

Detaljplan för Norr 1:25 m.fl, industri



Planbeskrivning Skede: Granskning

Granskning pågår mellan 12 januari 2026 och 1 februari 2026.

Upprättad: 2025-12-02

P 2021-1

Innehåll

Detaljplanens 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	13
Genomförandefrågor.....	13
Mark- och utrymmesförvärv.....	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	19
Prövning enligt annan lagstiftning	19
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala planeringsförutsättningar.....	20
Riksintressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	22
Miljökvalitetsnormer	23
Skyddade områden	25
Natur.....	25
Miljö.....	31
Hälsa och säkerhet.....	33
Geotekniska förhållanden.....	33
Teknik	34

Trafik	35
Konsekvenser	36
Fastigheter och rättigheter	36
Skyddade områden	36
Natur	36
Miljö	38
Miljökvalitetsnormer	41
Hälsa och säkerhet	42
Riksintressen	43
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	44
Trafik	44
Planeringsunderlag	44
Kommunala planeringsunderlag	44
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)	45
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	45
Utredningar	46

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för industriverksamheter i anslutning till kraftvärmeverket 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

Detaljpaneläggning 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 vattenområdets 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), 2025-12-02
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-12-02
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-29
- Fastighetsförteckning, 2025-11-17
- Grundkarta, 2025-12-17

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: 2025-11-28

Antagen av:

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 anslutningsvägarna till planområdet. Dagvattenhantering för fördröjning av 50-årsregn planeras inom allmän plats.

Planförslaget bedöms förenligt med både den kommuntäckande översiktsplanen (antagen juni 2022) och den fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr (antagen juni 2007). I den kommuntäckande 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.

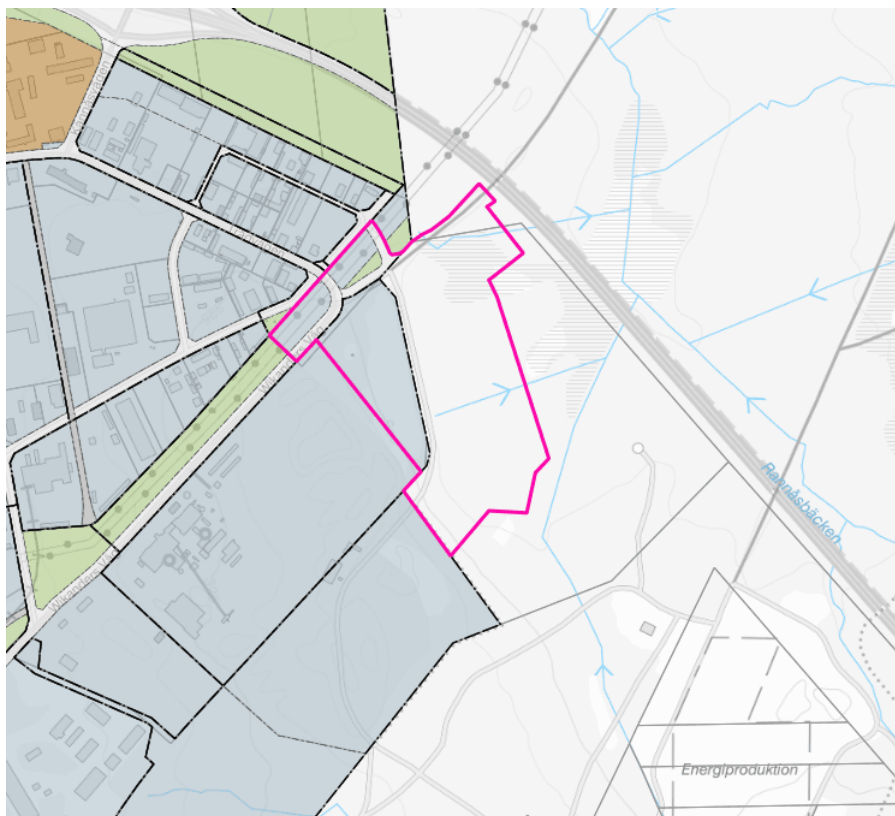
Läge och areal

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

Planområdet har 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 bebyggt enligt gällande detaljplan i dessa områden.



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

Genomförandetid

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

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 naturmark, området avses nyttjas för kraftledningsgata enligt pågående markanvändning. Längs kvartersmarkens östra gräns finns ett stråk naturmark vars syfte är att inom område ordna fördröjning av motsvarande ett 50-årsregn. Detta kan ordnas som t.ex ett makadamdike. Att lägga dagvattenhantering inom allmän plats när behovet i huvudsak är till för en enskild 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 allmänplatsmark 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 lämpligt 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 allmänplatsmark 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 punktojekt 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. Ytor för dagvattenhantering ska säkerställas inom kvartersmarken enligt kommunens riktlinjer vilket innebär att 2 års regn ska fördröjas och renas inom fastigheten.

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 norr 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 bedömning 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 Lugnvikverket 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

Föreslagen dagvattenhantering medför avskärande diken, vilka leder all ytvavrinning till fördröjningsdamm inom kvartersmark. Om fördröjningsdamm anläggs med tät botten och avstängningsmöjlighet vid utlopp, finns stor potential att begränsa förorenat dagvatten att lämna kvartersmark. Dimensionering av fördröjningsdamm bör anpassas med hänsyn till hantering av släckvatten.

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 dagvattenhantering.

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.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

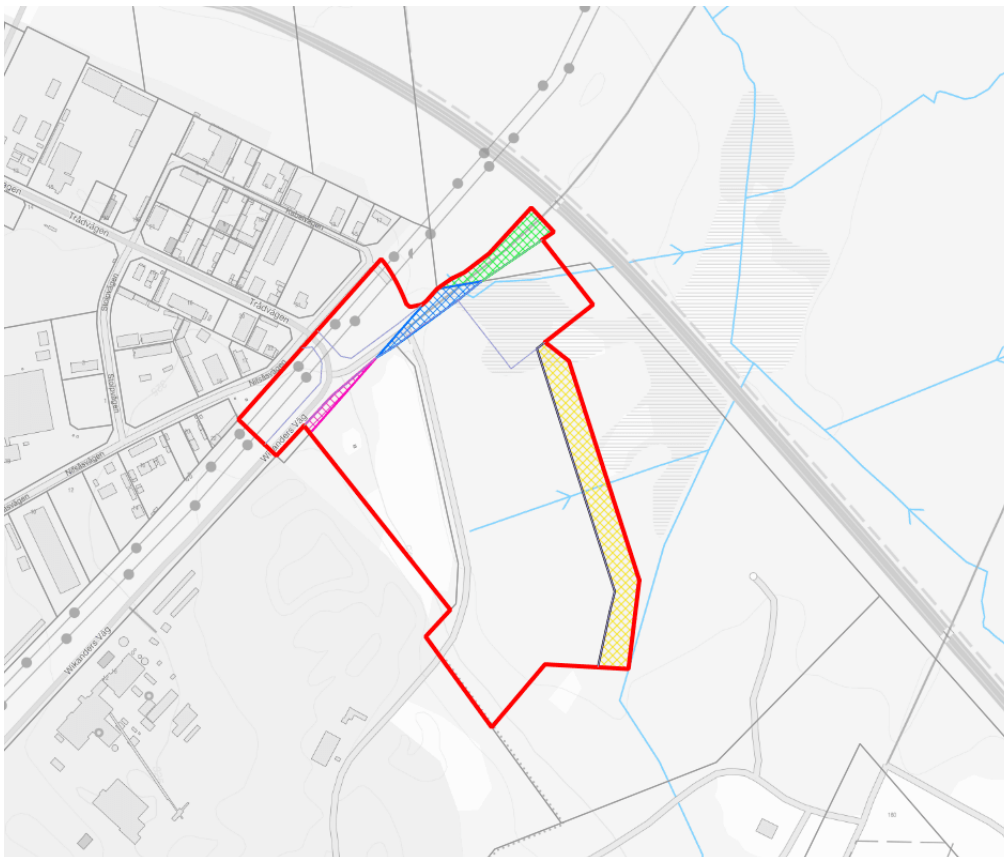
Under delen Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser 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 grönskräfferade 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 ansöka 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 för att säkerställa åtkomst till dagvattenanläggningar inom allmän plats. En

gemensamhetsanläggning är då möjlig att bilda inom g-området för tillfart till stationen, 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, föreslås omprövas inom berörda delar eller upphävas. En utredning pågår om berörda delägare och påverkan. Dagvattenutredningen som tillhör detaljplanen föreslår ett strypt flöde i enlighet med markavvattningsföretagets beslut.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet kommer nya dagvattenanläggningar behöva ordnas. Inom kvartersmark ska 2- årsregn fördröjas och inom allmän plats ska 10-årsregn fördröjas enligt riktlinje för dagvattenhantering. Eftersom planområdet gränsar till E14 som är en anläggning som ägs av Trafikverket ställs särskilda krav på fördröjning i anslutning till den. Det innebär att fördröjningen inom allmän plats utökas till att fördröja ett 50 årsregn för planområdet. För att möjliggöra fördröjning av ett 50-årsregn föreslås att ett makadamdike anläggs längs kvartersmarkens östra gräns inom allmän plats för Natur. Anläggningen planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap. Dimensioneringen av diket är föreslaget att vara 427 meter långt och med en bredd på 11 meter, varav en meter på respektive sida utgörs av säkerhetsmarginaler. Den beräknade ytan för anläggningen uppgår till cirka 4700 m². Djupet varierar mellan 1,0–1,5 meter, med större djup i den norra delen av sträckningen. Botten uppbyggs med 0,5 meter makadam. För att ge plats åt anläggningen har ett område som är mellan 25-30 meter brett avsatts.

För fördröjning av 2-årsregn inom respektive fastighet föreslås dagvatten ledas i öppna diken till fördröjningsdammar/magasin innan det släpps till diket i områdets östra del. Den fördröjningsvolym som beräknats för 2-årsregnet är 500 m³. Dagvattenutredningen har gjorts för ett större planområde som senare minskats ned. Den fördröjningsvolym som krävs inom kvartersmark behöver därför beräknas baserat på de fastigheter som bildas.

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 för fördröjning av

50-årsregn. Kostnaden för detta regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. För förslag till utformning och dimensionering se avsnitt *Konsekvenser, Dagvatten* och till planen tillhörande dagvattenutredning.



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

Dagvattenanläggningar inom planområdets allmänna plats anläggs av kommunen. Kostnad för anläggning regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Anläggningarna föreslås skötas av Teknisk förvaltning Gata Park då den inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Byggskede

Dagvatten ska inte ledas direkt från byggarbetsplatsen till det allmänna ledningsnätet eller recipient. Större partiklar, såsom byggspill, sand, lera och grus, måste avskiljas från dagvattnet innan det avleds till det allmänna nätet eller

recipient. Om dagvattnet riskerar att innehålla betydande mängder av petroleumprodukter eller slam, bör specifika avskiljare installeras.

För hantering av dagvatten under byggtiden föreslås att dagvattenanläggningar anläggs först så att dagvattnet kan omhändertas från början. Om detta inte är möjligt kan särskilda åtgärder för omhändertagande vidtas, exempelvis genom att anlägga tillfälliga reningsanläggningar som sedimentations- och infiltrationsbassänger i lägre liggande områden. Tillfälliga lösningar är särskilt viktiga under inledande gräv- och schaktarbeten innan de ordinarie dagvattenanläggningarna kommit på plats.

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 även 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 50 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 överlätas 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 istället 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 plats mark Gata som är ca 4800 m² stort samt ett område med naturmark som är ca 1100m². Planen har kommunalt huvudmannaskap och områdena omfattas därför av inlösen skyldighet 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. Naturmark med kommunalt huvudmannaskap 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 dagvattenanläggningar inom kvartersmark för tekniska anläggningar är Teknisk förvaltning Gata Park.

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.

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 artskyddsförordningen alternativt att en artskyddsutredning genomförs.

Utredning och omprövning av markavvattningsföretag kan krävas för ändring av diken inom området. En utredning pågår. Förändring av diken kan innebära vattenverksamhet och kräva tillstånd.

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 området 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 utpekad 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

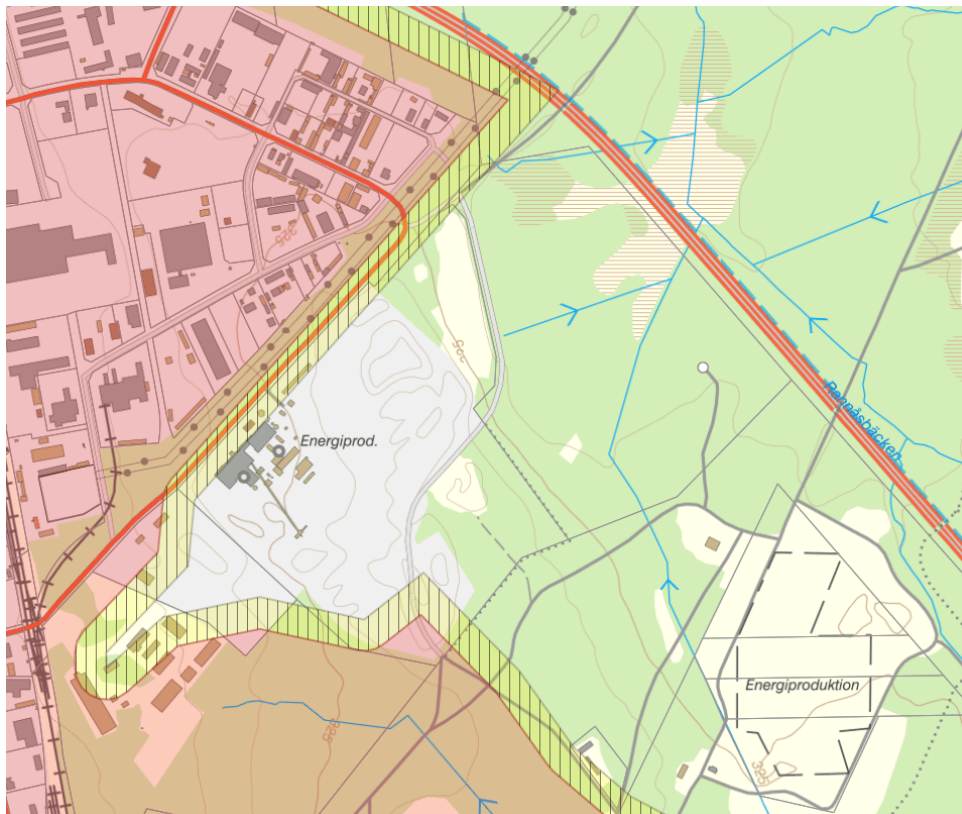
Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket. Delar av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet.

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.

För Minnesgårde: Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsskyldighet 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 gränsar till 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.

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) överskrider i alla yt- och kustvatten i Sverige, se vidare beskrivning under avsnitt 3.1.1 Storsjön. 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.

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) överskrider i alla yt- och kustvatten i Sverige, se vidare beskrivning under avsnitt 3.1.1 Storsjön. 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.

Storsjön

Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig, utifrån relevanta biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst avgör principen. För kvalitetsfaktorn fisk bedöms fiskpopulationen i viss mån vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade, att vattenståndet varierar till följd av reglering, samt att närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Storsjön uppnår ej god kemisk status. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrider i alla yt- och kustvatten i Sverige. De höga halterna av Hg kommer från atmosfärisk deposition från långväga globala utsläpp. Det har sedan ackumulerats i humuslagret på marken varifrån det sker kontinuerligt läckage till ytvatten. Problemet med PBDE beror också på långväga luftburna transporter av föroreningar. Bedömningen är att problemet med dessa ämnen har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att lösa det. Därför har det beslutats om att dessa ämnen omfattas av ett undantag. Att recipienten inte uppnår god kemisk status beror på överskridande halter av tributyltenn (TBT) i vatten och sediment som överskrider gränsvärdet. Tributyltenn har länge använts i båtbottnfärger men är inte ett ämne som normalt förekommer i dagvatten. Övriga ämnen med gränsöverskridande värden är antracen, bly och blyföreningar, flouranten, PFOS, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene.

Skyddade områden

Naturresevat

Cirka 1,5 km sydöst om planområdet ligger Rannåsens naturresevat. Från naturresevatet 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, samt längs E14. Centralt inom planområdet finns ett antal äldre diken (troligen ca 1960 , 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 består till stor del av blandskog med 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, består mest av blandskog men också myrmark i norra delen. Marken är frisk 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, det 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 fältskikt är 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 fuktängsstråk 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.

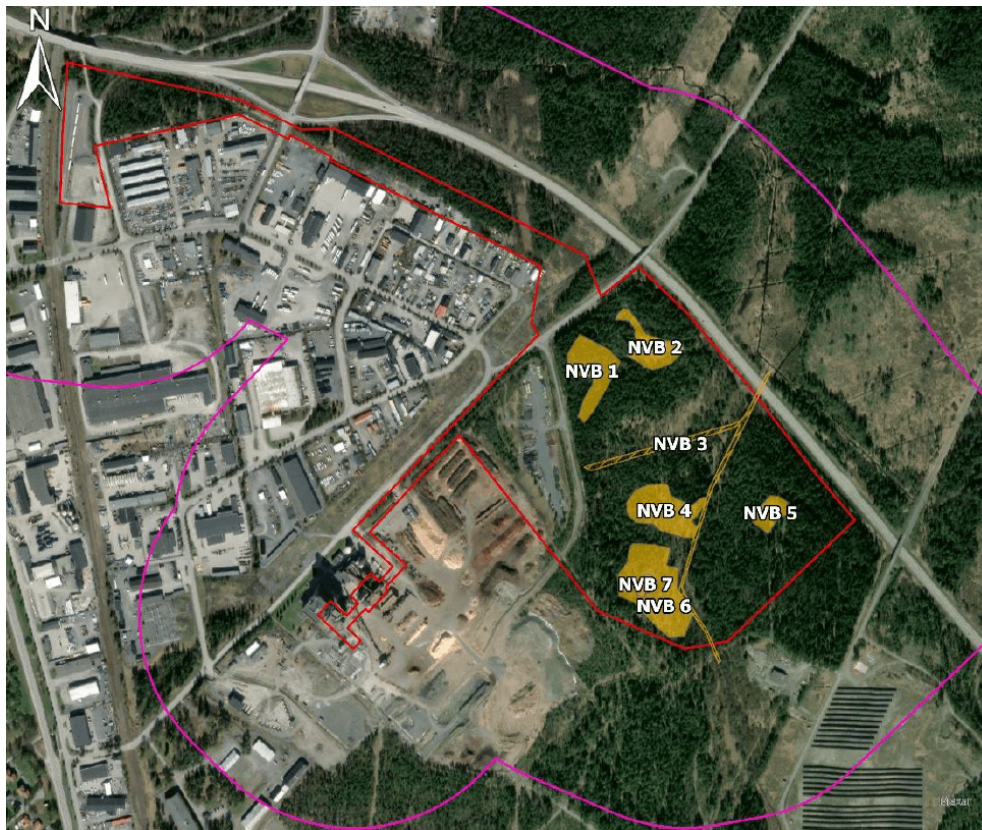


Figur 7: Områdesindelning naturvärdesinventering

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 till naturvärdesklass 3. Påtagligt naturvärde. Biotopvärdena inom inventeringsområdet utgörs framför allt av förekomst av fuktiga miljöer, död ved och enskilda 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 genom detta i en parallell process 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-/tajgafladdermus, 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 födosökmiljö, 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.

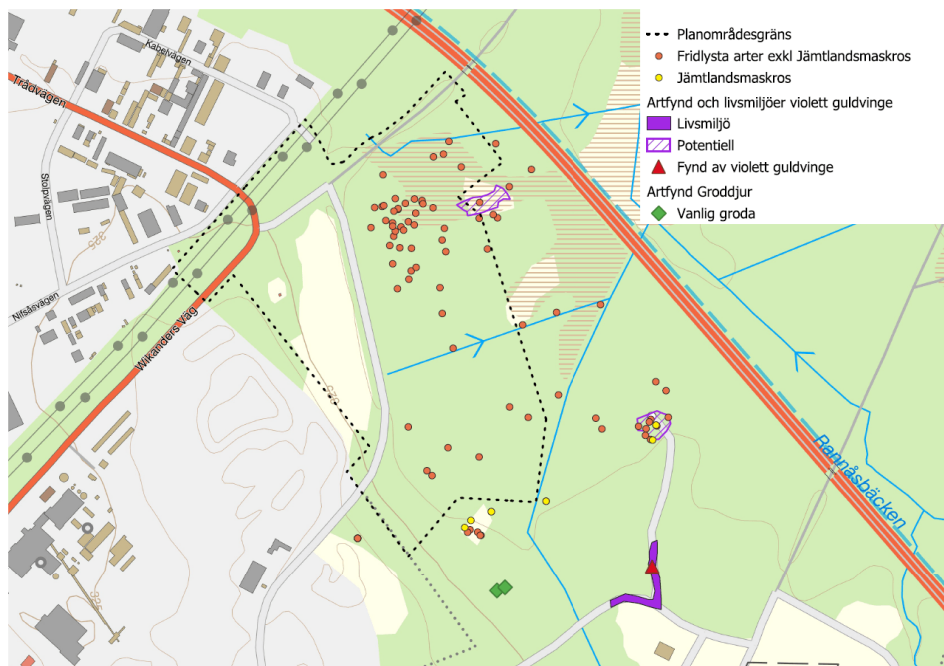
Jämtlandsmaskros (*Taraxacum crocodes*), Väg och miljö 2024

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 bränsleplattåerna 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.



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 övningsområde och skyltning avråder från att vistas och elda i området. Kapacitet finns dock för kulturella ekosystemtjänster om området saneras.

Miljö

Dagvatten

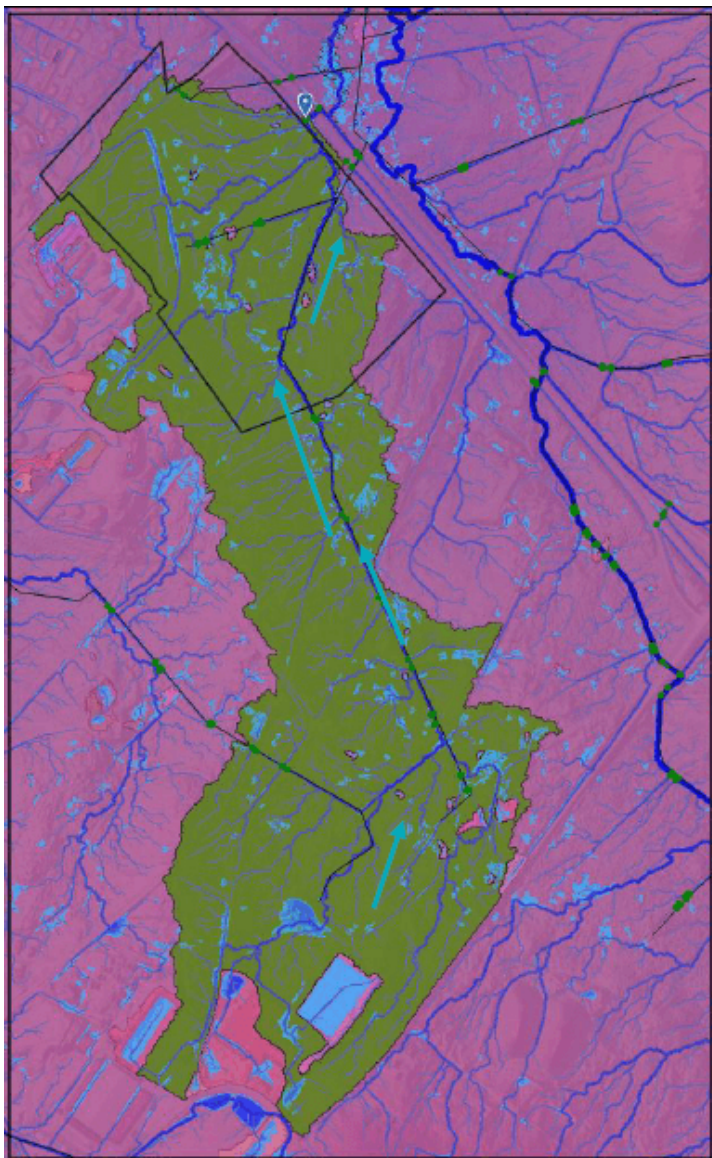
En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (*Norconsult*). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 50-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet utan att dagvattenflödet ökar. Valet av att fördröja ett 50-årsregn har gjorts på grund av att planområdet avvattnas mot Trafikverkets anläggning. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Befintliga förhållanden

Området har flertalet anlagda diken med olika syften som avvattnar från väst till öst. Diket som leder till de kulvertar som leder under E14 avvattnar ett område söder om planområdet.

Planområdet avvattnas till markavvattningsföretaget Östersunds stad – Östra och Vestra Odensala byar av Brunflo socken, Frösö utjord Lugnvik och Sems byar av Åbs socken, 1898. 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 men är inte nedlagt och är därmed gällande.

Då allt dagvatten från planområdet avrinner mot E14 sker utloppet från området via Trafikverkets diken och trummor. Tre trummor bedöms finnas som berörs, samtliga med dimensionen Ø800. I dagvattenutredningen har en bedömning gjorts att området inte utgör en sårbar punkt för vägnätet med hänsyn till topografin och dagvatten. Vid extrema regn med kombination att trummor är överbelastade, kommer dagvatten trycka långt bak i dikesystemet in på fastigheten Norr 1:25 (tidigare Norr 1:6) där stora dagvattenvolymer ansamlas utan att vatten når vägbanan på E14. Utifrån detta är bedömningen i utredningen att planområdet behöver dimensioneras för att inte öka belastningen för ett 50-årsregn.



Figur 11: Avrinningsområde för diket som planområdet avvattnas till.

Recipienter

Det huvudsakliga avrinningsområdet (grönt område i kartan ovan) ansluter till recipienten Rannåsbäcken genom trummor under E14. Rannåsbäcken ansluter i sin tur till Semsån norr om trafikplats Lugnvik S. Slutlig recipient är Storsjön. Rinnväg från planområdet till storsjön är ca 4,2 km.

Både Rannåsbäcken och Semsån har höga naturvärden varför det är viktigt att transporter av slam och föroreningar inte ökar i förhållande till nuläget. Semsån har idag en problematik med slam och grumling som inte får försämrats på grund av exploateringen. Se beskrivning av recipienternas status under rubrik Miljökvalitetsnormer, Vatten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En markundersökning (RGS Nordic) har genomförts inom planområdet. Flera provpunkter visade på värden som överskred gränsvärden för känslig markanvändning för ämnen bly, kobolt och arsenik. Vid en punkt överskreds värdet för arsenik för mindre känslig markanvändning. Blyhalterna inom delar av området är på vissa ställen så pass höga att de inte bedöms vara naturligt förekommande. Provpunkten med förhöjda arsenikvärden bedöms vara naturligt förekommande baserat på att det är ett relativt homogent material i samtliga provgröpar. Den sammantagna bedömningen är att marken är förenlig med den planerade markanvändningen. Vid övriga eventuella framtida schaktarbeten inom fastigheten skall försiktighetsmått vidtas för att minska risker för människa och miljö. Påträffas schaktmassor med eventuellt misstanke om föroreningar bör dessa omhändertas och hanteras på ett miljöriktigt sätt.

Det är känt att området har använts som ett övningsområde av militären. Vid fastighetsgräns finns skyltning uppsatt om att det kan förekomma oexploderad ammunition inom området. Då det är stora mängder torv i området kan det inte uteslutas att oexploderad ammunition har gått djupt ner i torven. Innan gräv- och markarbeten utförs måste marken genomsökas och eventuell ammunition förstöras/avlägsnas.

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 ler-/siltmorän med underliggande berg. Vid upplagsytan väster om grusvägen består marken av fyllning ovan silt- och/eller lermorän. Inom den befintliga upplagsytan i väster förekommer överst ett upp till 3,0 m tjockt lager av lös – fast lagrad fyllning. Fyllningens sammansättning varierar och består av blandade fraktioner av främst, sand, silt, lera och ställvisa inslag av humus.

Inom i stort sett hela skogsområdet öster om grusvägen består marken av ytvegetation/humusjord med underliggande gyttja och torv. Torven/gyttjan underlagras av svämsediment bestående av silt med inslag av lera med underliggande sand/grus. Under svämsedimentet övergår marken i ler- och /eller siltmorän vars relativa fasthet ökar mot djupet.

Torven/gyttjans tjocklek varierar i området mellan 0 och ca 3,5 m och består av låg- till högförmultand torv och gyttja. Uppmätta vattenkvoter i torven/gyttjan ligger mellan ca 400 – 600 %. Svämsedimenten under torven/gyttjan tjocklek varierar över området mellan ca 1–3 m och består av silt, ställvisa inslag av lera med underliggande lager av sand och grus. Siltmoränens tjocklek varierar från ca 2 till 7 m och består i utförda provtagningspunkter av halvfast – fast lagrad lerig siltmorän, som utfirån utförda undersökningar bedöms stenig och blockig.

Bergets nivå varierar i utförda undersökningspunkter mellan ca +321,0 i väster och +305,7 i skogsområdet, motsvarande ca 1,7 – 13,0 m djup under markytan vid undersökningspunkterna. Inget synligt berg i dagen har observerats inom undersökningsområdet.

Skredrisker

Om arbeten utförs i den befintliga slänten mot värmeverket väster bör särskild utredning utföras för att säkerställa säkerhet mot skred. I synnerhet som förekommande siltmorän är erosionskänslig vid nederbörd etc.

Vid schakt och uppfyllnad i torvområdet bör särskilda åtgärder tas för att säkerställa säkerheten mot skred eftersom förekommande torv-/gyttjejord och svämsediment betraktas som skredbenägna vid djupare schakter.

Grundläggning

Vid grundläggning inom naturligt lagrad morän kan göras utan markförstärkning. Inom områden med okontrollerad fyll ska den skiftas ut innan grundläggning. Inom områden med torv krävs markförstärkningsåtgärder efter utskiftning av torv skett. Alternativa grundläggningsåtgärder finns framtagna och redovisas i *Geoteknisk och markmiljöteknisk utredning för lokaliseringsutredning avseende planerat fabriksområde* (Geoteknologi för Sydkraft Hydrogen AB (Uniper))

Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

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, t.ex 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 ledas via Rannåsbäcken till Semsån och sedan till Storsjön. Semsån förbinder Tysjöarna med Storsjön och är ett viktigt lekvattnen för fisk. Vid rening av dagvatten enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredningen bedöms MKN för Semsån att klaras samt påverkan på Tysjöarna naturreservat och Natura 2000 område 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 på 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 kommer torv att grävas bort och återfyllning kommer ske med annat material. Det riskerar att påverka inte bara det som är kvartersmark utan även den intilliggande naturmarken när torv växlas ut.

Vid E-området finns ett torvområde som har naturvärden och som är en potentiell livsmiljö för violett Guldvinge, den planerade bebyggelsen kommer mycket nära den potentiella livsmiljön och kommer ligga inom delar av torvområdet. Vid genomförande av detaljplanen finns en risk att den potentiella livsmiljön kommer att påverkas negativt med hänsyn till att anläggningen ligger så nära livsmiljön,

även om inga åtgärder görs direkt på den riskerar en förändrad hydrologi att påverka förutsättningar vilket kan påverka värdena negativt.

För industrimarken kommer området att avskogas och torven växlas ut. Inom kvartersmarken kommer därför ett antal plantor av Knärot att påverkas av åtgärden. Åtgärden bedöms inte 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 förekomstareal och åtgärden bedöms inte påverka den påtagligt.

Fladdermöss bedöms främst påverkas genom förlust av födosöksområden för Mustsch/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 inte någon av dessa arters bevarandestatus bedöms påverkas. Enligt artskyddsförordningens 4 § 4 punkten får inte fåglar störas under deras reproduktionsperiod. Därför ska avverkning ske utanför artgruppens reproduktionsperiod (1 april – 15 augusti).

Inom området där dagvattenanläggningar planeras växer revlumner. Kommunen avser att söka dispens för att ta bort dessa. Revlumner växer rikligt i och omkring Östersund. Åtgärden bedöms inte försämra artens bevarandestatus som livskraftig.

Ekosystemtjänster

Alla ekosystemtjänster inom planområdet kommer att påverkas negativt av planförslaget. Mängden natur i området kommer att minska vilket innebär att skogens förmåga att leverera stödande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster försvinner inom områdena för kvartersmark. Vid avverkning i området kommer skogens försörjande ekosystemtjänst genom virke och bioenergi att nyttjas men eftersom det inte kommer ske någon återplantering är ekosystemtjänsten förbrukad.

De kulturella ekosystemtjänsterna 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 av kulturella ekosystemtjänster som finns i området, den faktiska påverkan blir dock lägre på grund av att det inte är lämpligt att vistas där idag.

De stora torvområdena som finns inom planområdet kommer att nyttjas för dagvattenfördröjning och rening vilket innebär ett nyttjande av ekosystemtjänsterna i området. Torvområdena kommer dock att minska i samband med att planområdet byggs ut vilken även det innebär en negativ påverkan på 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 det bli en påverkan. 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 koncentrerad 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 upplevs 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 miljökonsekvensbeskrivning 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 § 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 fördröjning av 2-årsregn ska göras inom respektive fastighet och ett 50-årsregn ska fördröjas inom planområdet. Från föreslagna dagvattenanläggningar föreslås dagvattnet släppas till befintliga diken i området. I markavvattningsföretagets akt anges en begränsning på avledning till markavvattningsföretaget på 1 l/s*ha. Diket som dagvatten föreslås ledas till har en kapacitet på 2,66 m³/s.

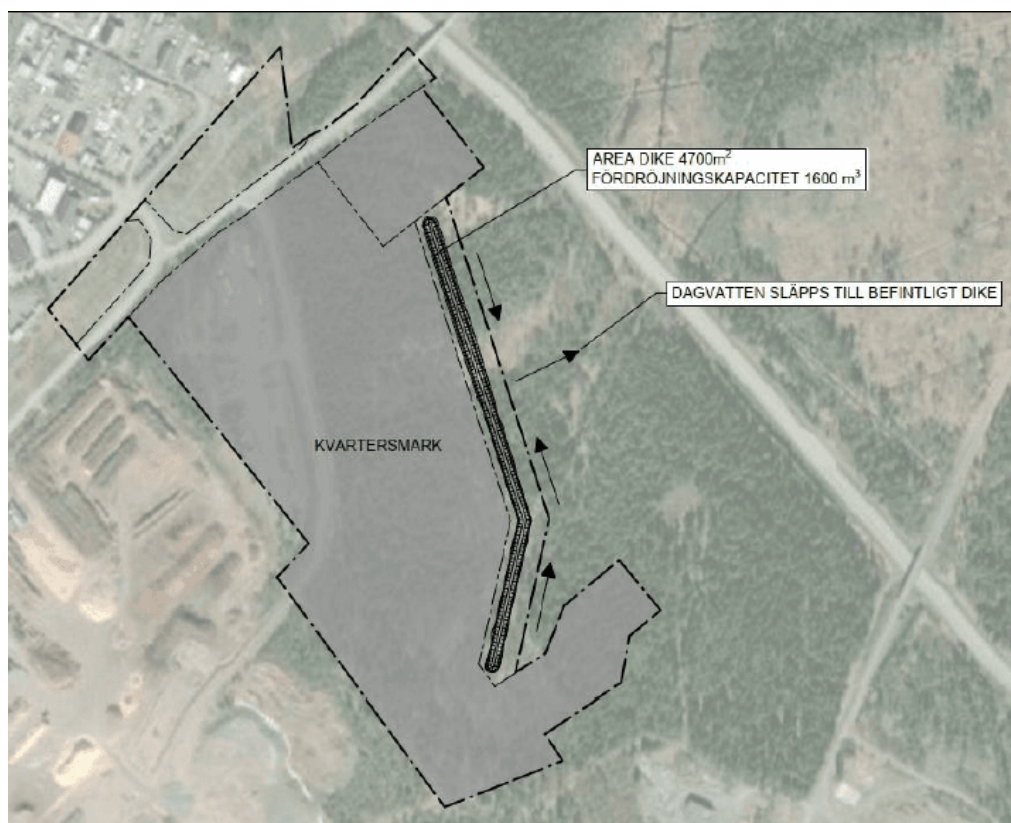
Förslag inom kvartersmark

2-årsregn

Inom kvartersmark ska dagvattnet fördröjas för ett 2-årsregn. Inom kvartersmarken behöver ca 500 m³ omhändertas för att klara fördröjnings och reningskravet för kvartersmark som avses nyttjas för industriverksamhet.

50-årsregn

För att fördröja ett 50-årsregn inom området krävs en fördröjningsvolym på ca 1600 m³ som kan tillgodoses genom ett makadamdike längs kvartersmarkens östra kant, området har planlagts som Natur. Från makadamdiket föreslås dagvattnet sedan släppas till befintliga diken inom fastigheten. Diket längs kvartersmarkens östra gräns behöver vara 427 meter långt och 11 meter brett enligt dagvattenutredningen för att tillräcklig rening och fördröjning ska uppnås för området. Ytbehovet för makadamdiket har beräknats till ca 4700 m², för att säkerställa detta har ett område avsatts som naturmark som är ca 11 000 m². Från makadamdiket föreslås ett strypt flöde till det befintliga diket för att uppnå markavvattningsföretagets krav innan vattnet rinner vidare till Trafikverkets dike.



Figur 12: Principlösning för dagvattenhantering. Observera att mängden kvartersmark i liggande förslag är mindre än på redovisad bild.

Skyfall

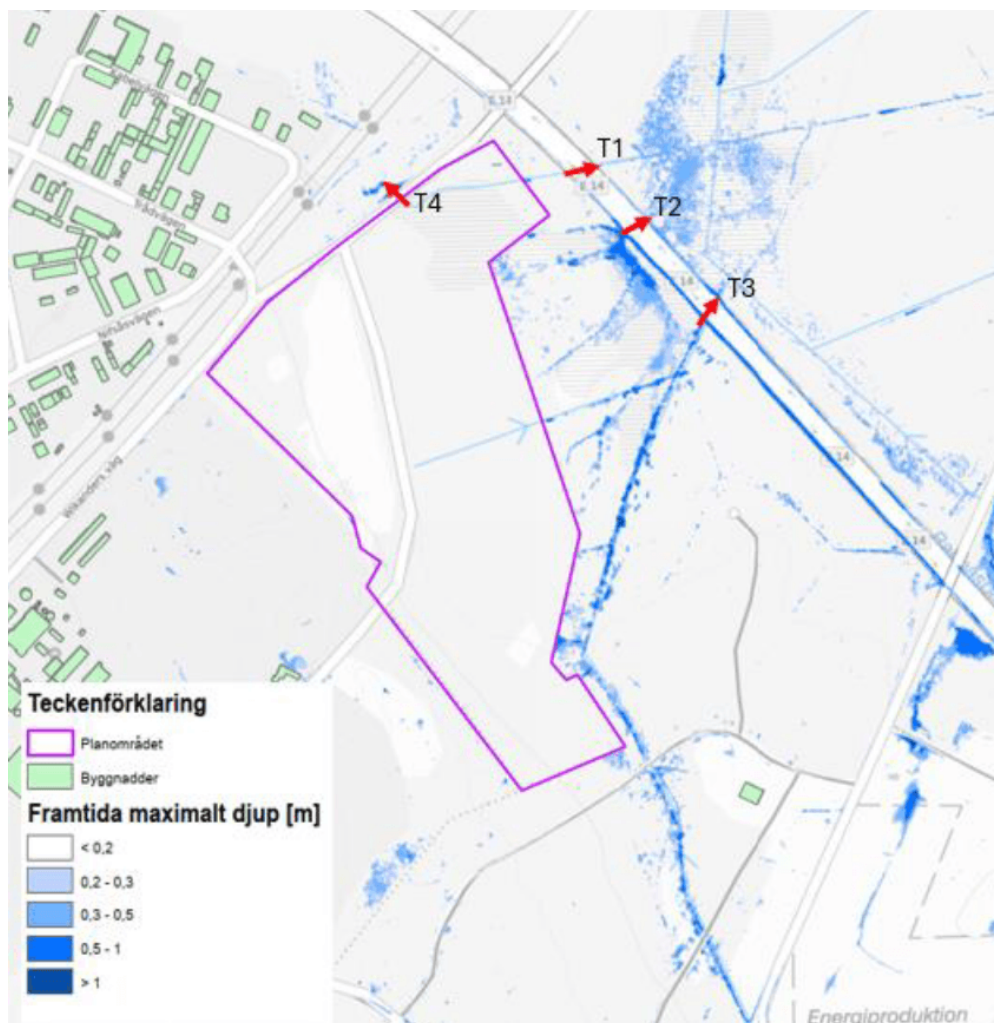
Extrema regn innebär risk för lågpunkter och instängda områden översvämmas. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader.

Hydrodynamiska simuleringar med Scalgo Dynamic flood har genomförts för området Lugnsverket med hjälp av CDS-nederbördsdata baserade på regional statistik från SMHI, implementerade i Scalgo. Befintlig situation har simulerats med CDS-regn år 2017, medan framtidsscenarioet representerar CDS-regn år 2100 med en tillämpad klimatfaktor på 1,25. Varje simulering omfattar en 12 timmar lång händelse med en tidsupplösning på 5 minuter.

De största förändringarna sker framför allt längs den östra och nordöstra avrinningskorridoren i närheten av E14. Under nuvarande förhållanden är flödena smala och grunda, medan de i framtidsscenarioet utvecklas till bredare områden. Utredningsområdets östra och sydöstra delar visar en ökning både av översvämningsutbredning och vattennivåer, vilket tyder på en högre risk för översvämningar i samband med skyfall i nedströms områden.

I framtidsscenarioet uppvisar samtliga trummor ökade vattennivåer både uppströms och nedströms, vilket indikerar högre hydrauliska belastning och större översvämning. Maximala flöden ökar också markant, särskilt för trumma T2, vilket tyder på att framtida skyfallshändelser kommer att utsätta den befintliga dikesstrukturen för påfrestningar.

Baserat på gjord skyfallsanalys förväntas de östra och sydöstra delarna av planområdet få stående vatten vid extrema regn. Flödena ökar särskilt i den mittersta trumman under E14, som därmed blir en hydraulisk flaskhals och innebär en stor belastning på den befintliga dikesstrukturen, även om vägöverströmning inte väntas. Vid projektering och höjdsättning av kvartersmarken blir det därför viktigt att göra en förnyad analys för att undvika eller reducera riskerna för förhöjda flöden vid och under E14.



Figur 13: Översikt över trummor i området och påverkan vid ett skyfall

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 föroreningsituationen före och efter exploatering framgår att majoriteten av föroreningshalterna och föroreningsmängderna minskar efter exploatering, under förutsättning att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs.

De föroreningshalter som även efter rening överskrider Östersunds kommuns riktvärden är fosfor (P) och kadmium (Cd). Det bör också nämnas att halterna av både fosfor och kadmium är betydligt högre i dagens befintliga situation. Efter exploatering, med fördröjning och rening enligt den föreslagna dagvattenhanteringen, sker en tydlig reducering av dessa föroreningshalter.

Föroreningsmängden av fosfor ökar efter exploatering, även när reningsåtgärder vidtas. Med föreslagen reningslösning reduceras dock fosformängden till samma nivå som i den befintliga situationen, vilket innebär att exploateringen inte skulle påverka fosforbelastningen. För att nå de halter som krävs enligt riktvärdena skulle makadamdiket behöva vara betydligt större. Detta bedöms dock varken ekonomiskt rimligt eller möjligt utifrån tillgänglig yta.

Planområdet avrinner till recipient Semsån/Rannåsbäcken och vidare ut i Storsjön. I dagsläget har Semsån/Rannåsbäcken en bedömd måttlig ekologisk status och en ej god kemisk status. Dess ekologiska status är bedömd utifrån parameter fisk, närområde och näringsämnen. Även Storsjön har en bedömd måttlig ekologisk status och en bedömd ej god kemisk status. Faktorer som påverkar den ekologiska statusen bedöms även här vara kvalitetsfaktorn fisk där fiskpopulationen i viss mån bedöms vara skadad samt att det finns tecken på förurningsproblem.

Den ej goda kemiska statusen beror framför allt på halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg), vilka överskrider gällande gränsvärden i alla yt- och kustvatten i Sverige. Föroreningsanalysen visar att kvicksilverhalten minskar efter exploatering med tillämpade reningsåtgärder, men att den totala föroreningsmängden ökar.

Slutligen, bedöms den kvarstående överskridningen av riktvärdena inte innebära någon risk att äventyra miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten.

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.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planen möjliggör byggnader mednockhöjd 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 väggkant på E14. Kvartersmark för industri ligger ca 134 meter från väggkant. Tillkommande verksamhet kan antas innebära en trafikökning på båda trafikplatserna i Lugnvik. Inom naturområdet mellan kvartersmarken och E14 planeras dagvattenanläggningar. Dagvattenanläggningarna ska utformas för att fördröja ett 50-års regn. Sammantaget bedöms det inte uppstå en negativ påverkan på riksintresset utifrån planens utformning och föreslagen utformning av dagvattenhanteringen.

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 Rannåsbäcken. Rannåsbäcken leder sedan vidare till Semsån som avrinner från Tysjöarnas naturreservat och Natura 2000-område. Med föreslagen rening av dagvattnet bedöms påverkan på Natura 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: 2025-12-17

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: 2025-12-17

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

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: 2024-06-13

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