den slutliga utformningen är inte fastställd och kan optimeras i den fortsatta projekteringen. Tvärgående vallar kan exempelvis användas för att bromsa upp flödet och göra att fördröjningsvolymen nyttjas bättre och därmed minska ytanspråket. Strypta utlopp möjliggör kontrollerad avledning. Vid större regn kan vatten brädda över kanten på svackdiket och avledas mot intilliggande naturmark.

Skyfallsanalysen har genomförts utan att fördröjningsanläggningar inom kvartersmark inkluderats. I modellen har därför skyfallsfördröjningen i huvudsak hanterats inom allmän platsmark. Detta innebär att en större del av skyfallsfördröjningen har modellerats inom allmän platsmark än vad som nödvändigtvis kommer att krävas vid genomförandet. Vid detaljprojektering kan fördröjningsbehovet för skyfall fördelas mellan kvartersmark och allmän platsmark, vilket innebär att det slutliga ytbehovet för svackdiket på allmän plats kan bli mindre.

Den slutliga utformningen och dimensioneringen av dagvattenanläggningarna fastställs i samband med fortsatt projektering. Den föreslagna utformningen av svackdiket utgår från att kvartersmarken höjs i förhållande till befintlig marknivå, vilket innebär att svackdiket i huvudsak placeras ovan befintlig marknivå och därmed minskar risken för grundvatteninträngning. Om svackdiket i den fortsatta projekteringen placeras under befintlig marknivå kan tätning med duk samt åtgärder för att motverka bottenupptryckning behöva utföras. Vid den fortsatta projekteringen behöver den fastställda höjdsättningen beaktas med hänsyn till dagvattenanläggningarnas funktion och områdets ytliga grundvattennivåer.

Höjdsättningen behöver även utformas så att tillrinnande vatten från uppströms avrinningsområden i möjligaste mån inte leds in på kvartersmark. Om höjdsättningen inte kan säkerställa detta kan ett avskärande dike i den södra delen av planområdet behöva anläggas. Behovet av ett sådant dike behöver därför bedömas när den slutliga höjdsättningen är fastställd.



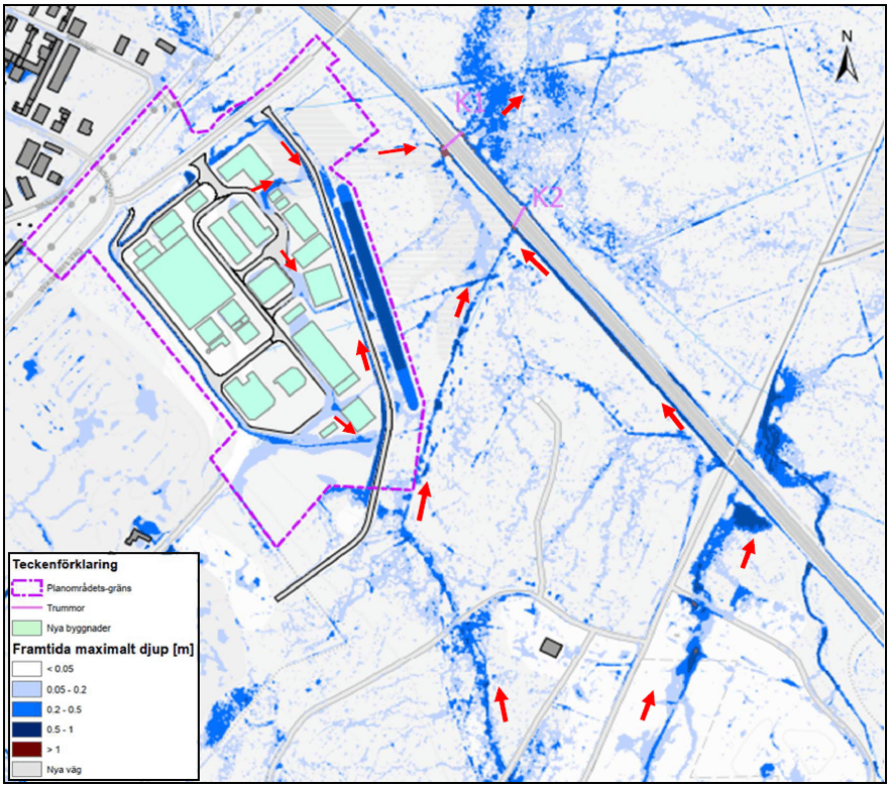
Figur 12: Schematisk systemlösning för fördröjning och rening av dagvatten (Norconsult 2026).

Skyfall

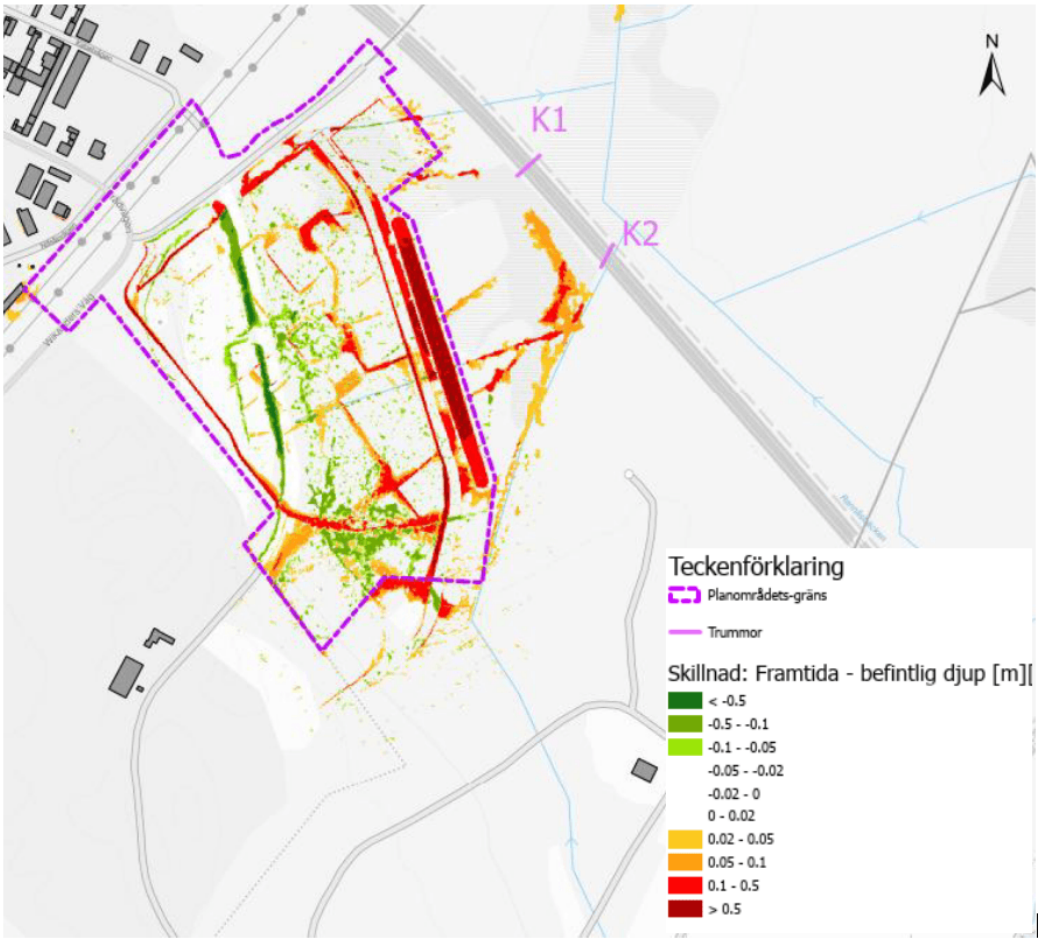
En skyfallsmodellering har genomförts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Analysen visar att planerad exploatering medför en omfördelning av skyfallsflöden inom planområdet, med ökade vattenansamlingar främst i lågpunkter och längs befintliga avrinningsstråk.

Samtidigt visar analysen att exploateringen, med det modellerade svackdiket inom allmän platsmark, inte medför någon ökning av vattennivåer eller flöden vid E14 jämfört med befintlig situation. De maximala flödena genom trummorna K1 och K2 har i befintlig situation beräknats till cirka 0,56 respektive 0,81 m^3/s och i framtida situation till cirka 0,58 respektive 0,82 m^3/s. Flöden, vattennivåer och flödeshastigheter vid de befintliga trummorna är i huvudsak oförändrade mellan nuläges- och framtidsscenariot. Uppdämning uppströms E14 bedöms inte öka till följd av exploateringen och någon ökad bakvattenpåverkan eller erosionsrisk vid de befintliga trummorna bedöms inte uppstå. Exploateringen bedöms således inte påverka E14:s funktion.

Skyfallsanalysen bygger på den höjdsättning som legat till grund för utredningen och har modellerats utan att planerade fördröjningsåtgärder inom kvartersmark inkluderats. Den modellerade utformningen av svackdiket visar att framtida toppflöden kan begränsas så att belastningen på E14 och de befintliga trummorna förblir i huvudsak oförändrad jämfört med befintlig situation. Vid fortsatt projektering behöver den fastställda höjdsättningen beaktas vid utformningen av dagvatten- och skyfallshanteringen, eftersom förändringar av höjdsättningen kan påverka skyfallsavrinningen och dagvattenanläggningarnas funktion.



Figur 13: Vattendjup vid ett 100-årsregn i planerat scenario. Scenariot inkluderar föreslaget svackdike inom allmän plats, men inte dagvattenanläggningar inom kvartersmark (Norconsult 2026).



Figur 14: Skillnad maximalt vattendjup vid 100-årsregnn mellan framtida och befintlig situation (Norconsult 2026).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Genom att planlägga för ny industrimark tillskapas fler arbetstillfällen i Lugnviks industriområde vilket genererar trafik i form av arbetspendling samt varuleveranser till och från området. I Lugnvik finns möjlighet för omlastning till tåg vilket kan vara aktuellt beroende på verksamhet som etableras i området. En stor del av arbetspendlingen till området kommer troligen att gå genom Östersund centrum där det finns påvisade problem med luftkvalitén. Planförslaget förväntas bidra till en ökning av partiklar i luften genom att fler arbetsplatser tillskapas. Av den totala mängden fordon som färdas genom Östersund centrum bedöms dock arbetspendling till planområdet endast utgöra en mycket liten andel. På kort sikt bedöms planförslaget leda till försvåringar att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft då förslaget bidrar till mer trafik, på lång sikt bedöms förslagets bidrag vara mycket litet då andelen fordon som ska till platsen är få.

Vatten

Vid en jämförelse av föroreningssituationen före och efter exploatering framgår att majoriteten av de studerade föroreningshalterna och föroreningsmängderna

minskar efter exploatering, under förutsättning att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs.

Efter föreslagen rening understigs Östersunds kommuns riktvärden för samtliga studerade föroreningshalter med undantag för kadmium (Cd) och benso(a)pyren (BaP). Halterna av både kadmium och BaP beräknas samtidigt vara lägre efter exploatering med reningsåtgärder än i befintlig situation. Kompletterande reningsåtgärder i form av biofilter inom kvartersmark kan ytterligare reducera föroreningshalterna. Med biofilter beräknas riktvärdet för kadmium kunna uppnås, medan riktvärdet för BaP fortsatt beräknas överskridas.

Föroreningsmängden beräknas minska för merparten av de studerade ämnena. För kväve och kvicksilver (Hg) beräknas föroreningsmängderna öka jämfört med befintlig situation vid enbart de föreslagna grundläggande reningsåtgärderna. Med kompletterande biofilter beräknas även föroreningsmängderna av kväve och kvicksilver minska till nivåer som understiger befintlig situation. För fosfor beräknas den framtida belastningen efter föreslagna reningsåtgärder uppgå till cirka 4,2 kg/år, jämfört med cirka 5,4 kg/år i befintlig situation. Fosforbelastningen bedöms därmed minska jämfört med nuläget.

Planområdet avrinner till recipient Rannåsbäcken och vidare till Semsån/Rannåbäcken och Storsjön. Rannåsbäcken och Semsån/Rannåsbäcken har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Även Storsjön har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den ej goda kemiska statusen i vattenförekomsterna är bland annat kopplad till halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Föroreningsberäkningarna visar att kvicksilverbelastningen minskar med kompletterande reningsåtgärder i form av biofilter, medan mängden kvicksilver beräknas öka jämfört med befintlig situation om endast de grundläggande reningsåtgärderna genomförs.

Semsån/Rannåsbäcken har höga naturvärden och utgör en viktig lek- och uppväxtmiljö för bland annat öring och harr. Recipienten är känslig för grumling och sedimenttransport, eftersom igensättning av bottnar kan påverka fiskarnas lek och reproduktion. De föreslagna dagvattenanläggningarna möjliggör sedimentation och avskiljning av partiklar innan dagvattnet når recipienten. Beräkningarna visar en tydlig reduktion av suspenderat material efter föreslagen rening, vilket begränsar risken för grumling och sedimenttransport jämfört med avledning utan rening.

Den kvarstående överskridningen av Östersunds kommuns riktvärden för kadmium och BaP bedöms inte innebära någon risk för otillåten försämring av vattenförekomsternas status eller för att möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer (MKN) äventyras, under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs. Sammantaget bedöms exploateringen, under förutsättning att föreslagna dagvatten- och reningsåtgärder genomförs, inte medföra någon otillåten försämring av vattenförekomsternas status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande MKN för Semsån/Rannåsbäcken eller Storsjön.

PFAS har analyserats i grundvatten. Förhöjda halter av PFAS4 och PFAS24 har påträffats inom upplagsområdet. När det förorenade grundvattnet strömmar ut i torvmarken bedöms PFAS fastläggas och PFAS har inte påvisats i grundvattnet i torvmarken närmare Rannåsbäcken. PFAS har även påträffats i dikesvatten, men i låga halter. Den förenklade riskbedömningen bedömer att PFAS i grundvattnet innebär en låg och acceptabel risk för hälsa, markmiljö och spridning till Rannåsbäcken.

Hälsa och säkerhet

Risk för omgivningsbuller

Industriverksamhet kan förväntas ge upphov till omgivningsbuller. Den befintliga verksamheten inom Lugnviksverket 1 och 2 ger upphov till buller genom transporter inom området och användandet av krossar. Från den tillkommande industrimarken inom Norr 1:25 förväntas liknande bullerkällor men där transporter är den huvudsakliga bullerkällan. Beroende på vilken industriverksamhet som etableras inom området kan verksamhetsspecifika bullerkällor uppstå.

Närmaste bostäderna är ca 700 meter från planområdet. Enligt översiktsplanen ska ett grönstråk finnas genom området. Befintlig bebyggelse bedöms därför inte påverkas av buller från planområdet.

Oexploderad ammunition

Området är sedan tidigare ett militärt övningsområde och det finns risk för förekomst av oexploderad ammunition (OXA). Genomförandet av detaljplanen innebär markarbeten som behöver föregås av erforderliga säkerhetsåtgärder med hänsyn till risken för OXA.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planen möjliggör byggnader med nockhöjd på 40 meter. Byggnaderna kommer vara synliga i landskapet och utöver själva byggnadskroppen kan högre objekt tillkomma, till exempel skorstenar och cisterner. Området är sedan tidigare påverkat av höga industribyggnader i form av kraftvärmeverken med tillhörande skorstenar. Eftersom planområdet ligger ca 700 meter från riksintresseområdet kommer påverkan på riksintresset för kulturmiljö bli en indirekt påverkan i ett område som redan har liknande typer av byggnadsverk. Sammantaget bedöms därför planförslaget innebära en negativ påverkan på riksintresset, dock inte en påtagligt negativ påverkan.

Trafikkommunikation

Planförslaget innebär ny bebyggelse i närhet till E14. Området för tekniska anläggningar ligger ca 84 meter från vägkant på E14. Kvartersmark för industri

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

ligger ca 134 meter från vägkant. Tillkommande verksamhet kan antas innebära en trafikökning på båda trafikplatserna i Lugnvik. Inom naturområdet mellan kvartersmarken och E14 planeras dagvattenanläggningar. Skyfallsanalysen visar att exploateringen, under förutsättning att föreslagna fördröjningsåtgärder genomförs, inte medför någon ökning av vattennivåer eller flöden vid E14 jämfört med befintlig situation. Sammantaget bedöms det inte uppstå någon negativ påverkan på riksintresset utifrån planens utformning och föreslagen dagvattenhantering.

Totalförsvar

Planområdet ligger delvis inom riksintresset för totalförsvar. Den planerade bebyggelsen som ligger inom riksintresseområdet är tekniska anläggningar för elförsörjning. Den föreslagna användningen bedöms inte ge upphov till störningar som kan påverka användningen av riksintresseområdet. Höga objekt kan komma att uppföras. Den planerade verksamheten är inte störningskänslig och bör därför inte påverkas av verksamheter inom riksintresseområdet.

Natura 2000

Dagvatten från planområdet kommer att ledas via trummor under E14 till Rannåsbäckan. Rannåsbäcken leder sedan vidare till Semsån som avrinner från Tysjöarnas naturreservat och Natur 2000-område. Med föreslagen rening av dagvattnet bedöms påverkan på Natur 2000-området bli liten eftersom utsläppspunkt ligger nedströms Natura 2000-området samt rening av dagvatten ska ske inom planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Skogsbruk

Möjligheten att bedriva skogsbruk inom planområdet kommer att försvåras.Delar av Norr 1:25 kommer omfattas av detaljplanen och planläggas som kvartersmark för industri och som naturmark. Förändringen i förhållande till dagsläget är dock begränsad då delar av området kan vara ammunitionsbelastat, att köra med tunga fordon och skogsmaskiner är idag inte möjligt förrän området har sannerats. Inom den naturmark som planförslaget medger kommer dagvattenanläggningar att ordnas. Det föreslås även gå en ny kraftledning parallellt med E14 inom Norr 1:25, process för att få ledningskoncession är pågående.

Med avseende på ovan bedöms skogsbruk inte kunna bedrivas på ett rationellt sätt inom fastigheten om planförslaget genomförs, den naturmark som planen medger kommer nyttjas för dagvattenhantering och som skogsridå mellan industriområdet och E14.

Trafik

Planförslaget innebär att befintliga vägar planläggs i dess faktiska lägen. Kommunen tar över del av Wikanders väg som ligger längs planområdets norra

del. Delen av vägen som kommunen tar över är privat. En ny anslutning till Wikanders väg kommer att ordnas. Sammantaget bedöms konsekvenserna för trafik som små, endast ett fåtal nya industrifastigheter planeras och området är lågt trafikerat med få in/utfarter.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga konsekvenser på befintligt gång- och cykelnät. När fler arbetsplatser tillskapas i området kan det dock förväntas att gång- och cykeltrafiken ökar något på befintligt nät. Kapacitet för det bedöms dock finnas.

I anslutning till planområdet finns ett antal stigar i skogsområdet som nyttjas både av gående och cyklister, ett flertal av dessa kommer genom förslaget att stängas av och framkomligheten genom planområdet begränsas.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplaner

Namn: Del av detaljplan för fjärrvärmeackumulator (Alt A Lugnvik), Lugnviksverket 1

Plannummer: 414

Aktummer: 2380K-P2002/10

Laga kraft: 2002-03-26

Genomförandetid: 5 år (60 månader)

Namn: E14 Förbifart i Lugnvik, Östersunds kommun

Plannummer: 335

Aktummer: 2380K-P93/2

Laga kraft: 1993-01-27

Genomförandetid: 5 år (60 månader)

Grundkarta

Upprättad: 2026-08-21

Lagringsplats: Nova P 2021-1

Översiktsplaner

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 380-2020

Antagen: 2022-05-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Namn: Stadsdel Norr 2006

Diarienummer: 1114-2005

Antagen: 28 juni 2007

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2024-10-29

Diarienummer: P 2021-1

Samråd: 2024-10-29

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2025-06-17 § 107

Beslut: Miljö- och samhällsnämnden beslutar att genomförande av detaljplanen för Norr 1:25, industri inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

Dagvattenutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Tillhörande granskningsskede

Namn: Dagvatten- och skyfallsutredning, Norr 1:25 mfl.

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult

Upprättad: 2026-09-15

Lagringsplats: Nova P2021-1

Tillhörande samrådsskede

Namn: Dagvattenutredning, Lugnviksverket 1, Norr 1:6 mfl

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Sigma Civil

Upprättad: 2022-12-16

Lagringsplats: Nova P2021-1

Naturvärdesinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Naturvärdesinventering av skogsområden vid Lugnviksverket, fastigheterna Norr 1:6 och Östersem 3:320

Beställare: Jämtkraft AB

Leverantör: Sweco Environment

Upprättad: 2020-11-09

Lagringsplats: Nova P2021-1

Naturvärdesinventering NorthStar H2

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Naturvärdesinventering NorthStar H2

Beställare: Uniper AB

Leverantör: Sweco Environment

Upprättad: 2025-08-29

Lagringsplats: Nova P2021-1

Artskyddsutredning

Underlag för pågående miljötillståndsansökan

Namn: Artskyddsutredning NorthStarH2

Beställare: Uniper AB

Leverantör: Sweco Environment

Upprättad: 2025-11-03

Fladdermusinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Fladdermusinventering

Beställare: Östersunds kommun, samhällsbyggnad

Leverantör: Väg och miljö

Upprättad: 2024-11-29

Lagringsplats: Nova P2021-1

Groddjursinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Groddjursinventering

Beställare: Östersunds kommun, samhällsbyggnad

Leverantör: Väg och miljö

Upprättad: 2024-09-13

Lagringsplats: Nova P2021-1

Fågelinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Allmän fågelinventering

Beställare: Östersunds kommun, samhällsbyggnad

Leverantör: Väg och miljö

Upprättad: 2024-11-20

Lagringsplats: Nova P2021-1

Violett guldvinge

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Violett guldvinge

Beställare: Östersunds kommun, samhällsbyggnad

Leverantör: Väg och miljö

Upprättad: 2024-09-12

Lagringsplats: Nova P2021-1

Jämtlandsmaskros

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: PM Jämtlandsmaskros

Beställare: Östersunds kommun, samhällsbyggnad

Leverantör: Väg och miljö

Upprättad: 2024-09-13

Lagringsplats: Nova P2021-1

ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJÏELTE

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Geoteknisk utredning I5-området Kraftvärmeverk-Industriområde Östersunds kommun.

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Olsson Bygg och Markkonsult

Upprättad: 2008-07-28

Lagringsplats: Nova P2021-1

Geoteknisk och markmiljöteknisk utredning för lokaliseringsutredning avseende planerat fabriksområde

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Geoteknisk och markmiljöteknisk utredning för lokaliseringsutredning avseende planerat fabriksområde

Beställare: Sydkraft Hydrogen AB

Leverantör: Geoteknologi Sverige AB

Upprättad: 2026-07-22

Lagringsplats: Nova P2021-1

Markmiljöutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Markundersökning 22199016, Jämtkraft - Östersund Norr 1:6

Beställare: Jämtkraft AB

Leverantör: RGS Nordic

Upprättad: 2022-09-26

Lagringsplats: Nova P2021-1