



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Stallet 2

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Detaljplan: | Detaljplan för Stallet 2 |
| Diarienummer Nova: | P 2025-12 |
| Diarienummer Ciceron: | 00154-2025 |
| Upprättad: | 2025-09-29 |
| Antal sidor: | 12 |

1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i 5 § miljöbedömnings-förordningen.

1.1. Samlad bedömning

Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Ifall länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas vill kommunen samråda om omfattning och detaljeringsgrad. Se vidare under Motiverat ställningstagande.

1.2. Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostäder i form av särskilt boende (SÄBO) på fastigheten Stallet 2. Målsättningen är att möjliggöra en byggnad med 2–4 våningar. På fastigheten finns en byggnad som tidigare använts som förskola.

1.2.1. Planförfarande som tillämpas

Standardförfarande.

1.3. Planområdet

1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Stallet 2, Stallet 6 samt delar av fastigheten Odensala 8:1. Området ligger cirka 5 km öster om Östersunds centrum och tillhör stadsdelen Odensala. Väster om området ligger ”Radiohuset” där Sveriges Radio bedriver verksamhet. Planområdet utgör ca 1 ha.

1.3.2. Nuvarande markanvändning

Området utgörs idag av en nedlagd förskola och naturmark. Angränsande mark används i huvudsak som gator, bostäder samt kulturresevat i form av ”Konstnärsgården”.



Föreslagen planområdesgräns. Träden i öster ska skyddas genom användning natur/park.

1.3.3. Planförhållanden

Inom området gäller detaljplan nr 342 (2380K-P94/7) som medger förskola i en våning, transformatorstation samt naturmark. Området omfattas inte av fastighetsplan eller tomtindelning.

I översiktsplanen, *Östersund 2040* från den 20 juni 2022, 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 stå mot att blanda bostäder, verksamheter och service och 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 förtätningsområde.

1.4. Motiverat ställningstagande

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklisten bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen avser möjliggöra bostäder på en redan ianspråktagen fastighet vilket överensstämmer med, och kompletterar, bebyggelsekaraktären i närområdet.

1.5. Följande frågor kommer att behandlas vidare i detaljplanen

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska frågor om dagvatten, VA och kulturmiljöanpassning vidare hanteras.

2. Medverkande tjänstemän

Undersökningen har tagits fram av:

Julia Färdvall, planarkitekt

Matilda Segersäll, kommunekolog

3. Bedömning om MKB-Projekt

Vissa större och särskilt komplexa projekt enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § kallas för MKB-Projekt. För dessa projekt ska undersökningen omfatta kriterierna i miljöbedömningsförordningen 10-13 §§.

| Aspekt | Ja/Nej | Motivering |
|---|--------|--|
| Omfattar planen ett MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§? | Nej | Detaljplanen omfattar inte ett MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§. Bebyggelsen är av ringa storlek och bedöms inte innebära att mycket människor eller trafik tillkommer till platsen. |

4. Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

I checklistorna nedan görs en bedömning om olika miljöaspekter påverkas av planförslaget samt om det finns risk för betydande miljöpåverkan (BMP).

4.1. Natur

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|---|----------|--------------|---|
| Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB. | Nej | Nej | Området omfattas inte av riksintresset. |
| Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252) | Nej | Nej | Området omfattas inte av riksintresset. |
| Naturresevat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252) | Nej | Nej | Området omfattas inte av naturresevat. |
| Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252) | Nej | Nej | Området berör inte något naturminne. |
| Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB | Nej | Nej | Området berör inte något biotopskyddsområde. |
| Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1) | Ja | Nej | Utmed Lillsjövägen finns en rad med träd som kommer att bevaras och skyddas i detaljplanen. De bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd då dessa träd till stor del består av barrträd. I den norra fastighetsgränsen på Stallet 7 finns en trädrad, denna kommer att kvarstå och skyddsavstånd kommer att utredas under planarbetet. |
| Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB | Nej | Nej | Området ligger inte inom strandskyddsområde. |
| Naturvårdsarter | Nej | Nej | Området omfattas inte av utpekade gröna kilar eller stråk i kommunens översiktliga planering. Träden längs Lillsjövägen kommer att bevaras och skyddas. Inom det gräsbevuxna området har |

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|-----------------------|----------|--------------|--|
| | | | ormrot påträffats. Arten är ingen naturvårdsart men är växtvärd till violett guldvinge. Gräsmarken klipps en gång om året och nyttjas som parkering under storsjöcupen, bedömningen är att området inte utgör livsmiljö för violett guldvinge. Delar av gräsmarken på fastigheten avses nyttjas för parkering. Lämplig utformning och placering av parkeringsytan kommer att utredas i planarbetet. Naturvärdesinventering bedöms inte krävas. |
| Annan värdefull natur | Nej | Nej | Planområdet berör inte någon utpekad värdefull natur. |

4.2. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|--|----------|--------------|---|
| 3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse | Nej | Nej | Området berör inte jord- eller skogsbruk av nationell betydelse. |
| Riksintresse rennäringen 3 kap 5§ | Nej | Nej | Området berör inte riksintresseområde för rennäring. |
| Riksintresse yrkesfiske, 3 kap 5§ | Nej | Nej | Området berör inte riksintresseområde för yrkesfiske. |
| Riksintresse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler | Nej | Nej | Området berör inte riksintresseområde för värdefulla ämnen eller mineraler. |
| Riksintresse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer (väg, järnväg, flyget) avfallshantering | Nej | Nej | Området berör inte riksintresseområde för industriell produktion, energidistribution, energiproduktion, väg eller järnväg. Området berör dock 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 2-4 våningar vilket är inom den tillåtna höjden. |
| Riksintresse totalförsvaret 3 kap § 9 | Ja | Nej | 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 2-4 våningar vilket är inom den tillåtna höjden. |

4.3. Friluftsliv och rekreation

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|--|----------|--------------|--|
| Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB | Nej | Nej | Området omfattas varken av riksintresse för friluftsliv eller riksintresse för turism och rörligt friluftsliv. |
| Rekreationsområde, led, skolskog etc. | Nej | Nej | Marken består av en bebyggd del samt en del med högt gräs och träd. Det är ett relativt litet område som omges av bullergenererande biltrafik. Det finns inga synliga stigar eller andra tecken på att området nyttjas för rekreation. |
| Övriga friluftssintressen | Nej | Nej | Området bedöms ha låga värden för friluftslivet. |

4.4. Kulturmiljö

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|--|----------|--------------|--|
| Riksintresse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB | Ja | Nej | Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Storsjöbygden Z25. Värdebärare i riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttninglägen 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 1960-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. |
| Värdefull kulturmiljö, 2 kap. 6§ PBL | Nej | Nej | Området har inte pekats ut som värdefull kulturmiljö. |
| Skydd i gällande detaljplan och värdefulla byggnader/skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL | Nej | Nej | I anslutning till planområdet ligger fastigheten Stallet 7 med två byggnader som klassats som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. Dessa byggnader ingår inte i planområdet men hänsyn till dessa kommer tas i utformning och placering av den nya bebyggelsen. |
| Byggnadsminne/Kyrk omiljö, 3 kap KML (SFS 2013:558), 4 kap KML | Nej | Nej | Nej |
| Fornlämning/Skog o Hist, 2 kap KML | Nej | Nej | Nej |
| Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av | Nej | Nej | Nej |

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|---|----------|--------------|-----------|
| kulturvärden som uppnår PBL 8 kap. 13§) | | | |
| Interiörer | Nej | Nej | Nej |

4.5. Landskapsbild

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|----------------------|------------|--------------|---|
| Landskaps-/stadsbild | Eventuellt | Nej | Planområdet ligger inom ett område med varierad bostadsbebyggelse. Bostadshusen har karaktären av en- samt flerbostadshus från 1970- och 2010-tal. Föreslagen detaljplan avser möjliggöra högre höjd än omgivande bostadsbebyggelse. Lämplig byggnadshöjd kommer att utredas under planarbetet. |
| In- och utblickar | Ja | Nej | Flera av de intilliggande bostadshusen har gavlarna vända mot planområdet, det finns även höga häckar och annan växtlighet som påverkar de befintliga bostadshusens utblickar mot planområdet. Lämplig höjd och placering för den planerade bebyggelsen kommer att utredas i planarbetet. |
| Historiska samband | Nej | Nej | Närområdet består av bebyggelse som är uppförd under olika tidsperioder. |

4.6. Människors hälsa

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|---|----------|--------------|--|
| Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller | Ja | Nej | Planområdet påverkas av buller från trafik längs Opevägen och Lillsjövägen, varav Opevägen har den största trafikbelastningen. På hösten 2022 gjordes trafikmätningar på både Lillsjövägen och Opevägen som visar på en minskning av trafikmängden på både Lillsjövägen och Opevägen jämfört med mätningar från år 2014 och 2019. På Odensala ängar (kvarteret Frukträdgården) togs en trafikbullerutredning fram år 2016 och på Stallet 8 togs en trafikbullerutredning fram 2014. Enligt båda dessa utredningar uppfyller den planerade bebyggelsen på Stallet 2 kraven i trafikbullerförordningen genom att placera bostäder och uteplatser i fastighetens nordvästra del. |
| Vibrationer | Nej | Nej | Inga verksamheter som medför vibrationer finns i närheten av planområdet. |

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|---|----------|--------------|---|
| Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381) | Nej | Nej | Opevägen är inte en rekommenderad väg för farligt gods. |
| Ljus 2 kap. 9§ PBL | Nej | Nej | Idrottsplanerna på sportfältet som ligger ca 400 meter öster om planområdet är inte upplysta och ingen annan verksamhet med risk för bländning förekommer i närområdet. |
| Strålning (radon, kraftledning) | Nej | Nej | Området ligger inte inom högriskområde för radon, i närheten av någon större kraftledning eller andra källor till strålning. |
| Djurhållning/allergi PBL, MB | Nej | Nej | Planområdet är beläget inom tätbebyggt område och ingen djurhållning bedrivs i närområdet. |
| Lukt 2 kap. 9§ PBL | Nej | Nej | Planområdet ligger inte i närheten av verksamhet som genererar lukt. |

4.7. Mark

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|-----------------------------------|----------|--------------|--|
| Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL | Nej | Nej | Området består av en relativt plan yta som sluttar lätt mot söder. Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning från år 1971 har marken i området god bärighet med en grund som består av moränlera och sten. Det har även gjorts en geoteknisk undersökning på Stallet 8, väster om planområdet som visar på god bärighet. I den geotekniska utredningen som utfördes på Odensala ängar, öster om planområdet, bedöms marken som lämplig för i princip all slags bebyggelse. Sammanfattningsvis så bedöms risken för ras, skred eller erosion som låg. |
| Förorenade områden | Nej | Nej | Marken inom planområdet har tidigare använts för forskoleverksamhet och har inte pekats ut som potentiellt förorenad. |

4.8. Luft

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|-------------------|----------|--------------|---|
| Föroreningar luft | Nej | Nej | Planförslaget väntas inte påtagligt öka trafikmängden i området jämfört med nuvarande |

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|---|----------|--------------|--|
| EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB | | | användning eller generera försämrade luftkvalitet i centrala Östersund. Området ligger relativt centralt och med god tillgång till kollektivtrafik vilket minskar behovet av till exempel biltrafik från personal och besökare. |
| Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB | Nej | Nej | Planförslaget väntas inte påtagligt öka trafikmängden i området jämfört med nuvarande användning eller generera försämrade luftkvalitet i centrala Östersund. Området ligger relativt centralt och med god tillgång till kollektivtrafik vilket minskar behovet av till exempel biltrafik från personal och besökare. Planen väntas inte medföra andra utsläpp som påverkar utomhusluften. |

4.9. Vatten

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|--|----------|--------------|---|
| Verksamhetsområde | Ja | Nej | Den föreslagna detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för spillvatten (avlopp) samt renvatten. I planarbetet kommer VA-kapaciteten att utredas. |
| Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB | Nej | Nej | Planområdet omfattar inte någon anläggning som är utpekad som ett riksintresse för dricksvattenförsörjning. Det finns inte heller några enskilda brunnar i eller i närheten av planområdet. |
| Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområde n. | Nej | Nej | Planområdet ligger inom primär zon för skyddsområde vattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli mycket liten. |
| Grundvatten | Nej | Nej | Det finns inga kända föroreningar som kan kontaminera grundvattnet vid anläggning. Enligt tidigare geotekniska undersökningar i området bedöms grundvattnet ligga minst 3 meter under markytan. Detaljplanen kommer att medföra en något utökad andel hårdgjord mark i området. Dagvattenhanteringen kommer att utredas i planarbetet. |
| Ytvatten | Nej | Nej | Detaljplanen bedöms inte påtagligt försämra den ekologiska eller kemiska statusen på ytvattnet. |
| Dagvatten | Nej | Nej | Recipient för dagvatten är Odensalabäcken och Storsjön. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att bedöma lämpliga lösningar. |

| Aspekt | Påverkan | Risk för BMP | Kommentar |
|--|----------|--------------|--|
| Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1 | Nej | Nej | Det är ingen uppenbar risk utifrån skyfall med tillrinning eller instängda områden. Planerade byggnader ska placeras och utformas för att motverka översvämningens risker. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att undersöka risken i mer detalj. |
| Föroreningar vatten/dagvatten | Nej | Nej | Det finns inga kända föroreningar av vatten eller dagvatten inom eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget ska utformas för att möjliggöra erforderlig rening av dagvatten. |
| Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL | Ja | Nej | Recipient för dagvatten är Odensalabäcken och Storsjön. Odensalabäcken har måttlig ekologisk ytvattenstatus och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet och dagvattenhanteringen ska ordnas på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna inte försämras. |

4.10. Miljömål

| Miljömål | Kommentar |
|---|---|
| Frisk luft | Bedöms inte påverkas av planförslaget. Det avser ny användning av ett mindre område. |
| Grundvatten av god kvalitet | Bedöms inte påverkas av planförslaget. |
| Levande sjöar och vattendrag | Bedöms inte påverkas av planförslaget. Möjligheterna att omhänderta och rena dagvatten ska utredas under planarbetet. |
| Myllrande våtmarker | Inte relevant för planförslaget. |
| Hav i balans samt levande kust och skärgård | Inte relevant för planförslaget. |
| Ingen övergödning | Inte relevant för planförslaget. |
| Bara naturlig försurning | Inte relevant för planförslaget. |
| Levande skogar | Inte relevant för planförslaget. |
| Ett rikt odlingslandskap | Bedöms inte påverkas av planförslaget. |

| Miljömål | Kommentar |
|---------------------------|---|
| God bebyggd miljö | Planen bidrar till miljömålet genom att tillföra en variation av bostäder i ett läge med goda förutsättningar att välja hållbara transporter. Området ligger nära kollektivtrafik och naturområden. |
| Giftfri miljö | Inte relevant för planförslaget. |
| Skyddande ozonskikt | Inte relevant för planförslaget. |
| Begränsad klimatpåverkan | Planområdet ligger centralt med god tillgång till kollektivtrafik samt utbyggda gång- och cykelvägar. |
| Ett rikt växt och djurliv | Träden längs Lillsjövägen kommer att skyddas, därigenom bibehålls ett grönt stråk som fungerar som både livsmiljö och korridor för olika arter. Anläggande av bostadsgård som tillhandahåller livsmiljöer för olika arter gynnar blommor och blommande träd/buskar och pollinerande insekter. Träd, buskar och blommor ger även estetiska värden i stadsdelen. |

4.11. Ekosystemtjänster

| Ekosystemtjänster | Träden längs Lillsjövägen bidrar med flera ekosystemtjänster, som till exempel reglering av lokalklimat, estetiska värden, livsmiljöer samt korridorer för pollinerande arter. Att skydda träden i detaljplanen möjliggör bevarandet av dessa värden. |
|-------------------|---|