

Stallet 2, Bostäder



Planbeskrivning
Skede: samråd

Samråd pågår mellan 4 juni 2026 och 2 augusti 2026.

Upprättad: 2026-05-13

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Syfte | |
| Inledning..... | 4 |
| Information om planprocessen och detaljplanen..... | 4 |
| Planprocessen..... | 5 |
| Planhandlingar | 6 |
| Bakgrund..... | 6 |
| Ärendeinformation | 6 |
| Beskrivning av detaljplanen | 6 |
| Hela Detaljplanen | 6 |
| Genomförandetid | 8 |
| Befintligt | 8 |
| Allmän plats | 9 |
| Kvartersmark | 9 |
| Räddningstjänst | 13 |
| Skyddsrum | 14 |
| Dikningsföretag..... | 14 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 15 |
| Motiv till reglering | 15 |
| Genomförandefrågor | 18 |
| Genomförandefrågor..... | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 18 |
| Tekniska frågor | 19 |
| Ekonomiska frågor | 19 |
| Organisatoriska frågor | 20 |
| Prövning enligt annan lagstiftning..... | 20 |
| Upplysningar..... | 20 |
| Dikningsföretag..... | 20 |
| Planeringsförutsättningar | 21 |
| Kommunala planeringsförutsättningar..... | 21 |
| Riksintressen..... | 22 |
| Miljökvalitetsnormer | 23 |
| Skyddade områden | 24 |
| Natur..... | 24 |
| Miljö..... | 27 |
| Hälsa och säkerhet..... | 27 |

| | |
|---|-----------|
| Geotekniska förhållanden..... | 29 |
| Hydrologiska förhållanden..... | 29 |
| Kulturmiljö | 30 |
| Fysisk miljö..... | 30 |
| Sociala | 32 |
| Teknik | 32 |
| Service | 33 |
| Trafik..... | 33 |
| Konsekvenser | 34 |
| Fastigheter och rättigheter | 34 |
| Skyddade områden | 35 |
| Natur..... | 35 |
| Miljö..... | 36 |
| Miljökvalitetsnormer | 37 |
| Hälsa och säkerhet..... | 37 |
| Sociala konsekvenser | 39 |
| Riksintressen..... | 40 |
| Trafik..... | 41 |
| Planeringsunderlag | 41 |
| Kommunala planeringsunderlag..... | 41 |
| Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) | 42 |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan | 42 |
| Utredningar | 43 |

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning längs Opevägen genom att skapa möjlighet för bostäder i form av särskilt boende. Planen ska säkerställa att den nya bebyggelsen utformas med en omsorgsfull och varierad gestaltning som harmoniserar med och kompletterar områdets befintliga karaktär.

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 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 vinner 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.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

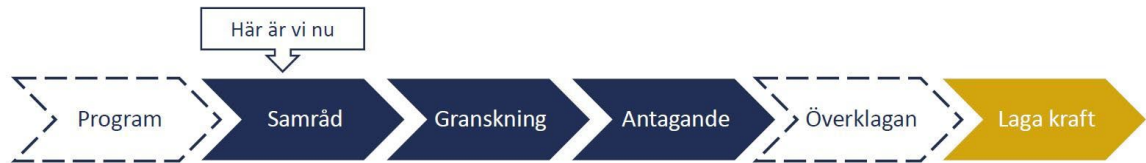
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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 vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-05-13
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-05-13
- Illustrationskarta, 2026-05-13
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-09-29
- Fastighetsförteckning, 2025-12-19 uppdaterad 2026-05-12
- Grundkarta, 2025-12-19 uppdaterad 2026-05-12

Bakgrund

Sedan 1980-talet har det bedrivits förskoleverksamhet på fastigheten under namnet Lingonets förskola. I december 2022 beslutade barn- och utbildningsnämnden att förskolan skulle läggas ned och lokalerna har sedan dess stått tomma. Under år 2024/2025 genomförde teknisk förvaltning en förstudie för att undersöka förutsättningarna för att nyttja fastigheten för särskilt boende eller LSS-boende. Förstudiens resultat visade att det mest hållbara och ekonomiska alternativet var att riva befintlig byggnad och bygga ett nytt särskilt boende på fastigheten. Befintlig detaljplan tillåter inte uppförande av bostäder, varför en ny detaljplan krävs.

Ärendeinformation

- Detaljplan för Stallet 2
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2025-12, MSN 154-2025
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2025-06-02
- Handling upprättad: 2026-05-13

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Detaljplanen medger att markanvändningen inom området ändras från förskola till bostäder samt från allmän plats natur till park. Delar av den befintliga naturmarken tas enligt planförslaget i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär att

ett nytt bostadshus i 4 plan ovan mark kan uppföras inom fastigheten Stallet 2. Avsikten är att möjliggöra för cirka 54 boendeplatser i form av särskilt boende.

Bebyggelse tillåts till en största sammanlagd bygnadsarea om 1990 kvadratmeter, vilket motsvarar 29 % av fastighetsarean. Gällande detaljplan medger en bygnadsarea som är cirka 1300 kvadratmeter, detta innebär att planförslaget medger en större bygnadsarea jämfört med gällande detaljplan.

Befintlig infart till Fastigheten Stallet 7 och Stallet 2 flyttas österut och kan samordnas likt lösningen i gällande detaljplan. Parkeringar möjliggörs öster och väster om byggrätten, medan parkering för rörelsehindrade möjliggörs centralt, med närhet till byggnadens huvudentré.

Huvudbyggnad kan enligt förslaget placeras längs med Lingonvägen för att skapa ett harmoniskt intryck från gatumiljön samt för att åstadkomma en så stor, sammanhängande och skyddad utemiljö som möjligt. För att möjliggöra anordnade av en kvalitativ utemiljö reglerar detaljplanen att området mellan byggrätten på fastigheten Stallet 2 och fastigheten Stallet 7 varken får användas för parkering eller förses med byggnad. Att byggrätten placeras mot Lingonvägen säkerställer även avstånd till fastigheten Stallet 7 samt den allé som ligger i dess norra fastighetsgräns.

Angiven nockhöjd i detaljplanen innebär att bebyggelsen tillåts bli högre än i gällande detaljplan samt högre än omgivande bebyggelse som till huvudsak består av två våningar. Enligt den skuggstudie (2026-05-11) som tagits fram under planarbetet kommer i huvudsak tre bostadsbyggnader och gårdar norr om planområdet att påverkas av ökad skuggpåverkan. Under vår- och höstdagjämning börjar fastigheterna att skuggas från cirka klockan 12.00 och fram till solnedgången. Under sommarmånaderna juni och juli bedöms skuggpåverkan vara obetydlig. Kommunen bedömer att den ökade skuggpåverkan behöver vägas mot planens syfte att möjliggöra ett särskilt boende i ett centralt tätortsläge. Frågan bedöms därför behöva studeras vidare för att säkerställa en lämplig anpassning till den omgivande bebyggelsen.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, *Östersund 2040*.

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Odensala, cirka 5 kilometer öster om Stortorget i centrala Östersund. Väster om området ligger en samling flerbostadshus samt ”Radiohuset” där Sveriges Radio bedriver verksamhet. Söder om planområdet ligger en privatägd bostadsfastighet samt Opevägen. I norr ligger ett av Odensalas villakvarter som byggdes på 1960-talet och i öster ligger Odensala ängar med villabebyggelse som uppfördes på 2010-talet.

Planområdet omfattar cirka 1 hektar mark.



Figur 2: Ortofoto som visar planområdet och dess omgivning.

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

Bebyggelsen i planområdets närmsta omgivning består främst av villor samt flerbostadshus i varierande kulörer. Gemensamt för den närliggande bebyggelsen är att taken är utformade som sadeltak. De kringliggande byggnadernas skala varierar i storlek, där bebyggelsen norr om Lingonvägen är i mindre skala med villor och radhus/kedjehus i en till två våningar medan bebyggelsen söder om Lingonvägen har en större skala med två våningar, större byggnadsareor samt variation i placering.

Planområdet som ligger mellan Lingonvägen och Opevägen har tidigare inrymt Lingonets förskola med tillhörande skolgård och förrådsbyggnader samt en transformatorstation. Förskolebyggnadens storlek är cirka 800 kvadratmeter i ett plan samt vind. Huvudentrén vetter mot Lingonvägen och parkeringar är förlagda vid byggnadens östra gavel. Planområdet omfattar även en ängsyta samt gång- och cykelväg längs Lillsjövägen.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

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 en park som planläggs för att bevara grönstråket med träd utmed Lillsjövägen samt för att möjliggöra fortsatt nyttjande av den befintliga gång-och cykelvägen och busshållplatsen. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder och transformatorstation.

Bostadsbebyggelsen ska placeras längs gränsen mot Lingonvägen. Mot Lingonvägen reglerar detaljplanen att det ska finnas en zon med förgårdsmark som inte får förses med byggnad bortsett från en yta som får förses med cykelförråd och/eller komplementbyggnad. Längs planområdets västra del föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som avser el-ledningar från transformatorstationen och söderut.

I förhållande till gällande detaljplan flyttas byggrätten på fastigheten Stallet 2 längre norrut. Detta säkerställer ett större avstånd till fastigheten Stallet 7 samt den allé som ligger i dess norra fastighetsgräns.



Figur 3: Situationsplanen redovisar ett förslag till möjlig utformning vid nybyggnation. Arkitekt: Gisterå Sjöstrand.

Utemiljö

Gården ska utformas som en gemensam vistelseyta med varierad grönska som främjar välbefinnande, social interaktion och ger möjlighet till mental stimulans. Särskild hänsyn ska tas till behovet av skydd mot väder och vind, liksom tillgång till skuggade platser och utrymmen för vila. Gården ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet och kunna användas av alla, oavsett ålder eller rörelseförmåga. Utemiljön ska utformas så att god överblickbarhet säkerställs. Belysning bör utformas för att bidra till både trygghet och en trivsamt miljö.

Detaljplanen reglerar att byggnader och parkeringar inte får placeras bakom byggnaden i förhållande till Lingonvägen, i syfte att möjliggöra en så stor, sammanhängande och skyddad utemiljö som möjligt.

Byggnader

Planförslaget möjliggör uppförande av ny bebyggelse i upp till fyra våningar ovan mark. Den tillåtna nockhöjden innebär att byggnaden kan bli cirka 16 meter högre jämfört med den befintliga förskolebyggnaden. Den ökade byggnadsvolymen bedöms dock vara motiverad utifrån platsens förutsättningar och kommunens utvecklingsmål.

Området är i översiktsplanen utpekade för förtätning, och en högre exploateringsgrad bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande i ett centralt läge. Den föreslagna bebyggelsen möjliggör även en större variation av bostadstyper, vilket stärker stadsdelens funktionsblandning och sociala hållbarhet. Sammantaget bedöms skalan vara väl avvägd, då den bidrar till en långsiktigt hållbar stadsutveckling utan att påtagligt försämra omgivningens kvaliteter.

För att motverka storskalighet och skapa en mer uppbruten och småskalig bebyggelse reglerar planförslaget att fasader som överstiger 20 meter i längd ska förskjutas minst 1 meter per 20 meter. Detta innebär att längre byggnadskroppar delas upp i flera mindre volymer, vilket bidrar till en mer varierad och anpassad stadsbild. Bebyggelsen ska även utformas med sadeltak för att harmoniera med den omgivande strukturen.



Scenario_3_Nordöst_ovanifrån

© GIST ERÅS JOST RAND
2026-05-11

UTREDNING SÄBO - STALLET 2, ÖSTERSUND
3D-ILLUSTRATION
SKISS
2026-05-11

Gisteråsstrand
Arkitektur AB
Akademigatan 4F
831 40 Östersund
063-67 100 90
www.gisterasstrand.se

**GIST
ERÅS
JOST
RAND**
ARKITEKTUR

Figur 4: 3D-illustration med möjlig bebyggelse sett från nordöst



Scenario_3_Nordväst

© GIST ERÅS JOST RAND
2026-05-11

UTREDNING SÄBO - STALLET 2, ÖSTERSUND
3D-ILLUSTRATION
SKISS
2026-05-11

Gisteråsstrand
Arkitektur AB
Akademigatan 4F
831 40 Östersund
063-67 100 90
www.gisterasstrand.se

**GIST
ERÅS
JOST
RAND**
ARKITEKTUR

Figur 5: 3D-illustration över möjlig byggnad sett från nordväst



Scenario_3_Nordöst ovanifrån_Max_BR

2026-05-11
 09:57:00
 09:57:00
 09:57:00

UTREDNING SÄBO - STALLET 2, ÖSTERSUND
 3D-ILLUSTRATION_MAXEXPLOATERING
 SKISS
 2026-05-11

Gisterås/östrand
 Arkitektur AB
 Akademigatan 4F
 831 40 Östersund
 093-57 00 90
 www.gisterasjostrand.se

**GIST
ERÅS
JOST
RAND**
 ARKITEKTUR

Figur 6: 3D-illustration med den maximala exploateringen som möjliggörs. Sett från nordost.



Scenario_3_Nordväst_Max_BR

2026-05-11
 09:57:00
 09:57:00
 09:57:00

UTREDNING SÄBO - STALLET 2, ÖSTERSUND
 3D-ILLUSTRATION_MAXEXPLOATERING
 SKISS
 2026-05-11

Gisterås/östrand
 Arkitektur AB
 Akademigatan 4F
 831 40 Östersund
 093-57 00 90
 www.gisterasjostrand.se

**GIST
ERÅS
JOST
RAND**
 ARKITEKTUR

Figur 7: D-illustration med den maximala exploateringen som möjliggörs. Sett från nordväst.

Parkering, varumottag och utfarter

Angöring till fastigheten sker via Lingonvägen. I enlighet med kommunens parkeringspolicy kan p-talen tillgodoses för såväl bil som cykel inom den egna fastigheten. Bilparkering till byggnaden föreslås placeras i planområdets nordöstra och nordvästra del. Cykelparkering ordnas strax öster om byggnadens entré. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom 25 m från entré och ska utformas och markeras i enlighet med gällande krav.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen samt rum för mottagning av varor och leveranser planeras i den östra delen av byggnaden. Angöringen föreslås ske från Lingonvägen via byggnadens östra gavel och samordnas med infarten för de boende på fastigheten Stallet 7.

Räddningstjänst

Brandvatten

Närmaste kommunala brandpost finns 50 meter norr om planområdet, vid Oxbärsvägen. Det finns även en brandpost vid Slånärsvägen cirka 80 meter nordväst om planområdet. Brandposternas kapacitet är minst 20 l/s vilket Räddningstjänsten bedömt som tillräckligt.

För att undvika spridning av föroreningar från släckvatten vid brand bör släckvattnet samlas upp för att sedan omhändertas. För planområdet föreslås att en nedstigningsbrunn med avstängningsanordning anläggs innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Avleds släckvatten mot en rännstensbrunn ska möjligheten finnas att täppa igen den för att undvika spridningen av släckvatten till recipienten Storsjön.

Förorenade grönytor behöver omhändertas och kan antingen skalas av och bytas ut eller täckas över. För detta ansvarar fastighetsägaren.

Utrymning och uppställningsplats

Föreslagen bostadsbebyggelse planeras att utformas med sprinklersystem samt tillhörande sprinklertank. Tillgängligheten för brandfordon är god på befintlig gata. För att underlätta släckangrepp och minimera insattiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter, samma avstånd gäller om utrymning avses ske med bärbara stegar. Aktuellt planförslag innebär att avståndet mellan gata och entré understiger 50 meter.

Brandskydd

Om särskilt boende uppförs är det att klassa som verksamhetsklass 5B enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i

byggnader (BFS 2024:7). För att säkerställa att alla krav kring brandskydd uppfylls är det viktigt att en behörig brandkonsult anlitas tidigt för att byggnaden ska kunna anpassas för att uppfylla lagkraven. En fullständig brandskyddsbeskrivning ska upprättas av brandkonsult för att bifogas i bygglovsansökan. För gruppbostadser utformningen av brandlarm, sprinklersystem samt övrigt brandskydd särskilt beaktas. Sprinklersystem bör vara boendesprinkler typ 3.

Skyddsrum

Skyddsrum regleras i lag (2006:545) om skyddsrum. Ett befintligt skyddsrum får inte tas bort utan beslut om avveckling från Myndigheten för civilt försvar. I den befintliga förskolebyggnaden finns två skyddsrum som rymmer totalt 180 personer. I den planerade bebyggelsen avses ett nytt skyddsrum med motsvarande kapacitet ordnas. Under tiden som byggnader renoveras eller byggs om kan tillstånd för tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktion sökas hos Myndigheten för civilt försvar.

Dikningsföretag

Planområdet bedöms beröra dikningsföretaget *Odensala dikningsföretag nr 1-5 av år 1936*.

Planförslaget innebär ingen avledning av dagvatten till diket som bedöms ligga inom allmän plats park. Fastigheten är ansluten till kommunala dagvattenledningar i Lingonvägen och fördröjning föreslås enligt dagvattenutredning ske i närheten av byggnaden samt i nedsänkt yta till vänster om dikets bedömda läge (se figur 8).

Vidare bedöms inga fysiska ingrepp ske i diket som kan påverka dess kapacitet, funktion eller underhållsmöjligheter. Dikningsföretagets anläggning och funktion för markavvattning blir därför oförändrad.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon påverkan på dikesföretaget.



Figur 8: Planområde samt bedömd sträcka för dike. Terrängskuggning ©Lantmäteriet

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

| Planbestämmelse | Motivering |
|--------------------|--|
| PARK - Park | Användningen syftar till att säkra allmän plats PARK för rekreation, grönska och fortsatt biologisk mångfald samt bibehålla ett sammanhängande parkstråk längs Lillsjövägen. |

Kvartersmark

| Planbestämmelse | Motivering |
|----------------------------------|---|
| B - Bostad | Bestämmelsen innebär att bostäder kan uppföras. I användningen inryms bl.a. vanliga bostäder, gruppboende och boende för äldre. |
| E1 - Transformatorstation | Användningen syftar till att säkerställa utrymme för att uppföra en transformatorstation för allmännyttig elförsörjning. |

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

| Planbestämmelse | Motivering |
|---|---|
| Punktprickad yta (prickmark) | <p>Motivet för prickmarken längs fastighetsgräns vid Lingonvägen samt öster och väster om byggrätten är att säkerställa utrymme för vegetation, uppställningsplats för räddningstjänsten samt att möjliggöra underhåll av byggnaden på den egna fastigheten. Prickmarken motiveras även av att begränsa byggnadsarean samt att säkerställa ytor för parkering, dagvattenhantering och utemiljö på fastigheten.</p> <p>Motivet för prickmarken söder om byggnaden är att begränsa byggrätten samt att säkerställa avstånd till fastigheten Stallet 7 och den björkallé som ligger i den fastighetens norra del. Prickmarken syftar även till att möjliggöra en utemiljö för de boende på fastigheten Stallet 2.</p> <p>Motivet för prickmarken på ytan för transformatorstation är att säkerställa säkerhetsavstånd till byggnader på fastigheten Stallet 8.</p> |
| h1 - Högsta nockhöjd är 352,0 meter över angivet nollplan | Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska begränsas i höjd för att anpassas till befintlig bebyggelse samt att motverka betydande olägenhet i form av skuggning för intilliggande bostadsbyggnader. |
| h2 - Högsta nockhöjd är 3,5 meter | Motivet är att möjliggöra en yta för exempelvis väderskyddad cykelparkering i högst två etage. |
| n1 - Marken får inte användas för parkering | Motivet är att säkerställa en sammanhängande friyta för de boende på fastigheten Stallet 2. Ytan skyddas genom bestämmelsen genom att den inte får användas för parkering. |
| u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar | Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgänglighet till allmännyttig underjordisk ledning vid exempelvis underhållsåtgärder. |
| p1 - Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns | Bestämmelsen syftar till att säkerställa erforderligt avstånd från byggnad till fastighetsgräns om fastigheten skulle styckas av i framtiden. Detta för att säkerställa |

| | |
|---|---|
| | bland annat yta för underhåll av byggnad på den egna fastigheten. |
| o1 - Minsta takvinkel är 15 grader | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att sadeltak utformas med en takvinkel som harmonierar med områdets karaktär. |
| f1 - Byggnad ska ha sadeltak | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inom detaljplanen utformas med sadeltak likt övrig bebyggelse i närområdet. |
| f2 - Byggnad får utformas med som högst fyra bostadsvåningar | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden inte innehåller fler än fyra våningar ovan mark. |
| f3 - Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan | Planbestämmelsen syftar till att främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer. |
| f4 - Fasad som är längre än 20,0 meter ska förskjutas minst 1,0 meter för varje 20,0 meter | Motivet är att bryta upp långa fasadsträckor och skapa en varierad och mer småskalig bebyggelse. Genom att kräva förskjutningar i fasaden minskas upplevelsen av storskalighet, samtidigt som byggnader bättre anpassas till omgivningens struktur. |
| f5 - 20 procent av byggnadens area får uppföras till en högsta totalhöjd av 346,0 meter över angivet nollplan. Denna byggnadsdel får utformas som terrass. | Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra att delar av byggnadsarean kan uppföras utan sadeltak eller krav på takvinkel, för att skapa förutsättningar för takterrass. Takterrass får endast anordnas upp till en högsta totalhöjd av 347,0 meter över angivet nollplan. Totalhöjden motsvarar tre våningar samt murkrön och räcke. |
| g1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning | Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra in- och utfart över fastigheten Stallet 2 till förmån för fastigheten Stallet 7. |

Administrativa bestämmelser

För hela planområdet

| Planbestämmelse | Motivering |
|---|--|
| Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft | 5 år bedöms vara en rimlig tid för att förverkliga syftet med planen samtidigt som det förhindrar att detaljplanen blir ett hinder för förändring utifrån framtida ändringar av samhällsbehov, teknik och marknadsvillkor. |

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande detaljplan från år 1994 omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelningar eller fastighetsplaner. Planförslaget innefattar inga nya fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

I tidigare detaljplan från år 1994 är fastigheten Stallet 2, som ägs av Östersunds kommun, delvis planlagd för allmän plats och delvis för kvartersmark. Fastigheten kommer även i denna detaljplan att planläggas för allmän plats i form av park, och för kvartersmark i form av bostäder samt transformatorstation. Kommunen är huvudman för den allmänna platsen. För att genomföra detaljplanen ska den allmänna platsen överföras till gatu-fastigheten Odensala 8:1.

För att genomföra detaljplanen behöver även transformatorstationen inom fastigheten Stallet 6 flyttas. Detta innebär en Lantmäteriförrättning där Stallet 6 förs över till fastigheten Stallet 2. En upplåtelse av rättighet kan lämpligen upprättas för transformatorstationens nya läge inom Stallet 2.

Förrättningarna och avtalen initieras och bekostas lämpligen av exploatören.

Rättigheter

Planförslaget innebär att ny rättighetsupplåtelse bedöms bli nödvändig för ledningar och transformatorstation inom planområdet. Det nya läget för transformatorstationen säkerställs genom en egen användning på plankartan. För att säkerställa ledningarnas läge finns även ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar angivet på plankartan.

Servitut för infart till fastigheten Stallet 7 över fastigheten Stallet 2 behöver justeras avseende läge och utformning enligt planförslaget, detta säkerställs genom bestämmelse på plankartan.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp. Eventuella nyanslutningar eller modifieringar ska ske inom befintligt nät. Vid varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär kommunala investeringar för bland annat rivning av befintlig byggnad, flytt av transformatorstation, markförberedande åtgärder och uppförande av ny byggnad. Investeringen är samhällsekonomiskt motiverad genom att kommunen tillhandahåller särskilda boenden enligt Socialtjänstlagen - SoL. Det innebär även långsiktiga ekonomiska nyttor i form av ökade flyttkedjor och att kommunen kan tillhandahålla bostäder i sina egna fastigheter.

Planavgift

Planavgift tas ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören, Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, och Östersunds kommun, Samhällsbyggnad. Teknisk förvaltning står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Servitut

I gällande detaljplan från 1994 anges att ett servitut, kan anordnas över fastigheten Stallet 2 för in- och utfart till Stallet 7. För att möjliggöra ytor för leveranser, parkering samt avfallshantering inom Stallet 2 behöver servitutets läge justeras österut. Exploatören ansvarar lämpligen för att genomföra och bekosta denna åtgärd.

Drift allmän plats

Ansvaret för drift och underhåll av marken som planläggs för Park i detaljplanen är Östersunds kommun genom avdelningen Gata Park. För kvartersmarkens drift och underhåll ansvarar Östersunds kommun genom avdelningen Fastighet.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några utökade driftskostnader.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Enligt aktuell tidplan förväntas byggstart ske tidigast våren 2027.

Prövning enligt annan lagstiftning

Skyddsrum regleras i lag (2006:545) om skyddsrum. Ett befintligt skyddsrum får inte tas bort utan beslut om avveckling från Myndigheten för civilt försvar. I den befintliga förskolebyggnaden finns två skyddsrum som rymmer totalt 180 personer. I den planerade bebyggelsen avses ett nytt skyddsrum med motsvarande kapacitet ordnas. Under tiden som byggnader renoveras eller byggs om kan tillstånd för tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktion sökas hos Myndigheten för civilt försvar.

Upplysningar

Särskilt viktiga frågor för bygglovsprövningen:

- Dagvatten
- Markanpassning

Dikningsföretag

Planområdet bedöms beröra dikningsföretaget *Odensala dikningsföretag nr 1-5 av år 1936*.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon påverkan på dikesföretaget. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga dagvattenåtgärder utformas enligt förslag i dagvattenutredningen eller på alternativa sätt som inte medför påverkan på dikningsföretaget.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Den befintliga detaljplanen inom området heter "Bevarande av bebyggelsen på Konstnärsgården i Odensala" och vann laga kraft den 15 september 1994. I den del av detaljplanen som avses ersättas anges markanvändningen förskola, transformatorstation och naturmark. I planen finns bland annat bestämmelser om att förskolebyggnaden får uppföras till högst en våning och att Konstnärsgården har rätt till in- och utfart över fastigheten Stallet 2.



Figur 9: Det nya planområdet i förhållande till befintliga detaljplaners gränser

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 augusti 2024, § 158, att planläggning för bostäder inom fastigheten Stallet 2 får påbörjas.

Översiktsplan

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen *Östersund 2040*. I översiktsplanen anges att den övergripande

utvecklingsinriktningen är att fortsätta bygga inom den samhällsstruktur och infrastruktur som redan finns. Planområdet ligger inom området ”staden” där översiktsplanen anger att bebyggelse ska koncentreras till lägen med god tillgång till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och närhet till rekreation. Bebyggelse inom staden ska även ståva mot att blanda bostäder, verksamheter och service där möjligheten att byta boendetyper i livets olika skeden utan att behöva flytta från sin stadsdel lyfts som exempel.

Just nu arbetar Östersunds kommun med den fördjupade översiktsplanen Södra Östersund som omfattar Odensala, Torvalla och Odenskog. I samrådshandlingarna föreslås en utvecklingsinriktning som knyter samman och förtätar staden med mer blandad bebyggelse. Utvecklingsinriktningen ska även möjliggöra en långsiktig och värdeskapande stadsbyggnad samt gröna och trygga stadsrum. Områden kring Opevägen föreslås som förtättningsområde.

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.

Trafikommunikation

Flygplats

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Luftrummet ovan 45 meter från marknivå omfattas av influensområde med hänsyn till flyghinder för Åre Östersund flygplats.

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.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Storsjöbygden Z25. Värdebärare i riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret påverkansområde för civil flygplats samt väderradar. Området berör Riksintresse för totalförsvaret avseende

påverkansområde för civil flygplats där hinderfrihet vid start- och landningsrum behövs.

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 (PM10) överskridits flera år i rad vid mätningar i gatumiljö, med undantag för år 2025 då halterna låg under gränsvärdena. 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 framför allt på slitage av vägbanan från trafiken. Detta innebär att mängden trafik såväl som skötsel och vinterväghållning av gatorna har stor påverkan på föroreningshalterna.

I närområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i 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)perylene och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikplanläggningar, tidigare förorenade markområden, reningsverk, vattenkraft, vattenreglering, jordbrukets påverkan på

svämplan och atmosfärisk deposition. Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är god ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den primära skyddszonen för Storsjöns 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.

Enligt föreskrifterna för Minnesgårdets vattenskyddsområde 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.

Natur

Mark och vegetation

Delar av planområdet består av en nedlagd förskola med tillhörande parkering och ytor för lek. På förskolegården finns klippta gräsytor och ett antal häckar, rännor samt en lönn. Det finns även ett antal pilträd på förskolegården. Pil (Salix-arter) är mycket värdefulla för biologisk mångfald, särskilt eftersom de blommar tidigt och producerar rikligt med nektar och pollen. De fungerar som viktiga resurser för många pollinerare, och bidrar dessutom med habitat och föda för både fåglar och mindre däggdjur.

Öster om förskolegården finns en större yta med högväxt gräs som klipps en gång per år. Längs gång- och cykelbanan vid Lillsjövägen står klungor av både björkar och lärkträd som bidrar till områdets estetiska värden. I den norra delen av fastigheten Stallet 7 finns en rad med björkar som bedöms omfattas av biotopskydd.

För att inte skada träden bör bebyggelse placeras på ett avstånd som är minst trädets brösthöjdsdiameter gånger 15. Hänsyn ska även tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man

undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.



Figur 10: Förskolegårdens baksida sett från öster

Terrängförhållanden

Fastigheten Stallet 2 och de kringliggande fastigheterna består av relativt plan mark som sluttar lätt sydöst mot Opevägen och Lillsjövägen. Inom förskolegårdens nordvästra hörn finns en liten anlagd kulle.



Figur 11: Kullen i planområdets nordvästra del

Lokalklimat

Planområdet sluttar lätt åt söder vilket innebär att de delar av området där det inte finns skyddande byggnader eller större träd är solbelyst större delen av dagen. Vanligaste vindriktningen är från väst/nordväst.

Ekosystemtjänster

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

I detta fall spelar växtligheten inom planområdet 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. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. 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 där forskning bland annat visar att stadsgrönnska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Detta är viktigt i boendemiljön där människor spenderar stor del av sin tid. Planteringarna och träden bidrar även till att skapa en attraktiv stadsmiljö och är ett viktigt värdebärande element för stadens identitet.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och ett genomförande enligt detaljplanen medför en större andel hårdgjord yta jämfört med nuläget. En dagvattenutredning har därför tagits fram som underlag för detaljplanen. Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän, som har en begränsad infiltrationskapacitet. Planområdet är anslutet till det allmänna dagvattennätet och det har inte noterats några problem med nuvarande dagvattenhantering.

Dagvattenutredning som tillhör planförslaget har tagits fram av Norconsult, 2026-04-29. Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom den enskilda fastigheten, dagvattnet leds sedan till det allmänna ledningsnätet via anslutningspunkt. Vid flödesberäkningar för planerad situation har en klimatkoefficient 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.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Tidigare användningar av fastigheten Stallet 2 har främst bestått av småskaligt jordbruk och i modernare tid har marken använts för förskoleverksamhet. Både den nuvarande användningen förskola, och den planerade användningen bostäder klassas som känslig markanvändning.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes i slutet av november år 2025 för att undersöka om det fanns föroreningar inom fastigheten och för att planera framtida masshantering vid schaktarbeten. Analysresultatet visar att halter av metallerna arsenik, kadmium, bly, kobolt, nickel och zink förekommer över riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

I Östersundsområdet är bakgrundshalterna för tungmetaller naturligt höga jämfört med övriga delar av landet enligt myndigheten Sveriges geologiska undersökning (SGU). Tidigare undersökningar har visat att dels bly, kadmium, zink, arsenik och koppar förekommer i högre halter runt Storsjöbygden i Jämtlands län. Vidare är Jämtlands län ett av de områden i Sverige där alunskiffern förekommer som även är känd för att innehålla förhöjda halter av tungmetaller, däribland kadmium, zink, arsenik och koppar enligt Länsstyrelsen.

För bly bedöms den huvudsakliga exponeringsvägen för risker för människor ske via intag av jord. Risker med exponeringen av arsenik sker via intag av dricksvatten vilket inte är aktuellt i detta fall då kommunalt vatten och avlopp förekommer i området samt att enskilda dricksvattenbrunnar saknas i området. Vidare kan exponering för kobolt ske vid intag av växter, exempelvis om ätbara växter odlas eller förekommer på fastigheten.

Spridning av nickel och kadmium kopplas huvudsakligen till skydd av grundvatten, medan zink kopplas till skydd av markmiljön. I det här fallet är skydd av grundvatten och markmiljö troligen inte aktuellt då påträffade halter av nickel, kadmium och zink mest troligt kan kopplas till naturligt förhöjda bakgrundshalter inom Jämtlands län där dessa ämnen förekommer naturligt i högre halter.

Då det förekommer förhöjda bakgrundshalter av metaller på fastigheten, bör riskreducerande åtgärder utföras för att minska risken för intag av jord, damm och växter. Exempelvis hårdgjorda ytor (asfaltering) samt etablering av matjord med skyddsduk på platser där syftet är att odla och producera livsmedel (ex. potatis, bärbuskar). Exploateringen kommer genom sin täthet att medge begränsade odlingsmöjligheter och det är osannolikt att de boende kommer att konsumera de mängder egenodlade växter som har legat till grund för riktvärdet för intag av växter (kobolt). Att den uppmätta halten marginellt överskrider riktvärdet för KM bedöms därför inte utgöra någon risk.

Vid förflyttning av transformatorstationen ska en miljöteknisk provtagning utföras på platsen där den nuvarande transformatorstationen står för att säkerställa att inga föroreningar så som PCB, som kan utgöra en risk mot människors hälsa eller miljön, föreligger.

Elsäkerhet och Strålning

I planområdets nordvästra del finns en transformatorstation. Enligt Elsäkerhetsverkets skrift Magnetfält och hälsorisker (2009) ger transformatorstationer som finns utomhus mycket låg exponering för magnetfält inom några meter från stationen. Yta för transformatorstationen är placerad drygt 7 meter från byggrätten inom fastigheten Stallet 2 och 5 meter från byggrätten inom fastigheten Stallet 8. Detta avstånd bedöms som tillräckligt skyddsavstånd.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

I det direkta närområdet till detaljplanen har det år 2015 (Stallet 2 och 8) och år 2016 (Frukträdgården 1) antagits detaljplaner för bostadsbebyggelse. I framtagandet av dessa detaljplaner har trafikbullerutredningar tagits fram. Av utredningarna kan utläsas att den ekvivalenta ljudnivån från Opevägen understiger 60 dBA vid ca 25 meter från vägmitt och 50 dBA vid 60 meter från vägmitt. Maximal ljudnivå minskar till 70 dBA vid ungefär 40 meter från vägmitt.

För Lillsjövägen är avstånden där den ekvivalent ljudnivån understiger 60 dBA kortare, ca 10 meter. Detta med anledning av lägre trafikflöden. 50 dBA nås vid 40 meter från vägmitt och maximal ljudnivå understiger 70 dBA vid samma avstånd.

Beräkningarna bedöms vara representativa då trafikflöden och övriga förutsättningar är lika som vid beräkningarnas genomförande. På Lillsjövägen har trafiken minskat från 5 119 fordon per dygn till 4 748 mellan år 2014 och 2022. Även på Opevägen har trafiken minskat; från 15 501 fordon per dygn till 14 249 mellan år 2014 och 2025.

Föreslagen placering av byggrätten i aktuell detaljplan är som närmast belägen drygt 85 meter från Opevägens vägmitt och drygt 55 meter från Lillsjövägens vägmitt. Samhällsbyggnad gör därmed, med tidigare utredningar som grund, bedömningen att riktvärden för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras.

Geotekniska förhållanden

I november 2025 utfördes en geoteknisk underökning inom fastigheten. Generellt bedöms området ha goda förutsättningar för planerad användning. Byggnader i området kan grundläggas med plattgrundläggning på det översta moränlagret efter eventuell utjämning av marknivå. Under förutsättning att grundvattennivån ligger under nivå +326,3 finns det ingen risk vid grundläggning med källare ovanför denna nivå.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

I samband med den geotekniska undersökningen utfördes radonmätning som visar att marken varierar mellan låg- och normalradonmark. Nya byggnaders grundkonstruktion bör därför byggas med radonskyddande utförande. Med radonskyddande utförande menas att exempelvis golv, väggar och rör genomföringar ska göras täta mot marken och bottenplattan dimensioneras så att sprickor och sprickvidd begränsas. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Hydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen utfördes även grundvattenmätning i två rör. Båda rören visade sig vara torra vid avläsningstillfällena.

Jordprofilen består av mindre genomsläppliga jordlager av morän. På grund av täta jordmaterial, bedöms området ej lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration av befintligt jordmaterial.

Kulturmiljö

På "Konstnärsgården", som ligger i anslutning till det aktuella planområdet, ligger två byggnader som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i Östersunds kommuns kulturmiljöprogram etapp 2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka byggnadernas värden.

Fysisk miljö

Utemiljö

Norr om planområdet ligger flera rad- och kedjehuskvarter som uppfördes under 1970-talet. Området präglas av en småskalig bebyggelsestruktur med tillhörande privata trädgårdar och gräsytor inom varje fastighet. Därutöver finns två större gemensamma vistelseytor som är centralt placerade inom kvarteren och bidrar till områdets gröna karaktär. Området mellan Lingonvägen och Opevägen har en mindre enhetlig struktur, där utemiljöernas storlek och placering varierar.

Den aktuella delen av Odensala är planerad utifrån ett trafikseparerat ideal, där motorfordon hänvisas till gatunätet och hålls åtskilda från gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägar löper genom området och skapar god tillgänglighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Planområdet omfattar en förskolegård med tillhörande lekutrustning. Marken utgörs av en kombination av asfalterade ytor och gräsytor, med inslag av buskar, träd och häckar som bidrar till en varierad utemiljö. I planområdets östra del finns en öppen ängsyta som nyttjas av kommunen som snöupplag under vintertid samt som tillfällig parkering i samband med Storsjöcupen.

Längs planområdets östra gräns löper en trädkantad gång- och cykelväg som ansluter till Lillsjövägen och fortsätter i både nordlig och sydlig riktning. I anslutning till gång- och cykelvägen finns en busshållplats, vilket bidrar till god tillgång till kollektivtrafik i området.

Byggnader

Bebyggelseområdet mellan Opevägen och Lingonvägen har en blandad struktur med varierande användningsområden, former, placeringar och färgsättningar medan övrig bebyggelse i närområdet har mer enhetlig och tät struktur med villor och kedjehus.

På fastigheten Stallet 2, som ligger mellan Opevägen och Lingonvägen, finns idag en nedlagd förskola som uppfördes på 1980-talet. Byggnaden är i en våning med sadeltak och röd träpanel, kring huvudbyggnaden finns lekstugor, förråd och miljöhus.

Bostadsbyggnaderna längs Oxbärsvägen och Slånbärsvägen norr om planområdet uppfördes under 1970-talet och har en tidstypisk karaktär där majoriteten av bostäderna är par- och kedjehus i en våning med parkeringar ut mot gatan.

Öster om Lillsjövägen ligger bostadsområdet Odensala Ängar med tät villabebyggelse i två våningar som uppfördes under 2010-talet.

Tillgänglighet

Planområdet består av plan mark med en lätt sluttning söderut vilket bidrar till möjligheten att röra sig i området utan att behöva ta sig upp för branta backar. Tillgängligheten och orienterbarheten vid den befintliga huvudentren är god men infarten till Konstnärsgården som går över förskolans befintliga parkering är delvis skymd och kan upplevas som svår att hitta för besökare. Från busshållplatsen vid Lingonvägen är det cirka 120 meters gångavstånd längs asfalterad trottoar till den planerade huvudentén. Det nuvarande gång- och cykelvägnätet beskrivs i mer detalj under avsnittet *Planeringsförutsättningar, Trafik*.

Skyddsrum

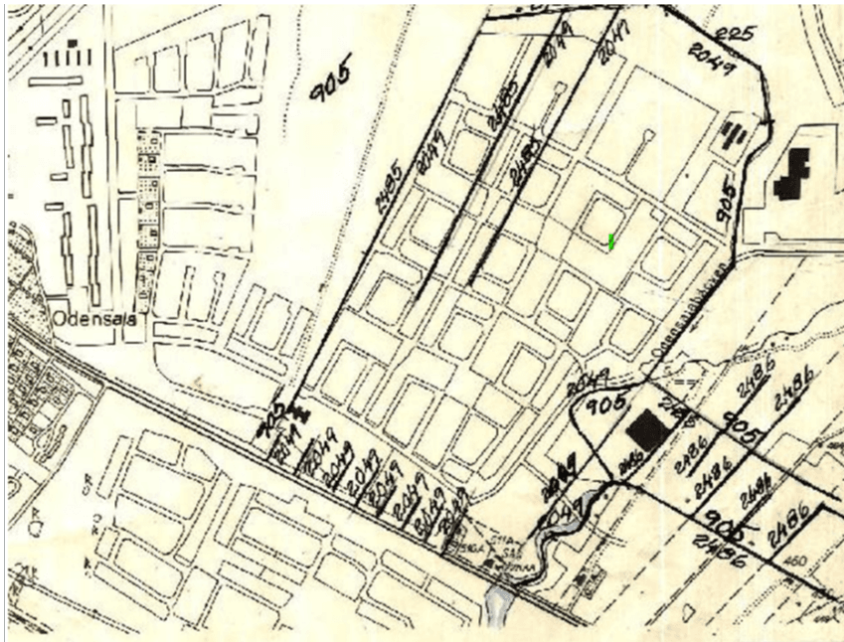
Befintliga skyddsrum ska enligt beslut i riksdagen bevaras och underhållas för att kunna utgöra en resurs på lång sikt. I den gamla förskolebyggnaden finns två skyddsrum som rymmer totalt 180 personer.

Dikningsföretag

Planområdet berör det befintliga dikningsföretaget *Odensala dikningsföretag nr 1-5 av år 1936*, som benämns 2049 i figur 12.

Dikningsföretag bildades främst under slutet av 1800-talet fram till mitten av 1900-talet och är en form av samfällighet där fastighetsägare samarbetar kring att avvattna marken. Idag bildas nästan inga nya dikningsföretag, men bestämmelser i äldre dikningsföretag gäller tills de officiellt har upphävts.

I kontakt med Mark- och Miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, finns inga uppgifter om att företaget ombildats eller upplösts.



Figur 12: Kartbild över dikningsföretag inom området

Sociala

År 2018-2019 utförde Östersunds kommun en socioekonomisk analys på olika delområden där Odensala visade på hög inkomstnivå, förvärvsgrad och utbildningsnivå i relation till övriga delområden i kommunen. Analysen visade även på att områdena Lugnvik, Odensala, Brunflo och Lit är de områden i kommunen med störst andel äldre i befolkningen.

Cirka 600 meter nordost om planområdet ligger Sportfältet med sporthall, fotbollsplaner, discgolfbana och motionsspår. 200 meter norr om planområdet ligger Oxbärsvägens park med lekplats och fikaplatser. På andra sidan Opevägen ligger även Arkeologparken samt Mårtensvikens badplats.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp och planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala VA-nätet.

Värme och kyla

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och IT-struktur

Planområdet är anslutet till både el och fiber. Strax nordväst om förskolebyggnaden finns en transformatorstation som flyttas till planområdets nordvästa hörn för att skapa en bättre disposition av bebyggelsen på fastigheten Stallet 2.

Service

Odensala centrum ligger drygt 800 meter nordväst om planområdet och innehåller service som livsmedelsbutik, restaurang, frisör och gym. I centrum ligger även Tavelbäcksskolan, som omfattar årskurserna F–6. För äldre barn är närmsta skola Odensalaskolan (F-9), drygt 600 meter nordöst om planområdet. Närmsta förskola, Stallet, ligger cirka 300 meter väster om planområdet. Befintlig förskola inom Stallet 2 är sedan år 2022 nedlagd och lokalerna står i dagsläget tomma. Närmsta hälsocentral ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet.

Trafik

Gator och motortrafik

Planområdet gränsar i norr mot Lingonvägen och i öster mot Lillsjövägen, som båda är kommunala vägar med en hastighetsgräns om 40 km/h. Lingonvägen har en trottoar i söder, en gång- och cykelväg i norr samt övergångsställe i korsningen med Lillsjövägen. Lillsjövägen kantas av gång- och cykelvägar på båda sidor om vägområdet. Vid trafikmätning, genomförd 2022, var dygnsmedeltrafiken utmed Lillsjövägen 4748 fordon, varav 5,5 % utgjordes av tung trafik. I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund utfördes en trafikutredning som visade att köbildning förekommer på Rådhusgatan/Opevägen under delar av dygnet men att den generella kapaciteten på det kommunala motortrafiknätet i området är tillräckligt. På sikt finns dock behov av en mer hållbar och trafiksäker gatustruktur längs sträckan.

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.

Tidigare förskoleverksamhet har haft sin parkering i planområdets centrala del, intill Konstnärsgårdens befintliga infart, med plats för cirka 7 bilar.

Gång- och cykel

Området har goda förutsättningar gällande för gång- och cykeltrafik. Närmsta gång- och cykelbana ligger direkt norr om planområdet. Via gång- och

cykelvägnätet är det möjligt att ta sig till Östersunds centrum via Lingonvägen västerut respektive via Opevägen i söder. Gång- och cykelbanan längs Opevägen är även ett prioriterat stråk i vinterväghållningen. Områdets trafiksystem, med separerade trafikslag, kan i vissa fall bidra till att området upplevs svårorienterat och otrött. I planområdets direkta närhet löper gång- och cykelbanorna genom bostadsområden med god belysning.



Figur 13: Delar av planområdet sett från Lillsjövägen med separerad gång- och cykelväg

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är väderskyddad och ligger cirka 100 meter från föreslagna byggrätt. Hållplatsen är turtät, med möjlighet att ta sig vidare till resten av staden. Från planområdet till hållplatserna tar man sig enklast genom att gå österut via trottoaren på Lingonvägen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid ett genomförande av planen behöver befintlig transformatorstation samt tillhörande underjordiska ledningar flyttas till ett nytt läge inom fastigheten Stallet 2. Detta innebär att ett markupplåtelseavtal behöver upprättas för transformatorstationens nya läge inom fastigheten Stallet 2 och befintlig fastighet för transformatorstationen, Stallet 7, överförs till Stallet 2. Ansökan om ny ledningsrätt för de underjordiska ledningarna krävs också i samband med flytt av transformatorstationen.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för in- och utfart behöver flyttas österut i samband med planens genomförande.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på vattenskyddsområdet.

Natur

Grönområden

Detaljplanen innebär att delar av den allmänna plats som i gällande detaljplan är planlagd som naturmark överförs till kvartersmark, vilket möjliggör en mer ändamålsenlig markanvändning i området. Förändringen syftar till att skapa bättre förutsättningar för exploatering samtidigt som viktiga gröna värden beaktas.

Samtidigt säkerställs en cirka 20 meter bred korridor av befintlig naturmark längs Lillsjövägen. Denna korridor planläggs som allmän plats i form av park. Genom detta skapas ett sammanhängande parkstråk längs den västra sidan av Lillsjövägen, vilket bidrar till områdets gröna struktur och säkerställer fortsatt tillgänglighet i form av gång- och cykelväg samt busshållplats. Parkstråket kan även fungera som ett visuellt och funktionellt samband mellan olika delar av området.

Bevarandet av korridoren syftar även till att skydda de trädklungor som finns planterade inom området. Dessa utgör viktiga inslag för landskapsbilden, bidrar till biologiska värden och upplevelsevärden. Genom att planlägga området som park säkerställs att dessa kvaliteter långsiktigt kan bevaras och utvecklas.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen innebär att delar av befintlig naturmark överförs till kvartersmark, vilket medför att vissa ekosystemtjänster i området försvagas eller försvinner. Framför allt påverkas stödjande ekosystemtjänster kopplade till markens naturliga funktioner, såsom habitat för växt- och djurliv samt biologisk mångfald.

Samtidigt bevaras en cirka 20 meter bred korridor av naturmark längs Lillsjövägen, vilken planläggs som park. Denna yta bidrar till att upprätthålla vissa ekosystemtjänster, såsom rekreativa och kulturella värden samt i viss mån reglerande funktioner som klimatreglering och dagvattenhantering. De bevarade trädklungorna har särskild betydelse för dessa funktioner och bidrar även till att upprätthålla viss biologisk mångfald.

Ur ett landskapsperspektiv bidrar parkstråket till att stärka de gröna sambanden längs Lillsjövägens västra sida genom att skapa en sammanhängande grönstruktur. Dock innebär planens genomförande att den totala ytan naturmark minskar, vilket kan försvaga de ekologiska sambanden i ett större perspektiv.

De nya grönytor som kan komma att anläggas inom kvartersmarken, såsom planteringar och gårdsmiljöer, kan till viss del bidra med ekosystemtjänster. Dessa har dock generellt ett lägre värde jämfört med naturliga eller mer långvarigt etablerade ekosystem, då de ofta har lägre biologisk mångfald.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen innebära en viss negativ påverkan på ekosystemtjänster kopplade till naturmark, samtidigt som vissa funktioner bibehålls genom den planerade parkmarken.

Landskapsbild

En grundläggande inriktning i översiktsplanen är att stadens utveckling i första hand ska ske inom den befintliga strukturen. Genom förtätning och komplettering ska stadens olika delar knytas samman, vilket kan bidra till minskad segregation samt förbättrad tillgång till service såsom dagligvaruhandel, förskolor och skolor.

På lokal nivå innebär planförslaget en förändring i förhållande till den befintliga bebyggelsestrukturen. Den föreslagna bebyggelsen har en större skala och höjd än den omgivande villabebyggelsen, vilket medför att den avviker från områdets nuvarande karaktär. Samtidigt kan tillskottet av ny bebyggelse bidra till en mer varierad struktur och ett effektivare markutnyttjande i ett kollektivtrafiknära läge.

Sammantaget bedöms avvikelsen vara en rimlig avvägning i förhållande till översiktsplanens intentioner om en mer sammanhållen och hållbar stadsutveckling.

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 kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2026 § 136 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Den planerade bebyggelsen innebär en måttlig ökning av hårdgjorda ytor och därmed ökade dagvattenflöden. För att säkerställa att utgående flöden inte ökar

jämfört med dagens situation föreslås en kombination av regnbäddar och makadamdiken samt en nedsänkt yta för snöhantering som även kan fungera som skyfallsyta. Dessa lösningar bidrar både till fördröjning och rening av dagvattnet innan det leds vidare till befintlig förbindelsepunkt i Lingonvägen. Den föreslagna lösningen uppfyller kommunens krav på fördröjning av ett 2-årsregn.

Om det visar sig att det inte är möjligt att med självfall ansluta alla dagvattenanläggningar till anslutningspunkten i Lingonvägen finns en alternativ lösning, med ytterligare en förbindelsepunkt till det kommunala dagvattennätet (i Opevägen). I det fallet kan utlopp från makadamdiken i den östra delen (samt några av regnbäddarna) ledas till en nedsänkt yta/torrdamm och därifrån vidare till anslutningspunkt i Opevägen

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet är beläget utanför den centrala staden och präglas av öppna gaturum samt begränsade trafikflöden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms därmed inte riskera att överskridas till följd av planens genomförande.

Vatten

Exploateringen av mark inom planområdet förväntas inte, efter rening, medföra en ökad föroreningsbelastning till de ytvattenförekomster som utgör recipienter av dagvatten från området. Därför förväntas inte exploateringen försämra och/eller äventyra möjligheten till förbättring av den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i recipienterna.

För de ämnen som överskrider Östersunds kommuns riktvärden bedöms föreslagen rening vara väl dimensionerad och motiverad utifrån förväntad reningseffekt. Bedömningen är att det krävs mer omfattande åtgärder och större markanspråk för att få till ytterligare rening inom fastigheten, vilket för planerad exploatering bedöms som orimligt och omotiverat ur ett livscykelresonemang.

I dagvattenutredningen har två alternativa systemlösningar för rening presenterats. Föroreningsberäkningarna har utgått från det scenario där anslutning sker till det allmänna dagvattennätet i Lingonvägen. Om den alternativa systemlösningen blir aktuell, med anslutning till ledningsnätet i både Lingonvägen och Opevägen, tillkommer ett ytterligare reningssteg i form av torrdamm/nedsänkt yta.

Hälsa och säkerhet

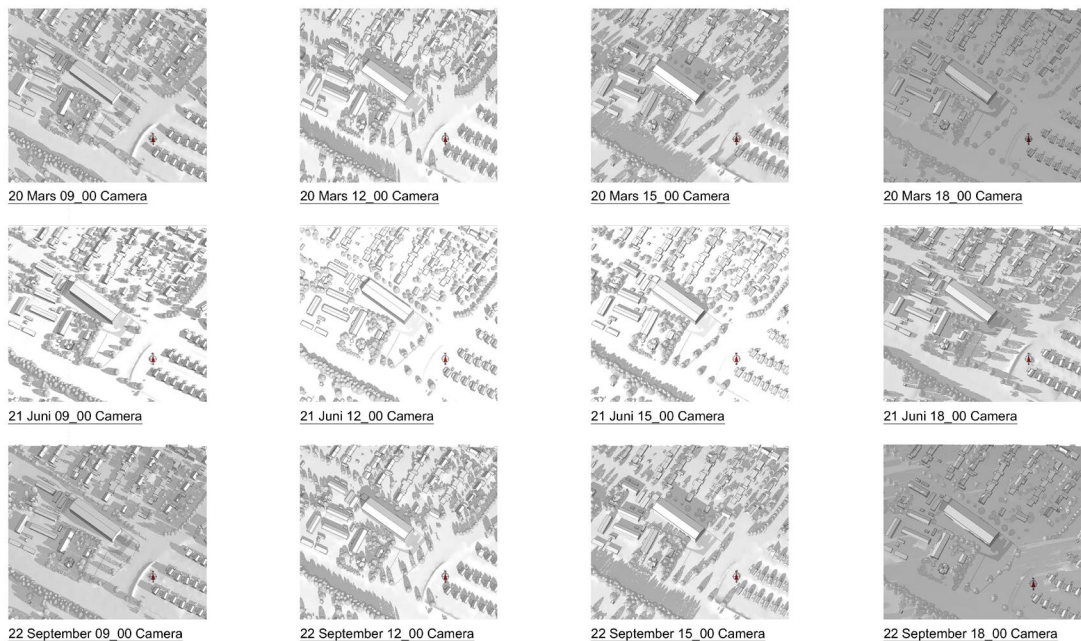
Samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Dagsljus och skugga

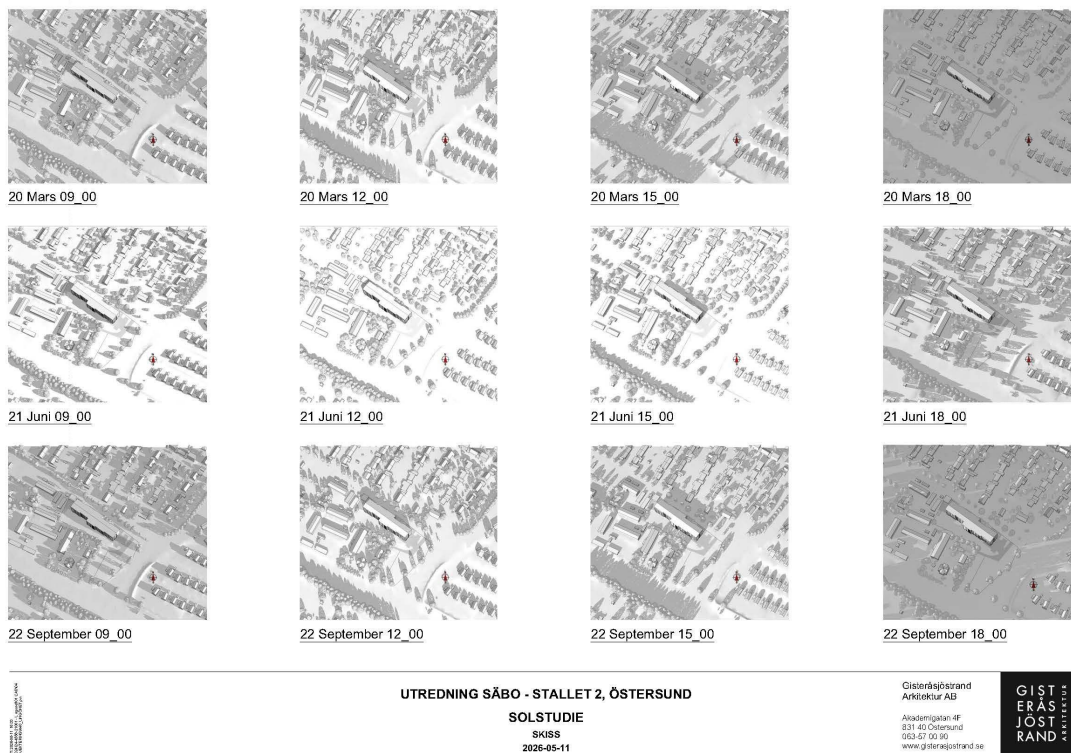
Den nya byggnadens föreslagna placering i planområdets nordvästra del skapar goda förutsättningar för en solbelyst gård söder om byggnaden. Behov av solavskärmning behöver utredas i den vidare projekteringen och bör utformas som en integrerad del av utemiljön i övrigt.

Enligt den skuggstudie (2026-05-11) som genomförts inom ramen för planarbetet bedöms främst tre bostadsbyggnader med tillhörande gårdar norr om planområdet få en ökad skuggpåverkan. De berörda bostäderna är belägna cirka 25 meter eller mer från den föreslagna byggrätten.

Vid vår- och höstdagjämning uppstår skuggpåverkan på fastigheterna från omkring klockan 12.00 och kvarstår fram till solnedgången. Under sommarmånaderna juni och juli bedöms skuggpåverkan vara obetydlig. I mitten av maj respektive augusti berör skuggan de södra delarna av bostadsfastigheterna från cirka klockan 16.00 och fram till solnedgången. Kommunen bedömer att den ökade skuggpåverkan behöver vägas mot planens syfte att möjliggöra ett särskilt boende i ett centralt tätortsläge. Frågan bedöms därför behöva studeras vidare för att säkerställa en lämplig anpassning till den omgivande bebyggelsen.



Figur 14: Sol- och skuggstudie vid största möjliga exploatering



Figur 15: Sol- och skuggstudie vid möjlig exploatering

Sociala konsekvenser

Detaljplanen medger användningen bostäder och det bedöms finnas goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig och trygg utemiljö inom planområdet.

Barn

Planförslaget innebär att en befintlig förskolegård omvandlas till bostadsgård. Med närhet till ett flertal bostadsnära lekplatser bedöms omvandlingen inte innebära någon större påverkan för de familjer som bor i närområdet.

Trygghet

Planförslaget möjliggör uppförande av ny bostadsbebyggelse inom området. Byggnader föreslås orienteras med entré mot norr, vilket ger god överblickbarhet mot såväl gatan som det angränsande bostadsområdet.

Området saknar direkt närhet till verksamheter som handel eller samlingslokaler, vilket kan innebära färre naturliga målpunkter under dygnets alla timmar. Planens avsikt är att möjliggöra ett särskilt boende på platsen vilket bidrar till att anställda som ska till och från jobbet rör sig i området under olika timmar på dygnet vilket har en positiv inverkan på tryggheten i området. Även bebyggelsens utformning kan bidra till trygghet och ökad närvaro genom att placera fönster och balkonger i flera väderstreck och byggnadsplan samt att skapa öppna ytor kring byggnader.

Sammantaget skapar det förutsättningar för ökad informell tillsyn vilket kan stärka den upplevda tryggheten.

Vid utformning av bostadsgården ska trygghetsaspekter särskilt beaktas. Det innebär bland annat att god sikt och orienterbarhet ska eftersträvas, att skymmande vegetation begränsas samt att mörka och oöverblickbara platser undviks eller förses med belysning. Belysning och utformning bör bidra till att platsen upplevs som trygg att vistas i för alla under dygnets olika timmar.

Jämlikhet

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, med närhet till busshållplats och goda förbindelser till övriga delar av staden. Avståndet till handel, service och andra viktiga målpunkter är relativt kort, vilket ger goda förutsättningar för de boendes dagliga liv och behov.

Området har även ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar som möjliggör trygga och effektiva förflyttningar utan bil. Den trafikseparerade strukturen bidrar till ökad trafiksäkerhet, särskilt för barn och andra oskyddade trafikanter.

Den goda tillgängligheten till både kollektivtrafik, målpunkter samt gång- och cykelinfrastruktur är positiv ur ett jämlikhets- och tillgänglighetsperspektiv, då det underlättar för olika grupper att ta sig till och från området oberoende av tillgång till bil.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Storsjöbygden Z25. Värdebärare i riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Området ligger i Odensala norr om Opevägen. Bebyggelsen i området har tillkommit vid olika tidsperioder men främst kring 1970-talet och 2010-talet. I angränsning till planområdets södra del ligger även Konstnärsgården med bebyggelse från slutet av 1800-talet. Riksintresse kulturmiljö bedöms inte påverkas negativt av exploateringen.

Trafikkommunikation

Flygplats

Området berör riksintresse för flyget, specifikt flyghinder influensområde. Riksintressets syfte är att skapa utrymmen kring flygplatser som är fria från flyghinder. I detta fall handlar det om att byggnadsverk ska underskrida 45 meter räknat från marknivå. Den aktuella planen avser 4 våningar vilket är inom den tillåtna höjden.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret påverkansområde för civil flygplats samt väderradar. Området berör Riksintresse för totalförsvaret avseende påverkansområde för civil flygplats där hinderfrihet vid start- och landningsrum behövs. I detta fall handlar det om att byggnadsverk ska underskrida 45 meter räknat från marknivå. Den aktuella planen avser 4 våningar vilket är inom den tillåtna höjden.

Trafik

Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av trafikmängderna till och från planområdet jämfört med den tidigare användningen förskola. Den trafik som väntas komma till och från planområdet vid en etablering av särskilt boende är främst leverans- och avfallstransporter samt trafik kopplat till personal och besökare. Planområdets direkta närhet till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär goda förutsättningar för hållbara transportval för både personal och besökare.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Bevarande av bebyggelse på Konstnärsgården i Odensala

Plannummer: 342

Aktummer: 2380K-P94/7

Laga kraft: 1994-09-15

Genomförandetid: 5 år

Grundkarta

Upprättad: 2025-12-19

Uppdaterad: 2026-05-12

Lagringsplats: Nova

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Fördjupad översiktsplan

Namn: Södra Östersund - Torvalla, Odensala och Odenskog

Diarienummer: 00331-2024

Under framtagande

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: 2144-2014

Aktnummer: (KS 2144–2014)

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

Riktlinjer för dagvattenhantering

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: KS 258–2020

Aktnummer: KS 258–2020

Antagen: 20 oktober 2020

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2025-09-29

Diarienummer: Nova P2025-12

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2026-05-27 §136

Beslut: *Miljö- och samhällsnämnden beslutar att genomförande av detaljplanen för Stallet 2 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.

Namn: Östersunds kommun, Stallet 2, Dagvattenutredning.

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult Sverige AB

Upprättad: 2026-04-29

Lagringsplats: Nova P 2025-000012 och kommunens utredningsdatabas

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Östersunds kommun, Stallet 2, PM geoteknik

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP Sverige AB

Upprättad: 2026-01-09

Lagringsplats: Nova P 2025-000012 och kommunens utredningsdatabas

Miljöteknisk markundersökning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Översiktligt miljöteknisk markundersökning på fastigheten Östersund Stallet 2

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Afry Infrastructure AB

Upprättad: 2026-01-29

Lagringsplats: Nova P 2025-000012 och kommunens utredningsdatabas

Bullerutredning

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens webbplats.

Namn: PM AKUSTIK 10184404.03 Stallet 2 och 8, Östersund,
Trafikbullerutredning.

Beställare: Skanska Sverige AB

Leverantör: WSP Sverige AB

Upprättad: 2014-12-19

Reviderad: 2015-01-19

Lagringsplats: Nova P 2025-000012 och kommunens utredningsdatabas

Namn: ODENSALA 8:23, ÖSTERSUND - Trafikbullerutredning.

Beställare: Brogården entreprenad AB

Leverantör: WSP Sverige AB

Upprättad: 2016-02-11

Lagringsplats: Nova P 2025-000012 och kommunens utredningsdatabas

Förprojektering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Rapport förstudie, Förskolan Lingonet, Stallet 2 Östersund

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Sweco, Norconsult, Polygon, Gisteråsjöstrand Arkitektur

Upprättad: 2025-02-25

Lagringsplats: Nova P 2025-000012

Sol- och skuggstudie

Under planprocessen finns studien tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Solstudie - Maxexploatering och föreslagen exploatering, Stallet 2
Östersund

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Gisteråsjöstrand Arkitektur AB

Upprättad: 2026-05-11

Lagringsplats: Nova P 2025-000012