



Dnr MSN 186-2022

Dnr Nova P 2021-18

Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.

Bostäder

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Samråd pågår mellan 2024-10-21 till 2024-11-11

Upprättad av samhällsbyggnad den 2024-08-06

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 vinna 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 gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Illustrationskarta (i planbeskrivningen)
- Naturvärdesinventering, Väg & miljö 2022-08-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2022-10-28
- Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2022-10-28

Planförfarande

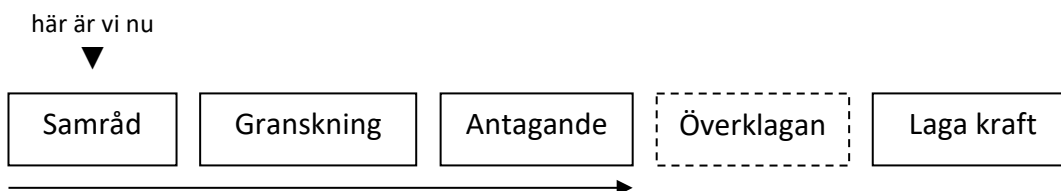
Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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 påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	5
Särskilda frågor för bygglovet	5
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Planbestämmelser med motiv	6
Beskrivning av planförslaget	7
Bebyggelse	7
Kulturmiljö.....	9
Mark och vegetation	9
Service	16
Tillgänglighet	17
Gator och trafik	17
Hälsa och Säkerhet.....	18
Teknisk försörjning.....	21
Administrativa frågor	23
Huvudmannaskap	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
Fastighetsbildning	24
Tekniska anläggningar och ledningar.....	26
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	26
Avtal och tidplan	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	28
Översiktliga planer och program.....	28
Övriga planer och styrdokument	28
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	30
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	30
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	31
Riksintressen enligt 3 kap MB	31
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

- Dricks-, spill- och dagvatten

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
ALLMÄN PLATS (enskilt huvudmannaskap)	
GATA	Allmän plats Gata med enskilt huvudmannaskap som säkerställer tillfarten till de nya fastigheterna.
l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning.
a ₁	Den allmänna platsmarken är planlagd med enskilt huvudmannaskap. Planläggandet av enskilt huvudmannaskap syftar till att fortsätta på den struktur som finns i aktuell kommunedel.
KVARTERSMARK	
B	Kvartersmark. Både permanenta bostäder och fritidsbostäder ska tillåtas.
L	Kvartersmark. Odling och djurhållning. Bestämmelsen säkerställer pågående verksamhet samtidigt som utrymme för enskild avloppsanläggning säkerställs.
e ₁	Den maximala byggnads-arean begränsas till 200 kvm per fastighet.
h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,2 meter.
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter.
O ₁	Största tillåtna takvinkel 38 grader

o₂	Minsta tillåtna takvinkel 20
f₁	Endast sadeltak.
p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Placeringen av huvudbyggnad bestäms bland annat utifrån rekommenderade avstånd baserat på risk för spridning vid brand.
p₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.
p₃	Garage och carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.
g₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning/vatten/avlopp.
n₁	Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.
a₂	Startbesked kan ej ges förrän vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla XXX-XX-XX.

Beskrivning av planförslaget

Bebyggelse

Planområdet som består av uppvuxen blandskog gränsar till öppen jordbruksmark i väster, söder och öster och skog i norr. Avståndet till allmän väg är cirka 700 meter och närmaste bebyggelse i form av ett tiotal fritidshus invid Storsjöns strand är drygt 100 meter. Inom planområdet finns endast en befintlig byggnad, i form av ett äldre skjul som inte är i bruk. Byggnaden kommer att försvinna och ersättas med bostadshus.



Befintlig byggnad är ett äldre skjul, troligtvis för förvaring av hö eller liknande.

Den nya bebyggelsen som planförslaget medför innebär maximalt 8 bostäder. Området för bostäder kan indelas i som mest 8 fastigheter med en minsta fastighetsstorlek på 750 kvadratmeter. Husen får uppföras i en till två våningar med en största byggnadsarea inklusive komplementbyggnader på 200 kvadratmeter.



Illustration för möjlig utformning och placering av den nya bebyggelsen.

Placering, utformning och gestaltning

Planförslaget kommer innebära en tillkommande bostadsbebyggelse i 1–2 våningar. Nockhöjden på de tillkommenade huvudbyggnaderna får uppgå till högst 9,2 meter och för komplementbyggnad gäller en högstanockhöjd på 5 meter. Området kommer att bebyggas något tätare än i närliggande områden vilket kan påverka landskapsbilden lokalt. Upplevelsen av området kommer främst kunna ske från vattnet.

Utblickar från befintlig bebyggelse bedöms få en mycket begränsad påverkan. Närmaste bostad ligger cirka 100 meter väster om planområdet. Den tillkommande bebyggelsen kommer inte påverka dessa fastigheters utblickar mot vattnet dock så kommer de få en påverkad utsikt mot öst som förändras genom att skogen i området tas bort till förmån för ny bebyggelse.

Ny huvudbyggnad får inte placera närmare fastighetsgräns än fyra meter. Motsvarande avstånd för komplementbyggnader är två meter eller så kan komplementbyggnader sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Genom dessa avstånd klaras säkerhetsavstånd till befintlig ledning öster om planområdet liksom att hänsynsavstånd till jordbruksmark och eventuella biotopskydd upprätthålls.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka någon värdefull kulturmiljö enligt PBL 2 kap 6§.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet eller i planområdets direkta närhet. I de fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950)

Mark och vegetation

Naturmiljö

Området består i huvudsak av skog. Merparten av skogen består av gles barrskog med inslag av lövträd. I skogsområdets nordöstra del finns en mindre öppen gräsyta i direkt anslutning till det gamla skjulet och dess portar. På aktuell plats har tidigare (för cirka 50 år sedan) funnits fler byggnader med koppling till jordbruket men de är nu borta och naturen håller på att ta över.



Befintlig anslutningsväg och planområdet till vänster i bilden.

För att identifiera ifall planområdet består av områden med betydelse för biologisk mångfald har en naturvärdesinventering utförts (Väg & miljö, 2022-08-15). Inventeringen är utförd under perioden april-juni 2022. Nedan följer en sammanfattning ur inventeringen:

Området har klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering, innehållandes klassificeringarna *högsta naturvärde – naturvärdesklass 1, högt naturvärde – naturvärdesklass 2, påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3* och *visst naturvärde – naturklass 4*.

Inventeringen avgränsade totalt två naturvärdesobjekt, båda bedömdes hysa *visst naturvärde - naturvärdesklass 4*.

Naturvärdesobjekt 1 består av naturtypen skog och träd. Trädsiktet här är en- till tvåskiktat och består främst av yngre sälgar med inslag av björk, det är en tidigare betad lövskog med örtrikt markskikt. Här består värdena av delvis sälgarnas strukturer men framför allt av de signalarter (en signalart är en art som fungerar som indikator för biotoper med höga naturvärden) som kan kopplas till områdets historik. Enstaka biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald finns närvarande men många av de biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd. De biotopkvaliteter som observerats är barrlåga och asp med vedsvamp. Signalarterna som observerats är doftticka, brudborste och svart trolldruva. Dofttickan är även rödlistad (VU- sårbar) och fridlyst.

Enligt 8 § artskyddsförordningen är det förbjudet att:

1. plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av doftticka, och
2. ta bort eller skada frön eller andra delar av dofttickan.

Naturvärdesobjekt 2 består av naturtypen ängs- och betesmark och utgörs av en mindre gräsyta kring en stig. Värdena är knutna till markskiktets artsammansättning. Biotopen är generellt vanligt förekommande. Tre signalarter observerades: slätterfibbla, brudborste och rödkämpar. Slätterfibblan är rödlistad (NT - missgynnad). Även den fridlysta blåsippa förekommer i området.

Enligt 9 § artskyddsförordningen är det förbjudet att:

1. gräva eller dra upp exemplar av blåsippa med rötterna, och
2. plocka eller på annat sätt samla in exemplar av blåsippa för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

Längs områdets västra kant löper ett öppet dike som vid besökstillfället var välfyllt med vatten. Detta dike omfattas därför av det generella biotopskyddet.

I området påträffades totalt tolv naturvårdsarter. Fem av dessa klassas som signalarter. Två av arterna omfattas av lagstadgat skydd via Artskyddsförordningen så kallad fridlysning. Två av arterna är listade som rödlistade arter enligt Rödlistade arter i Sverige 2020.

Områden med *visst naturvärde - naturklass 4* och lägre som går förlorade vid exploatering anses i regel kunna kompenseras genom att skapa nya, liknande miljöer i intilliggande områden.

Naturvärdesobjekt med olika naturvärdesklasser kräver olika grad av hänsyn i samband med exploatering enligt Svensk Standard SS 199000:2014:

För visst naturvärde - naturvärdesklass 4 gäller:

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.



I NVI-n Identifierade naturvärdesobjekt.

Svenskt namn	Vetenskapligt namn	Rödlistekategori	Signalart	Typisk art	Lagskydd	Kommentar
Slätterfibbla	<i>Hypochaeris maculata</i>	NT (VU)	S	T		
Dofticka	<i>Haploporus odoratus</i>	VU (VU)		T	F	
Brudborste	<i>Cirsium heterophyllum</i>		S	T		
Rödkämpar	<i>Plantago media</i>		S	T		
Svart trolldruva	<i>Actaea spicata</i>		S	T		
Tibast	<i>Daphne mezereum</i>		S	T		
Humleblomster	<i>Geum rivale</i>			T		
Käringtand	<i>Lotus corniculatus</i>			T		
Nordisk stormhatt	<i>Aconitum lycoctonum</i> <i>subsp. septentrionale</i>			T		
Ormbär	<i>Paris quadrifolia</i>			T		
Sydvårbrodd	<i>Anthoxanthum odoratum</i>			T		
Blåsippa	<i>Hepatica nobilis</i>			T	F	
Bergklint	<i>Centaurea montana</i>		IAS			Utanför området

Naturvärdsarter som påträffades vid inventeringstillfället. T = Typisk art enligt N2000 (en typisk art är en art som är typisk för biotopen, detta betyder dock ej att arten har ett signalvärde), S=Signalart. NT=Nära hotad, VU=Sårbar, EN=Starkt hotad.

De naturvärden som registrerats inom naturvärdesobjekten är framför allt knutna till:

- *Förekomst av brynmiljöer och igenväxningsmark*
Brynmiljöer och igenväxningsmark agerar som övergångszoner mellan två terrestra naturtyper, exempelvis skogsbyn. Detta betyder att de ofta hyser en unik blandning av karaktärer från bägge naturtyper. Brynmiljöer är ofta mycket beroende av att denna blandning av karaktärer förblir stabil, och kan därför stå att hotas av en rad olika typer av påverkan. Ett vanligt hot för skogsbyn är exempelvis förtätning med sly eller buskage.

- *Förekomst av skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd*
Skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd inkluderar exempelvis gamla, grova, urholkade eller döda träd. Dessa typer av träd är element som bedöms vara ovanliga i landskapet och bidrar därmed med unika tillskott till naturmiljön. Dessa träd har därmed ett egenvärde i bibehållandet av biologisk mångfald och är mycket känsliga för avverkning eller skador på sina rötter.
- *Förekomst av ängs- och betesmarker*
Inventeringsområdet hyser enstaka förekomster av potentiellt värdefulla ängs- och betesmarker. Hävdade marker som utsätts för intermediär störning är en kraftigt minskande naturtyp i landet och är mycket känslig för upphörandet av hävd, igenväxning och näringspåverkan.
- *Förekomst av småvatten*
Närvaro av mindre kroppar av stillastående vatten bidrar med en ökad variation i landskapet och skapar livsmiljöer för flertalet olika arter som är beroende av ökad fuktighet eller av stillastående vatten. De är även ofta viktiga leklokaler för groddjur. Dessa element är känsliga för avvattning, föroreningar, näringspåverkan och förlust av död ved.
- *Förekomst av naturvårdsarter*
Inventeringsområdet har goda förekomster av flertalet naturvårdsarter. Dessa består både av rödlistade arter i behov av skydd, samt signalarter vars närvaro hänvisar tyder på områden med goda naturvärden. Flertalet av dessa arter är känsliga för exploatering då de kräver mycket specifika livsmiljöer.

Slutligen föreslås följande åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärdena:

- Ta hänsyn till och prioritera träden i naturvärdesobjekt 1 med *visst naturvärde - naturvärdesklass 4* i planeringen. Detta område utgör viktiga miljöer för den rödlistade dofttickan.
- Om möjligt, ta viss hänsyn till naturvärdesobjekt 2.
- Om det inte är möjligt att bevara dessa objekt inom ramarna för den planerade exploateringen rekommenderas det att kompenserande åtgärder tas i form att återskapa liknande miljöer för att den totala arealen av naturmark med denna naturvärdesklass inte skall minska. Denna kompensation kan ske inom eller i nära angränsning till fältstudieområdet.

Det är svårt att ta hänsyn till eller bevara utpekade naturvärdesobjekt inom kvartersmark för bostäder. Kommunen anser att planområdets läge i nära anslutning till skogsmark med samma karaktär och flora/fauna gör att kompensationsåtgärder i omgivningen inte är nödvändiga.

Innan detaljplanen skickas ut på granskning ska ansökan om artskyddsdispenser skickas till Länsstyrelsen för prövning.

Jord- och skogsbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, se MB 3 kap 4 §.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta inte kan lösas på annan mark. Lokalt producerad mat gynnar bland annat ett minskat transportarbete. Jordbruksmark är en begränsad resurs, endast 1% av Jämtlands yta består av jordbruksmark. Markens kvalité och brukshistorik påverkar förutsättningarna för odling. Bryn, åkerholmar och annan vegetation fungerar som biotop för fåglar och andra rovdjur som kan reglera skadedjur och därmed minska behovet av bekämpningsmedel.

Planområdet utgörs i huvudsak av skogsmark. Ianspråktagande av området för bostadsanvändning bedöms inte påverka möjligheterna att bedriva ett rationellt skogsbruk eller jordbruk i området. Berörd jordbruksmark säkerställs med användningen L, jordbruksmark. Genom att planlägga 10 meter som natur mellan jordbruksmarken och bostäderna upprätthålls avståndet mellan dessa.

Planområdet angränsar i övrigt till jordbruksmark i tre riktningar. Närmaste brukscentrum ligger över 1 kilometer från planområdet. Den befintliga skogen som planområdet utgörs av avgränsar jordbruksmarken, skogen ersätts genom planförslaget av bostadsmark, vilket kommer innebära samma avgränsning emot jordbruksmarken. Med fler bostäder i direkt närhet till jordbruksmark kan möjligheten att bruka marken försämrats något. Fler bostäder på landsbygden kan dock bidra till en levande landsbygd vilket kan ha positiva effekter för jordbruket. Detaljplanens genomförande bedöms i helhet ge acceptabla effekter på jordbruket.

Utemiljö och rekreation

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid.

Området utgörs av cirka 0,8 hektar skog som bedöms ha låga rekreationsvärden. Enligt planförslaget kommer denna skog att avverkas. Planområdet ligger i närhet till flera naturliga rekreationsmiljöer i skog och vid sjön. Omgivningen bjuder bland annat in till lek, återhämtning och promenader.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra kategorier: *försörjande*, *reglerande*, *kulturella* och *stödjande*.

Reglerande ekosystemtjänster som skogen ger är skugga, luft- och vattenrening, dagvattenfördröjning, syresättning av luft, temperaturutjämning. Skogen stödjer även den biologiska mångfalden genom att tillhandahålla livsmiljöer för djur och växter, och den är också en del av vatten- och näringscykeln och bidrar till bildandet av jord, detta är exempel på *stödjande ekosystemtjänster*. Skogen i området kan användas till trävirke eller bioenergi, vilket utgör exempel på *försörjande ekosystemtjänster*.

Inom planområdet kommer andelen grönyta att minska vid ett genomförande av planförslaget, vilket innebär att förutsättningarna för flera av ekosystemtjänsterna ovan försämras.

De nya bostadsträdgårdarna som planförslaget innebär ger i sig nya ekosystemtjänster. Planteringar lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning, vilket är exempel på en *reglerande ekosystemtjänst*.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Enligt lagens beskrivning gäller enligt 7 kap. 13 § miljöbalken strandskydd vid havet, vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet ligger inte inom 100 meter från Storsjöns strandkant och omfattas därför inte av strandskyddet med hänsyn till Storsjön.



Befintligt anlagt avvattningsdike inom jordbruksmark sett söder respektive norr ifrån.

I planområdets västra del finns ett mindre grävt markavvattningsdike som vid observation varit försett med vatten. Detta kan variera med årstiderna. Söder om planområdet inom ett avstånd på 100 meter finns ytterligare ett grävt dike i jordbrukslandskapet som vid besök på platsen saknade vatten.

Vad som utgör ett vattendrag som lagen åsyftar har dock aldrig närmare definierats i strandskydds-lagstiftningen eller i dess förarbeten. Frågan har dock behandlats i några rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen. Med hänvisning till tidigare dom av Mark- och miljödomstolen anses inte strandskyddet gälla vid aktuellt markavvattningsdiket (MÖD, dom den 11 juni 2015, mål nr M 10756–14). Nedan följer en sammanfattning ur domskälet:

Domstolen har konstaterat att det saknas en vedertagen definition av begreppet vattendrag, men att det som i allmänhet åsyftas är naturliga vattendrag som bäck, å, flod och älv. Gränsdragningar kompliceras dock av att vattendrag ofta är påverkade av mänsklig aktivitet. Det kan vara svårt att dra gränsen mellan vad som är ett artificiellt och vad som är ett naturligt vattendrag. Domstolen har dock inte ansett det möjligt att generellt uttala sig om ifall artificiella vattendrag ska omfattas av strandskyddet. Däremot har domstolen ansett att en tillbakablick på strandskyddets historiska framväxt kan ge en vägledning åt hur grävda markavvattningsdiken ska bedömas.

När strandskyddet infördes och fram till att syftet utvidgades 1994 framstår det enligt domstolen som uteslutet att ett dike, grävt för att avvatta åkermark skulle ansetts ha någon betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv. Allt talar därför för att begreppet ”vattendrag” under denna tid inte omfattade grävda markavvattningsdiken. Sedan syftet utvidgades till även biologiska värden kan grävda, vattenförande diken visserligen ha ett intresse ur strandskyddssynpunkt. Något uttalande som tyder på att lagstiftaren vid 1994 års ändring tänkte sig att utöka tillämpningsområdet för bestämmelserna till att också omfatta markavvattningsdiken finns dock inte. Det tyder snarare på att det var mer naturligt förekommande vatten som alltjämt var avsett att skyddas även sedan syftet utvidgats. Dessutom kan noteras att bestämmelserna om biotopskydd införts redan 1991 vilket redan skyddar många vattenförande diken i jordbrukslandskapet. Domstolens slutsats blev att markavvattningsdiket inte kunde anses omfattas av strandskydd.

Utifrån denna dom anser kommunen att aktuella grävda avvattningsdiken inte omfattas av strandskyddet enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Service

Planområdet ligger drygt fem kilometer från Orrviken där ett visst utbud av service såsom butik och skola finns.

Med bil tar det knappt en halvtimme att ta sig in till Östersund och dess serviceutbud eller cirka 20 minuter till Frösön. Cirka 800 meter från planområdet finns en busshållplats med förbindelser till Orrviken, Östersund och Frösön.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens.

Grupperna äldre och personer med funktionsvariation har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Planområdet är redan idag relativt flackt, efter detaljplanens genomförande kommer terrängen vara än mer jämn. Området bedöms barnvänligt, här går inte mycket trafik och närheten till spontanlek i den intilliggande skogen är ett värdefullt inslag. Tomterna inom planområdet ska ge en erforderlig yta för lek och utevistelse. Uträtningen och upprustningen av tillfartsvägen som planförslaget innebär ger möjligheter till en säkrare och mer tillgänglig färdväg.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås från väg 592 via en lokalgata. Inom planområdet sträcker sig en grusväg som idag servar ett tiotal fastigheter väster om planområdet.

Planförslaget innebär att grusvägen rustas upp och tillgängligheten förbättras. Vägområdets bredd kommer vara cirka 10 meter vilket innefattar vägbana, slänter och vägdike.

Gång- och cykeltrafik

Väg 592 är idag markerad som Sverigeled för cykling och har delvis separat cykelbana.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats från planområdet ligger drygt 700 meter bort (fågelvägen). Enligt *översiktsplanen 2040* ska utbyggnad av bostäder prioriteras i lägen som ligger inom 300 meter (fågelvägen) från busshållplats (tätortsbuss), 600 meter till landsbygdsbuss och 1 kilometer från tågstationen.

Vid ett genomförande av detaljplanen finns förhoppningar om att ett ökat befolkningsunderlag, på sikt kan ge förbättrat underlag till kollektivtrafiken.

Parkering, varumottag och utfarter

All parkering sker på den egna fastigheten och tomten. Tillgänglighetskravet om att anordna parkering inom 25 meter från bostadshusens entréer uppfylls därmed.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Denna utredning är endast översiktlig och när projektering av byggnationen har påbörjats bör en geotekniker rådfrågas för att bedöma om kompletterande utredning behövs.

Jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddat. Frostskyddad grundläggning kan utföras genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord. Beroende på byggnationen kan de antingen grundläggas med kantförstyvad platta eller sulor på makadam på fast morän. Geotextil eller alternativt materialskiljande lager av jord eller krossmaterial kan användas på undergrunden. Fyllningsarbeten ska utföras enligt anläggnings AMA 20. Grundläggning av byggnadsverk ska detaljstuderas i kommande byggskede.

Befintligt område har inte några stora höjdskillnader och då marken består av lermorän har befintligt område tillfredställande släntstabilitet. Släntlutning för temporära schakter anpassas efter bland annat jordart, årstid, väderlek, schaktdjup och närhet till andra anläggningar. Schaktarbeten bör genomföras under en period då låga grundvattennivåer förväntas vilket oftast inträffar under sensommaren och under vintermånaderna januari till mars.

Schaktarbeten bör utföras enligt arbetsmiljöverkets handbok ”Schakta säkert-en handbok om säkerhet vid schaktning”. Slänter för finsediment ska skyddas mot frost och nederbörd. Detaljprojektering för slänters stabilitet kan behöva utföras då schaktdjup är känt. Schaktslänten förutsätter att minst 1 m från släntkrön är obelastad. Grundvattennivån bör sänkas till 0,5 under schaktbotten för att undvika att jordarna blir flytande. Nederbörd kan medföra en vattenmättad hos schaktbotten och därmed en bristande bärighet. Schaktbotten och slänter bör därför skyddas mot direkt yttre påverkan.

Överbyggnader för vägar och parkeringsplatser ska tjäl- och bärighetsdimensioneras efter rådande terrassmaterial samt hydrogeologiska förhållanden. Inom de områden då det rådet tjälfarlighetklass 4 och materialtyp 5 är det viktigt att hårdgjorda ytor dimensioneras för tjälfarlighet 4. Eventuell organisk jord avbanas innan terrassering utförs.

Eftersom området består av finsediment är infiltrationen av dagvatten mycket låg. Detta bör tas i beaktande vid byggnation.

Ledningsgravar tenderar att påverka grundvattensituationen då de återfyllnadsmaterialet ofta är mer genomsläppligt än naturliga jordar. Om permanent påverkan på grundvattnet ska undvikas ska åtgärd vidtas, till exempel strömningsavskärande återfyllnad eller anläggande av täta ledningsgravar till exempel med bentonitmatta.

Utifrån nu kända förutsättningar bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse men att det inför bygglov kan krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är de mest lämpliga.

Grundvattensituationen

Två grundvattenrör har monterats i området. Endast en grundvattenmätning per grundvattenrör har utförts. I den östra delen av planområdet visar grundvattenmätningarna på torra förhållanden vid aktuell mätning den 6 oktober 2022. I södra delen av området visar grundvattenmätningen en nivå på 1,3 m under markytan. Vid undersökningstillfället fanns ytterst lite vatten i diket i västra delen. Uppskattningsvis endast några centimeter i botten av diket. Grundvattennivåer varierar mellan årstider och nederbördsförhållanden, andra grundvattennivåer än ovan angivna kan därför förekomma i ett senare skede. Grundvattenmätning bör utföras i installerade grundvattenrör under en längre tid för att mäta årstidsvariationerna i vattennivån.

Radonförekomst

Området ligger inte inom något känt högriskområde för radon. Markradonprov har utförts i tre punkter inom området. Markradonmätningar har utförts med utrustning "Markus 10" och på ett djup av 0,7 m under markytan. Marken klassas som normalradonmark och byggnationen ska utföras radonskyddad.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förorenad mark

Enligt EBH-kartan finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Buller

Väg 592 ligger drygt 700 meter från tillåten byggrätt enligt planförslaget. På väg 592 är trafikflödena uppmätta till 1330 fordon per dygn enligt trafikflödeskartan (Trafikverket, 2016). Planområdet bedöms med anledning av trafikflödena samt avståndet till vägen inte vara utsatt för trafikbuller i sådan omfattning att någon bullerutredning behöver göras. De riktvärden för trafikbuller som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms därmed klaras.

Den nya bebyggelsen kommer att medföra att trafikflödena på väg 592 ökar något. Trafikökningen bedöms endast medföra en marginell ökning av bullernivåerna längs vägen.

Luft och lukt

Eftersom planområdet ligger på landsbygden och det finns begränsat med kollektivtrafik kan det antas att bilanvändandet per hushåll blir relativt högt. I området bedöms det inte finnas några problem med luftkvalitén, det kan dock antas att antalet fordon i Östersund ökar marginellt med hänsyn till exploateringen.

Planområdet gränsar till jordbruksmark som nyttjas aktivt. Spridning av gödsel kan förekomma. Enligt "Vägledning för planering för och invid djurhållning" får en viss lukt från djurhållning och jordbruk tålas i lantlig miljö så länge det inte innebär en sanitär olägenhet.

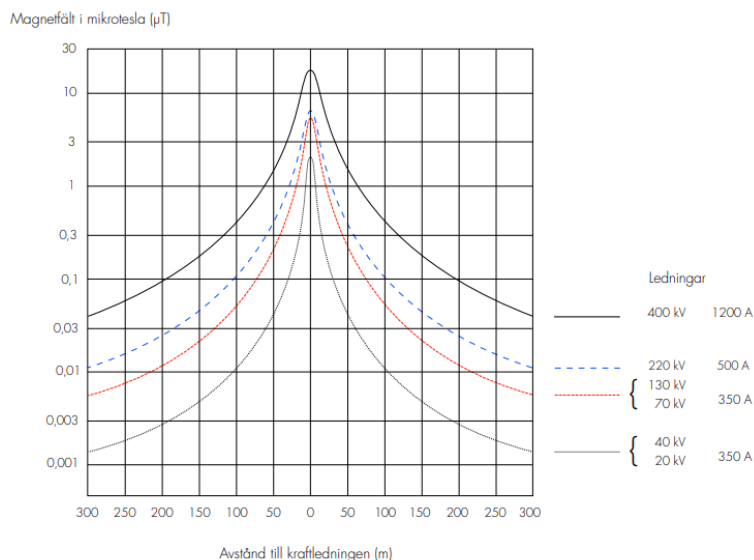
Översvämningar

Planområdet sluttar mot storsjön och ligger cirka 7 meter ovan Storsjöns högsta nivå. Omkring planområdet har marken god genomsläpplighet. Det bedöms inte förekomma någon risk för översvämning.

Elsäkerhet och strålning

Jämtkraft Elnät har ledningar i luft drygt 30 meter öster om den föreslagna bostadsmarken. Här går en 0,4 kV ledning och en 24 kV ledning. Planförslaget klarar säkerhetskraven vad gäller brandfara då avståndet mellan ledningarna och byggrätt är mer än tillräckligt.

Enligt Strålsäkerhetsmyndighetens rapport om magnetfält och hälsorisker alstrar en 24 kV ledning ungefär 2 μT vid noll meters avstånd. Vid cirka 35 meters avstånd skulle strålningen vara ungefär 0,1 μT , se graf nedan.



Urklipp från Broschyren Magnetfält och hälsorisker (Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten)

Minsta tillåtna avstånd mellan en högspänningsledning och närmaste byggnadsdel beror på ledningens spänning. Det horisontella avståndet ska vara minst fem meter vid en ledning för högst 55kV. Om spänningen är högre ska avståndet vara minst fem meter plus ett spänningstillägg utanför detaljplanlagt område och minst tio meter inom detaljplanlagt område. Högspänningsledningar får inte vara framdragna över byggnader.

Räddningstjänst

Närmaste räddningsstation återfinns vid Oviken cirka 18 kilometer sydväst om planområdet.

Brandvatten

Områdets lantliga läge och begränsade storlek och placering invid Storsjön gör att utbyggnad av brandpost inte anses nödvändig.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Den planerade bebyggelsen i form av enstaka byggnader/mindre by ingår i så kallad Grupp 3-bebyggelse. Kravet för denna typ av bebyggelse är att insatstiden för räddningstjänst normalt ska vara under 30 minuter. Planområdets läge med avståndet till Östersund och Oviken gör att detta krav uppfylls.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att räddningspersonal inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Räddningstjänstens krav på framkomlighet bedöms uppfyllas av planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen ska anslutas till gemensam enskild VA-anläggning i form av minireningsverk som placeras väster om bostäderna. Recipient från reningsverket kommer vara Storsjön. Standardkrav avseende tillfartsväg för slamtömningsfordon är BK2.

Dagvatten

I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas omhand i öppna system och med fördröjande lösningar. Alla nya eller reviderade planer ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats.

Storsjön är mottagande recipient av dagvatten från området. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Planområdet sluttar väster ut. Jordarten inom området består av moränlera eller lerig morän. Utifrån hur planområdets höjder är i dagsläget, förekommer det ingen risk för instängda områden eller översvämning. Öppna lösningar och lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas i området samt att generellt eftersträva att bevara den naturliga topografin som finns i området.

Planförslaget innebär att mängden hårdgjord mark kommer att öka i området samt att vegetation i form av fullstora träd tas bort. Andelen hårdgjord yta kommer att öka efter exploatering och föroreningshalterna riskerar därmed också att öka i jämförelse med dagens användning. En bestämmelse om begränsning av hårdgjord yta om 50 % har tillförts i plankartan. För att föroreningshalten inte ska öka i närliggande vattendrag måste vattnet renas och fördröjas inom planområdet. Vattnet kommer därför att infiltreras, fördröjas och renas inom den egna tomten/fastigheten så att föroreningshalten när dagvattnet lämnar planområdet motsvarar dagens nivå. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt av plangenomförandet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet/tomt. Föreslagen storlek på de nya tomterna innebär att infiltration av dagvatten inom den egna tomtmarken är möjlig.

Värme och kyla

Bebyggelsen ska utformas så att så liten energitillförsel som möjligt behövs för uppvärmning och kyla. Anslutning till fjärrvärme är inte möjligt i dagsläget men kan eventuellt aktualiseras i framtiden.

El

Idag finns det en stolpmonterad transformator i anslutning till befintlig luftledning strax intill planområdet. Den kan enligt ledningsägaren Jämtkraft uppgraderas så att den kan serva de nya fastigheterna. Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer. Hämtning av avfall sker normalt vid respektive fastighet eller vid gemensam anläggning. Vid hämtning vid gemensam anläggning ska dragvägen inte vara längre än 10 meter mellan uppställningsplats för avfallskärl. Sopbilen ska även kunna ta sig ifrån platsen på ett säkert sätt utan backning. Vid

hämtning vid respektive fastighet ska kärnen ställas vid vägkanten på hämtningsdagen.

Körväg vid hämtning av avfall föreslås ske enligt gul markering på karta nedan. Detta då tillfartsvägen idag inte håller tillräckligt god standard för att kunna nyttjas och behöver således rustas upp för att klara transporterna. Sophantering kan ske enligt praxis vid respektive fastighet efter att tillfartsvägen fått erforderlig standard.



Föreslagen uppställningsplats för sopkärl och föreslagen körväg (gul linje) vid hämtning av avfall.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovsplikten föreslås.

Innan slutbesked kan ges, ska vatten och avlopp vara utbyggda. Vatten- och avloppsledningarna ska ej ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet utan det krävs enskilt avlopp. Tillfartsvägar till de nya fastigheterna säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggning.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Genomförandetid

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen fått laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats ska detta motiveras med särskilda skäl.

Enligt PBL 4 kap 7§ får kommunen avsäga sig huvudmannaskapet endast om det är fritidshusbebyggelse eller om det är sed på orten, dvs om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap, om det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap eller om området har fortsatt landsbygds- eller fritidsbebyggelsekaraktär. Enskilt huvudmannaskap betyder att det är ägarna till de nya fastigheterna i området som får ansvaret för allmän plats. Vilka fastigheter det är och inbördes ansvarsförhållanden avgörs genom anläggningsförrättning.

Östersunds kommun ansvarar i dagsläget inte för dricksvatten- och spillvattenförsörjningen inom eller i anslutning till planområdet. Då aktuellt planområde har landsbygds- och fritidsbebyggelsekaraktär och traditionen i kommunen att dessa områden har enskilt huvudmannaskap kommer det även att gälla för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för byggnation av nya bostäder. För att genomföra detaljplanen kommer lantmäteriförrättning att behövas för bildande av nya fastigheter. Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning regleras med hjälp av en minsta fastighetsstorlek på tillkommande bostadsfastigheter till 750 kvadratmeter. Marken för den i planförslaget redovisade angöringsvägen ska utgöra ny fastighet som ska vara samfällad för samtliga nybildade fastigheter inom planområdet. Marksamfällighet bildas genom att utrymme för en eller flera gemensamhetsanläggningar införes i en anläggningsförrättning. För angöringsvägens skötsel ska gemensamhetsanläggning bildas vilken lämpligen förvaltas av en i anslutning till anläggningsförrättningen bildad samfällighetsförening.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen möjliggör för bildande av cirka 8 nya fastigheter och de nya fastigheternas minsta storlek regleras i plankartan till 750 kvm.

Konsekvenser för respektive fastighet

I redovisningen som följer framgår vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras samt vilka konsekvenser dess åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda (PBL 4:33).

Imnäs 1:8

Del av fastigheten Imnäs 1:8 kommer att indelas i flera mindre fastigheter med minsta fastighetsstorlek om 750 kvadratmeter samt en samfällid fastighet för vägområde. Område för GATA, allmän väg har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för skötseln av vägen genom vägsamfällighet.

Imnäs 1:16

En mindre del av fastigheten Imnäs 1:16 berörs av allmän plats GATA och ska därför ingå i vägsamfällighet för gatans skötsel.

Rättigheter

Aktuellt planområde berörs av ett antal servitut och ledningsrätter, se tabell nedan.

Rättighet	Förmån	Lastar	Åtgärd
2380-96/16.1 Ledningsrätt	Jämtkraft elnät AB	Imnäs 1:8	Ingen åtgärd
23-SUN-596.1 Officialservitut Båtoppläggning	Imnäs 1:12 Imnäs 1:13	Imnäs 1:8	Ingen åtgärd
23-SUN-375.1 väg	Imnäs 1:12 Imnäs 1:13	Imnäs 1:8	Upplösas och ingå i samfällighet för väg
23-SUN-376.1 väg	Imnäs 1:14	Imnäs 1:8	Upplösas och ingå i samfällighet för väg
23-SUN-407.1 väg	Imnäs 1:18	Imnäs 1:8	Upplösas och ingå i samfällighet för väg
23-SUN-424.1 väg	Imnäs 1:19	Imnäs 1:8	Upplösas och ingå i samfällighet för väg

Inom området kommer det att bildas flera nya fastigheter för bostadsändamål, vilket innebär att det kommer att bli nödvändigt att bilda gemensamhetsanläggningar för vägar och övrig allmän plats, Gata. Beroende på hur den slutgiltiga fastighetsindelningen kommer att se ut kan det även bli aktuellt att bilda ytterligare gemensamhetsanläggningar för till exempel andra gemensamma ytor för parkeringar, renhållning mm. Lämpligheten för detta kommer att prövas genom en lantmäteriförrättning. I förrättningen bestäms ingående delägare, andelstal med mera. Det är exploatören som ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Tekniska anläggningar och ledningar

Idag finns det en stolpmonterad transformator i anslutning till befintlig luftledning strax intill planområdet. Den kan enligt ledningsägaren Jämtkraft uppgraderas så att den kan serva de nya fastigheterna. Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Inom planområdet kommer enskilt VA att krävas. Det är exploatören som ansvarar för utbyggnad av tekniska anläggningar för VA och dagvatten. En gemensam avloppsanläggning, troligtvis Biokube kommer att placeras väster om bostäderna inom kvartersmark för odling. Vattenförsörjning kommer att ske från gemensam eller egen brunn inom användning bostad och placeras öster om avloppsanläggningen enligt gällande skyddsavstånd.

Utbyggnad av gata åligger exploatören. Vägen ska försees med öppna diken likt dagens utformning.

Områdets lantliga läge och begränsade storlek och läge invid Storsjön gör att utbyggnad av brandpost inte anses nödvändig.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Drift allmän plats

Inom planområdet kommer det vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats, gata. Kostnaden för drift och underhåll åligger berörda fastighetsägare.

Drift vatten- och avlopp

Inom planområdet kommer huvudmannaskapet att vara enskilt VA. Anläggningskostnaden samt drift och underhåll åligger berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Vid bildandet av nya fastigheter kommer även gemensamhetsanläggningar att tillskapas för väg och VA. Utformning sker i den kommande lantmäteriförrättningen.

Avtal och tidplan

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och ägaren till Imnäs 1:8 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut. Några övriga avtal kopplade till planen föreligger inte. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Inom ramen för planprocessen kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera ansvarsfrågor avseende VA, väg och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Planarbetet bedöms genomföras enligt följande tidplan:

Samråd	Q3 2024
Granskning	Q1 2025
Antagande	Q2 2025
Laga kraft	Q2 2025

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Den övergripande utbyggnadsstrategin, som fastställs i *översiktsplan Östersund 2040* (2022), är att bygga på den infrastruktur som redan finns, både i staden och i tätorterna. Syftet med strategin är bland annat att ge korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service. Den tätortsnära landsbygden ska skyddas från sådan spridd villabebyggelse som kan skada jordbruksnäringens nuvarande drift och utveckling, skada landskapsbilden eller medföra ökat bilberoende. Ny bebyggelse ska i första hand vara ersättningsbyggnader eller kompletterande bebyggelse i radbyar eller i samlad bebyggelse.

Östersund 2040 anger även mark för nyodling. Den är avsatt som en framtida resurs som är viktig att bevara utifall arealen ytterligare behöver utökas. Den utpekade nyodlingsmarken bygger på en kartering från 1970–1980-talet. Nyodlingsmarken ska inte användas som skäl för att få bygga på befintlig brukningsvärd jordbruksmark då nyodlingsmark tar mycket lång tid till att utveckla till jordbruksmark. Nyodlingen ska ses som markberedskap vid behov av ökad livsmedelsproduktion långt fram i tiden. Nyodlingsmarken är utpekad i översiktsplanekartan temat mark- och vattenanvändning. Planområdet är till viss del i översiktsplanen utpekad för markanvändningen *nyodling*.

Området omfattas av *fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby, Sörviken* (2000). Området är inte utpekad för någon särskild markanvändning i den fördjupade översiktsplanen. I närområdet finns områden utpekade för fritidshusbebyggelse samt en liten artrik ängsmark utpekad cirka 150 meter öster om planområdet.

Övriga planer och styrdokument

Plan för naturvård och park

Plan för naturvård och park är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013. Enligt planen ska ekosystemtjänster ingå som en naturlig del i samhällsplanering och vid exploateringar. Kommunen ska sträva efter att minska andelen hårdgjorda ytor i detaljplaner och säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ska också öka förutsättningarna för fysisk aktivitet i vardagen genom att utveckla olika miljöer för att stimulera människor att röra sig mer. Utsikten över Storsjön och fjällen som är ett viktigt inslag i stadsbilden och viktig för välbefinnandet hos både invånare och tillfälliga besökare ska skyddas varsamt. Planförslaget skapar förutsättningar för god visuell kontakt med Storsjön, har god kontakt med naturen och dess tillhörande rekreationsvärden. Planområdets lokalisering med omkringliggande grönska och den omkringliggande minimala graden hårdgjord yta ger goda ekologiska förutsättningar.

Vattenplan för Storsjön

En vattenplan för Storsjön upprättades 2016. I denna anges bland annat att vid planering och lovhantering ska för hållbart omhändertagande av dagvatten 100-årsregn vara dimensionerande.

- Både i befintliga miljöer och vid ny exploatering ska möjlighet för kontrollerad ytavrinning och ett hållbart omhändertagande av dagvatten skapas.
- Den fysiska planeringen ska samverka till att skapa sammanhängande stråk för öppen dagvattenhantering och koppla samman dessa med planeringen av gröna strukturer (mångfunktionella ytor).
- Kommunerna bör sträva efter att rena förorenat dagvatten innan det släpps ut till känslig recipient.
- Identifiera och avsätta lämpliga markområden där dagvattensystemet tillfälligt kan bräddas vid översvämningar.

Riktlinjer för dagvatten

Östersunds kommun har 2020-10-20 beslutat om riktlinjer för en hållbar dagvattenhantering i detaljplanearbete. Nedanstående punkter gäller för både nya samt ändrade detaljplaner och syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering både utifrån kvantitet och kvalitet.

- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna lösningar. Detta för att skapa bättre rening, ökad kapacitet, översvämningstjämnings, bättre grundvattenbildning vid ökad infiltration samt bidra till ett grönare samhälle.
- Inom planområdet ska rekommendationer enligt Svenskt Vatten P110 gälla för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas motsvarande 10-årsregn för gles bostadsbebyggelse, 20-årsregn för tät bostadsbebyggelse och 30-årsregn för centrum- och affärsområden.
- Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas.
- Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.
- En klimatkfaktor på 1,25 ska användas vid samtliga regnscenarier för att ta hänsyn till framtida regnhändelser.
- Vid genomförande av detaljplaner ska dagvattnet minst renas ner till befintlig situation inom planområdet idag.
- Hänsyn ska tas till platsspecifika förutsättningar i samtliga riktlinjer ovan.

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Det prioriterade utvecklingsområdet *kompetensförsörjning* kan få positiva effekter i samband med aktuell detaljplan.

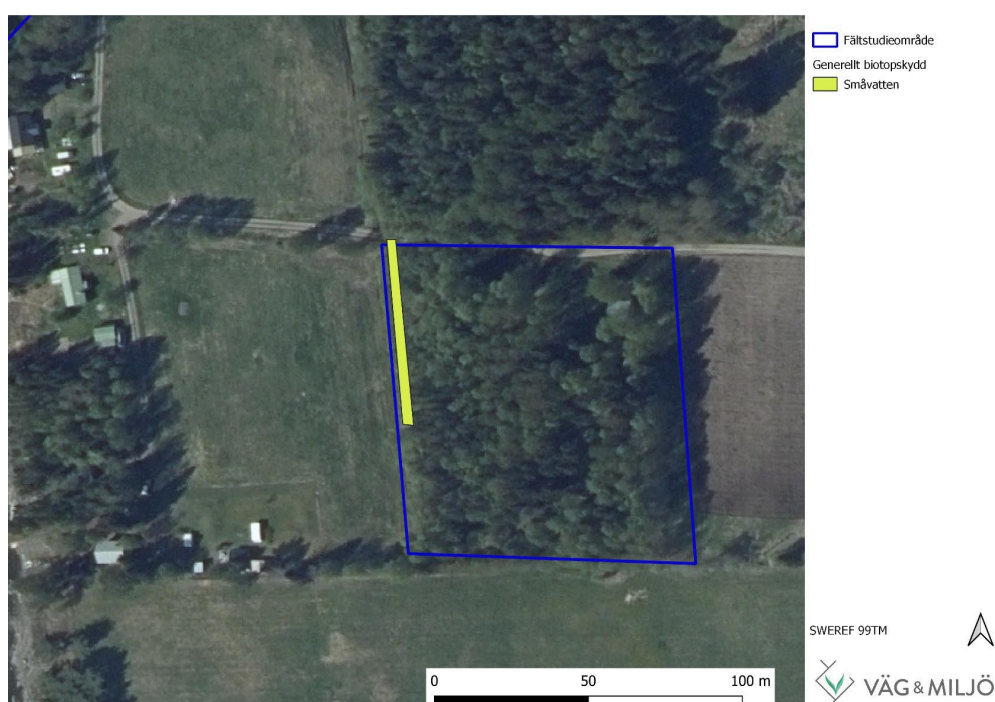
Aktuellt planförslag bedöms vara i linje med näringslivsplanens mål att attrahera nya invånare till kommunen som med sina unika kvalitéer bidrar till Östersunds utveckling. För att inflyttningen ska bli bestående och hållbar krävs att nya invånares kompetens, kreativitet och arbetskraft tas tillvara på bästa sätt. Att skapa bra förutsättningar för nyinflyttade och nyanlända i samhället är viktiga delar för kompetensförsörjning och kommuners möjligheter att skapa en hållbar tillväxt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Generellt biotopskydd

Längs skogsområdets västra kant löper ett öppet dike som vid besöksstillfället var välfyllt med vatten. Detta dike bedöms därför omfattas av det generella biotopskyddet.



Utdrag ur upprättad NVI

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

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 2024-08-21 § 163 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Länsstyrelsen *delar* kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Planförslaget innebär att ett mindre skogsområde tas i anspråk för bebyggelse av småhus. De frågor som behöver hanteras i planprocessen berör dagvatten, geoteknik, naturvärden samt VA-lösning. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för planprocessen och bedöms inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintressen för kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Planområdet ligger inom område för riksintresset för storsjöbygden. Uttryck för riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planförslaget bedöms påverka riksintresset genom att bebyggelse möjliggörs i angränsning till odlingslandskapet. Påverkan bedöms dock inte som påtagligt negativ.

Riksintressen för natur och friluftsliv

Riksintresse för friluftsliv (FZ 08 Storsjöbygden)

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

Sammantaget bedömer Samhällsbyggnad att planförslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset för friluftslivet, då planområdet saknar de värden som finns i riksintressebeskrivningen.

Riksintresset för rennäringsen

Området är inte utpekad som riksintresse för rennäringsen. Däremot finns en flyttled utpekad på storsjön cirka 800–900 meter från planområdet. Det finns idag befintlig bebyggelse mellan flyttleden och planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ effekt på rennäringsen.

Riksintressen för anläggningar

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom *påverkansområde väderradar*. Inom området ska höga objekt remitteras till Försvarmakten. Planförslaget möjliggör inte för höga objekt.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

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 överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägparklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Eftersom planområdet ligger på landsbygden och det finns begränsat med kollektivtrafik kan det antas att bilanvändandet per hushåll blir relativt högt. I området bedöms det inte finnas några problem med luftkvalitén. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Storsjön är närmaste vattendrag och slutlig recipient för dagvatten från området. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Planförslaget innebär att mängden hårdgjord mark kommer att öka i området samt att vegetation i form av fullstora träd tas bort. En dagvattenutredning ska tas fram för att föreslå lösningar för hur dagvattnet kan hanteras i området. Inom planområdet kommer en enskild avloppsanläggning att anläggas. Recipient från reningsverket kommer vara Storsjön.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, avrinningen mot recipienten ska inte öka. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen. Det är osannolikt att planförslaget påverkar miljökvalitetsnormerna negativt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Boberg, Stadsarkitekt
Tobias Asp, Planarkitekt
Annika Säw, Planarkitekt Sweco AB
Elise Ryder Wikén Planarkitekt Sweco AB

Östersund den 6 augusti 2024

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Tobias Asp
Planarkitekt