



Dnr MSN	00203-2021
Dnr Nova	P 2021-18

Detaljplan för del av Imnäs 1:8 m.fl.

Bostäder

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 2026-08-16

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.

Granskning

Granskning 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 granskningen pågår. Det är sista tillfället att påverka förslaget. Inkomna synpunkter under granskningen sammanfattas i ett utlåtande 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
- Groddjursinventering, Väg & miljö, 2025-06-19
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2026-05-13

Planförfarande

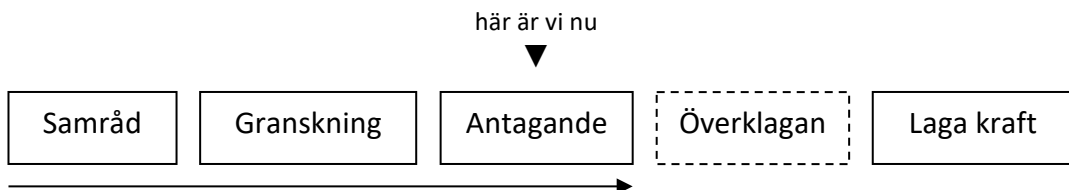
Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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	8
Bebyggelse	8
Ny bebyggelse	9
Placering, utformning och gestaltning	9
Kulturmiljö	10
Mark och vegetation	10
Service	21
Tillgänglighet	21
Gator och trafik	21
Hälsa och Säkerhet	22
Teknisk försörjning	26
Administrativa frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	31
Tekniska anläggningar och ledningar	33
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	34
Avtal och tidplan	35
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	36
Översiktliga planer och program	36
Övriga planer och styrdokument	37
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	38
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	39
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	40
Riksintressen enligt 3 kap MB	40
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB	41
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder. Målsättningen är att möjliggöra för cirka 6 tomter för småhusbebyggelse för bostadsändamål.

Planområdet är beläget cirka 4 kilometer söder om Orrviken drygt 100 meter från Storsjön. Området är sedan tidigare inte planlagt. Invid stranden finns ett tiotal fritidshus men i övrigt är området omgärdat av jordbruksmark och skog.

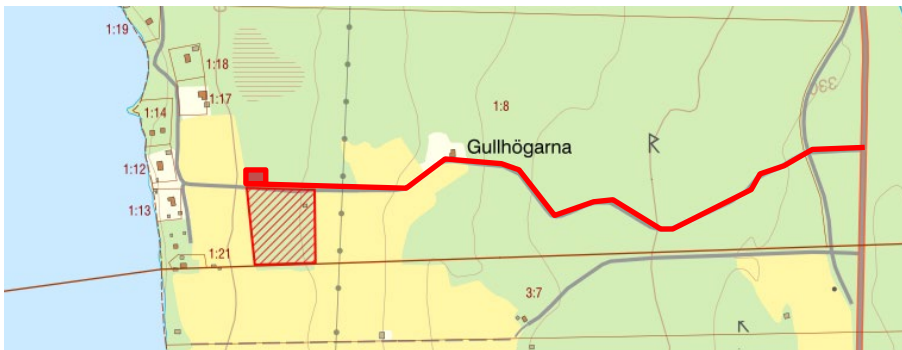
Planområdet utgörs idag av en befintlig skogsväg och ett mindre skogsparti som gränsar till jordbruksmark på tre sidor. Eventuella naturvärden i skogen har undersökts genom en naturvärdesinventering inom detaljplaneprocessen.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom upprättande av planavtal den 19 november 2021.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Imnäs 1:8 samt en mindre del av Imnäs 1:16. Området ligger cirka 4 kilometer söder om Orrviken tätort och tillhör den tätortsnära landsbygden. Väster om området, längs med Storsjön, finns ett antal fritidshus. Planområdet utgör cirka 2 hektar. Området utgörs idag av en befintlig skogsväg samt mindre skogsparti och gränsar till jordbruksmark på tre sidor. Den omkringliggande jordbruksmarken och vägens sträckning ger planförslaget dess geografiska avgränsning.



Översiktskarta med planområdet markerat med rött.

Markägförhållanden

Fastigheterna Imnäs 1:8 och Imnäs 1:16, som planområdet utgörs av, är privatägda.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- 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.
NATUR	Allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap säkerställer avgränsning mot angränsande jordbruksmark, bevarande av sälgar med doftticken samt plats för dagvattendike.
l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning. Säkerställer ledningsrätt för befintlig ledning i området.
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 kommundel.
KVARTERSMARK	
B	Kvartersmark för bostäder. Både permanenta bostäder och fritidsbostäder ska tillåtas.
E ₁	Enskild kvartersmark för teknisk anläggning. Inom området möjliggörs för anläggning för avloppsrening. Området ska även säkerställa utrymme för uppställning av slamtömningsbil.
b ₁	Minst 50 % av fastighetens markyta ska vara genomsläpplig. Syftet är att möjliggöra för fördröjning och omhändertagande av dagvatten på tomtmark.
e ₁	Den maximala byggnadsarean begränsas till 200 kvm per fastighet. Syftet är att säkerställa en balans mellan friyta och bebyggelse i detta lantliga område.

h₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,2 meter. Syftet är att möjliggöra för en ändamålsenlig småhusbebyggelse i två plan med sadeltak med brantare lutning (upp till 38 grader).
h₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnader i området.
o₁	Största tillåtna takvinkel 38 grader. Syftet är att upprätthålla en traditionell byggnadsstil i området.
o₂	Minsta tillåtna takvinkel 20. Syftet är att upprätthålla en traditionell byggnadsstil i området.
f₁	Endast sadeltak. Syftet är att upprätthålla en traditionell byggnadsstil i området.
p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Placeringen av huvudbyggnad bestäms bland annat utifrån rekommenderade avstånd avseende risk för spridning vid brand.
p₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Avståndet 2 meter syftar till att säkra möjlighet till skötsel av komplementbyggnad från egen fastighet och begränsa risken för negativ påverkan på grannfastighet. För grannar som önskar sammanbygga komplementbyggnad ger bestämmelsen den möjligheten.
p₃	Garage och carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker. Syftet är att möjliggöra för en bil att stå parkerad framför garage/carport utan att begränsa framkomlighet på angöringsgata.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 850 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa en balans mellan friyta och bebyggelse i detta lantliga område.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och dike. Syftet är att möjliggöra en gemensam väganslutning till områdets småhusbebyggelse. I området ges även möjlighet till dike för omhändertagande av dagvatten från väg och intilliggande tomter.

g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten/avlopp. För framtida flexibilitet har även dagvattenanläggning lagts till. Syftet är att säkerställa område för anläggande av gemensamma tekniska anläggningar.
l ₂	Markreservat för allmännyttig luftledning. Syftet är att säkra upp ledningsrätt för befintlig luftledning.
n ₁	Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas. Syftet är att säkerställa en balans mellan natur och bebyggelse i detta lantliga område.
a ₂	Startbesked kan ej ges förrän vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd. Syftet är att säkerställa att ny bebyggelse har tillgång till avloppsanläggning.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från och med planen får laga kraft.

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 idag en befintlig byggnad i form av en mindre lada. Byggnaden är inte i bruk. Byggnaden ges inget skydd i detaljplanen och kan komma att flyttas eller rivas och ersättas med bostadshus.



Befintlig lada i planområdet.

Ny bebyggelse

I detaljplanen regleras minsta fastighetsstorlek till 850 kvadratmeter, vilket begränsar antalet möjliga tomter inom området till högst sex. Med utgångspunkt i den avgränsade tomtmarkens sammanlagda areal ger detta en genomsnittlig fastighetsstorlek om cirka 950 kvadratmeter. Att minsta fastighetsstorlek inte har satts till 950 kvadratmeter syftar till att säkerställa viss flexibilitet vid gränsdragning i samband med fastighetsbildning. Illustrationen nedan visar ett exempel på möjlig fastighetsindelning.

Bostadshusen får uppföras i en till två våningar med en sammanlagd byggnadsarea om högst 200 kvadratmeter per fastighet, inklusive komplementbyggnader.

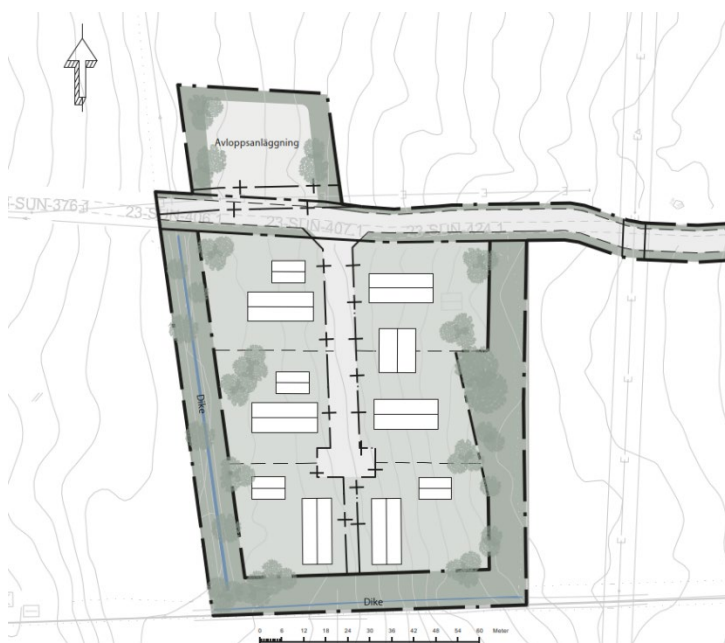


Illustration för möjlig utformning och placering av den nya bebyggelsen.

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 högsta nockhöjd 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

Bebyggelse

En äldre lada finns inom planområdet. Inför granskning har det gjorts en kompletterande bedömning av ladans kulturhistoriska värde. Bedömningen är att ladan har ett kulturhistoriskt värde och att konsekvensen av planförslaget är att det kulturhistoriska värdet förloras om ladan rivs. Ladan bedöms dock inte vara särskilt kulturhistoriskt värdefull, men allmänt kulturhistoriskt värdefull som en kvarleva från jordbrukets historia i området.

Samtidigt finns möjlighet för den som förvärvar den fastighet som bildas där ladan är belägen att bevara ladan som en komplementbyggnad, om så önskas. Nuvarande fastighetsägare har även uppgett att det finns planer på att flytta ladan upp till stamfastighet, vilket skulle innebära att byggnaden kan bevaras även om den inte står kvar på sin nuvarande plats.

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

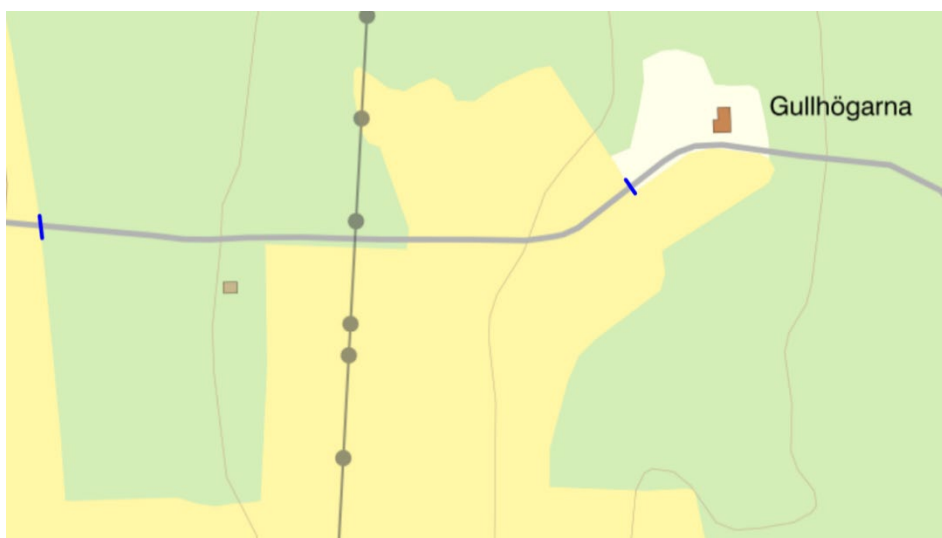
Naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av skog och befintlig grusväg. Merparten av skogen består av gles barrskog med inslag av lövträd. I skogen inom exploateringsområdets nordöstra del finns en mindre öppen gräsyta i direkt anslutning till en mindre lada. 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. Planområdet ligger till vänster i bilden.

I anslutning till planområdet finns en del diken som löper längs med planområdets gränser. Strax väster om Gullhögarna finns en vägtrumma som leder vatten från en källa belägen i skogen söder om vägen. I planområdets västra ände finns ytterligare en vägtrumma som kopplar samman diket väster om föreslaget bebyggelseområde med naturmiljön norr om vägen. Vägtrumornas funktion behöver säkerställas vid ombyggnad av vägen.



Blå markeringar redovisar läget av vägtrummor under vägen.

För att klargöra om planområdet berör områden av betydelse för biologisk mångfald har en naturvärdesinventering utförts (Väg & miljö, 2022-08-15). Inventeringen är utförd under perioden april-juni 2022. En kompletterande inventering av groddjur har genomförts under våren 2025 (Väg & miljö

2025-06-19). Resultatet av groddjursinventeringen redovisas längre ner i avsnittet.

Nedan följer en sammanfattning av naturvärdesinventeringen:

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: slåtterfibbla, brudborste och rödkämpar. Slåtterfibblan 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		
Doftticka	<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> subsp. <i>septentrionale</i>			T		
Ormbär	<i>Paris quadrifolia</i>			T		
Sydvärbrodd	<i>Anthoxanthum odoratum</i>			T		
Blåsippa	<i>Hepatica nobilis</i>			T	F	
Bergklint	<i>Centaurea montana</i>		IAS			Utanför området

Naturvårdsarter 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 skogsbryn. 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 skogsbryn 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 eget värde 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 i naturvärdesinventeringen 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.

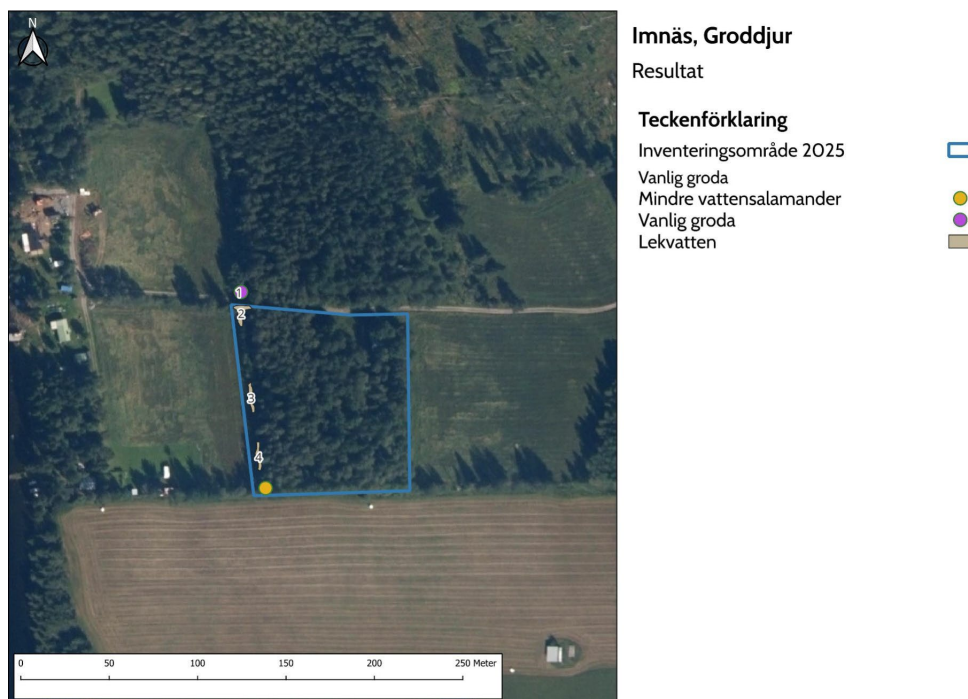
Område där doftticka påträffats planläggs som naturmark. En ansökan om artskyddsdispens för blåsippa kommer vid behov att lämnas in av exploatör.

Grod- och kräldjur

Väg & Miljö AB har på uppdrag av Östersunds kommun genomfört en groddjursinventering i planområdet under perioden april-juni 2025. Syftet med inventeringen har varit att utreda om groddjur nyttjar området och till vilken grad. Inventeringsrapporten utgör ett kunskapsunderlag så att ekologiska aspekter med anknytning till artgruppen groddjur kan beaktas vid planering och arbeten inom det berörda området.

Groddjursinventeringen har bestått av ett förarbete och en fältinventering. Inventeringsområdet utgörs av planområdet och förstudieområdet utgör samma område samt en buffert på 50 meter.

Fältinventeringen bestod av fem fältbesök koncentrerade kring områden som bedömdes kunna hysa leklokaler för groddjur. De fyra av de fem fältbesöken ägde rum nattetid i syfte att registrera fynd av groddjur och aktiv groddjurslek. Fältbesök utfördes 17 april, 2 maj, 16 maj, 28 maj samt 5 juni.



Kartan visar inventeringsområdet med blå linje. På kartan redovisas med siffror, de vattensamlingar som noterades i samband med fältinventeringen. Fynd av aktiv groddjurslek gjordes i vattensamling 1. Yngel noterades i vattensamling 1 och 2 som sitter ihop med ett rör under vägen.

Vattensamlingarnas lämplighet som leklokal för groddjur utvärderades utifrån en rad parametrar i samband med ett fältbesök som utfördes dagtid i april, 2025. De vattensamlingar som bedömdes lämpliga genomsöktes därefter nattetid i syfte att bedöma om de utgjorde aktiva leklokaler.

Groddjurslek av vanlig groda (*Rana temporaria*) påvisades i en vattensamling i inventeringsområdets direkta närhet. Utöver vanlig groda noterades även mindre vattensalamander (*Lissitron vulgaris*) vid fältbesök.

En av vattensamlingarna uppfyller flera av de generella krav som groddjur brukar ställa på leklokaler lekande groddjur, där också lek av vanlig groda noterades. Sannolikt hyser vattensamlingen lek de år det står vatten i diket. I övrigt noterades tre andra platser där lek inte kan uteslutas (livsmiljö 2-4), dock bedöms ingen av dessa tre vara av särskild betydelse för groddlek. Mindre vattensalamander noterades en gång dagtid (28 maj) under murken ved där den sannolikt hade sin dagvila.

Eventuellt kan de utpekade potentiella lekområdena även utgöra lokal för mindre vattensalamander vissa år. Samtliga påträffade arter omfattas av 6 § artskyddsförordningen, om lekvatten riskerar att påverkas kan det behöva genomföras åtgärder för att säkerställa områdets kontinuerliga ekologiska funktion för arterna.

Den relativt snöfattiga vintern 2024/2025 åtföljdes av varm mars/april som medförde en snabb av smältning. Detta kan ha medfört att mindre vatten som normalt kan hysa lek torkade ut snabbare än normalt. 1 maj samt 5 juni.

Diket där grodor och vattensalamander har påträffats kommer inte att direkt påverkas av detaljplanens genomförande. Planens utformas så att vattenflödet säkerställs i diket. Dagvatten kommer i enlighet med dagvattenutredningen att avledas till diket från angränsande tomter.

Dikningsföretag

Det finns dikningsföretag inom planområdet: Sunnebygdens dikningsföretag nr 6 och 7 (akt nr Z_1442) samt Orrviken och Norr Hara (akt nr Z_0982). Planförslaget bedöms påverka Sunnebygdens dikningsföretag nr 7, eftersom dagvatten från kvartersmark enligt dagvattenutredningen avses ledas till ett dike som ingår i dikningsföretaget.

Jord- och skogsbruksmark

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

Planområdet utgörs av skogsmark och en mindre grusväg. Den befintliga skog som idag finns inom planområdet, ersätts genom planförslaget av bostadsmark. Planområdet angränsar till jordbruksmark i tre riktningar - i väster, öster och i söder. Närmaste brukningscentrum ligger över en kilometer från planområdet. Jordbruksmarken lämnas opåverkad.

Anspråktagandet av planområdet för bostäder bedöms inte påverka möjligheten att bedriva ett rationellt skogsbruk eller negativt påverka möjligheten till att bedriva jordbruk på angränsande fastigheter. Fler bostäder i direkt närhet till jordbruksmark kan potentiellt begränsa möjligheten att bruka marken. Samtidigt finns det redan bostäder som angränsar till samma odlingsmarker, vilket innebär att påverkan av tillkommande bostäder inom planområdet kan anses vara begränsad. Genom att planlägga för en 10 meter bred remsa med natur mellan jordbruksmarken och bostäderna upprätthålls ett visst avgränsande avstånd mellan dessa.

Fler bostäder på landsbygden kan bidra till en fortsatt utveckling av en levande landsbygd vilket i sig kan ha positiva effekter för jordbruket.

Detaljplanens genomförande bedöms i sin helhet ge acceptabla effekter på jordbruket och skogsbruket i planområdets närhet.

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 rekreativeffekter. Med detaljplanens genomförande kommer denna skog att avverkas. Planområdet ligger i närhet till flera naturliga rekreativeffektmiljöer 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 mer än 100 meter från Storsjöns strandkant och omfattas därför inte av strandskyddet kring Storsjön.

Diken

Väster om planområdet finns ett anlagt markavvattningsdike som vid observation var delvis vattenförande. Diket ingår i dikningsföretag.

Mängden vatten varierar med årstid vilket även naturvärdesinventeringarna påvisat. Diket fortsätter norrut längs med planområdet, fram till vägen där diket fortsätter vidare under en vägtrumma norrut och västerut längs med vägen.



Befintligt anlagt dike väster om planområdet, vy från söder. Samma dike sett från norr i bilden till höger.



Diket väster om område för teknisk anläggning på norra sidan av vägen, vy från söder.

Söder om planområdet finns ytterligare ett grävt markavvattningsdike i gränsen mot jordbruksmarken. Diket ingår i dikningsföretag.

Diket var vid besök på platsen ej vattenförande. Terrängen är där relativt brant sluttande mot väster vilket minskar förutsättningarna för kvarhållande av vatten.



Befintligt anlagt dike söder om planområdet, vy från väster respektive öster.

Vad som utgör ett vattendrag som lagen åsyftar har 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 aktuella markavvattningsdiken (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 alltså 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 markavvattningsdiken inte kunde anses omfattas av strandskydd.

Utifrån denna dom anser kommunen att aktuella grävda avvattningsdiken inte omfattas av strandskyddet enligt 7 kapitlet, 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. Vägbanan blir ca 5,5-6 meter bred. Standardkrav avseende tillfartsväg för slamtömningsfordon är BK2.

Vid anslutning till väg 592 ska vägen ha en minsta bredd på ca 5,5-6 meter. Radie på anslutningen ska vara 10 meter och anslutningen ska utformas med

ett vilplan om 10 meter. Anslutningen ska även vara belagd minst 5 meter in från vägkant.

Gång- och cykeltrafik

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

Vägen inom planområdet kommer att få förhöjd standard och breddas något men kommer även fortsatt att vara en grusväg av enklare karaktär. Vägen bedöms fortsatt kunna innebära en trygg trafikmiljö för oskyddade gång- och cykeltrafikanter med tanke på den ringa trafikmängden.

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 frostskyddad. 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 meter från släntrönen 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.

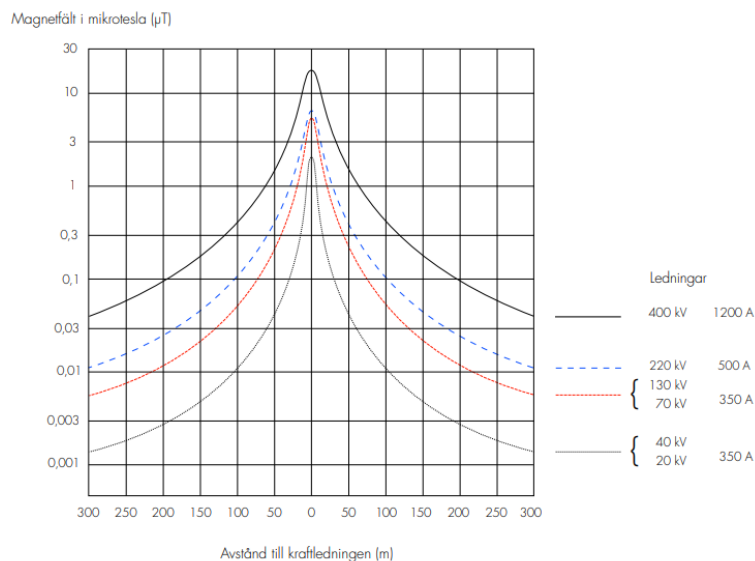
Elsäkerhet och strålning

Jämtkraft Elnät har en 0,4 kV ledning ca 5 meter norr om kvarteretsmarken för bostäder och en 24 kV ledning ca 30 meter öster om planområdet. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser och nedan är några av dem som kan vara användbara.

- ✓ Mellanspänning 24 kV luftledning: Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 5 m från ytterfas.
- ✓ Transformator i stolpe: Brännbar byggnad eller brännbart upplag får ej uppföras närmare än 15 m från transformatorn.
- ✓ Lågspänningsledning i luft 0,4 kV: Byggnad får ej uppföras närmare än 2,5 m.

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 μ T vid noll meters avstånd. Vid cirka 35 meters avstånd skulle strålningen vara ungefär 0,1 μ T, se graf nedan.



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

Räddningstjänst

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

Brandvatten

Brandvatten är det vatten som används för att släcka bränder, det vill säga det vatten som finns i brandposter och brandbilar. Närmaste befintliga brandpost finns på ett köravstånd om knappt 5 kilometer. Brandposten

ligger i Orrviken norr om planområdet. Brandposten har god kapacitet men avståndet överstiger räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning.

För planförslaget uppfylls inte Räddningstjänstens riktlinjer för avstånd och vattenflöde, detsamma gäller även för befintliga angränsande fastigheter. Möjligheten att anordna brandvattenförsörjning som uppfyller Räddningstjänstens riktlinjer bedöms vara begränsad, då åtgärderna skulle medföra höga kostnader i förhållande till antalet tomter.

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. Planrådets 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 norr om bostäderna. Recipient från reningsverket kommer vara Storsjön. Standardkrav avseende tillfartsväg för slamtömningsfordon är BK2.

Minireningsverket ska placeras i den västra delen av E-området. I den östra delen av E-området ska en uppställningsplats för slamtömningsfordon anordnas. Uppställningsplatsen kan lämpligen utformas så att den kan samnyttjas som vändplats för större fordon.

Dagvatten och skyfall

I översiktsplan Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas om hand 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 för dagvatten från området. Enligt VISS uppnår Storsjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Fastställd miljö kvalitetsnorm för Storsjön är god ekologisk status 2039 och

god kemisk ytvattenstatus. Utredningen visar att den planerade exploateringen, med föreslagna dagvatten- och fördröjningsåtgärder, inte bedöms medföra någon försämring av Storsjöns status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

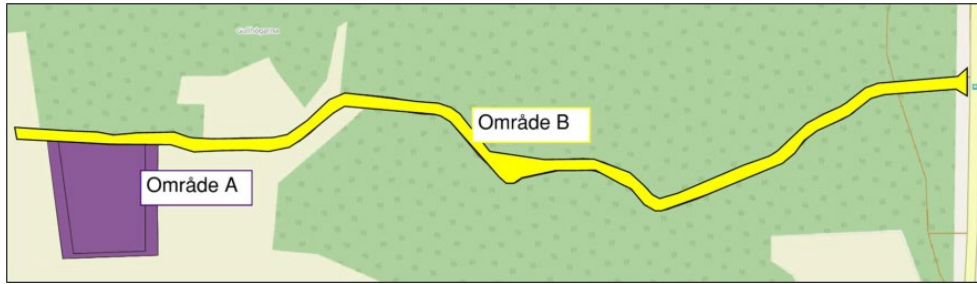
Planområdet sluttar mot väster och jordarten inom området består av moränlera eller lerig morän. Området omges till stor del av diken med avrinning mot Storsjön, och dagvatten hanteras i dagsläget genom infiltration och avledning till befintliga diken. Mot denna bakgrund bedöms öppna lösningar och lokalt omhändertagande av dagvatten vara lämpliga inom området. Den naturliga topografin bör så långt som möjligt bevaras.

Genomförda skyfallsanalyser i Scalgo i den reviderade dagvattenutredningen, Norconsult 2026-05-13, visar att det finns goda förutsättningar för exploatering inom området. Analysen utgår från ett skyfall om 150 millimeter nederbörd, vilket motsvarar ett scenario över 100-årsregn. Inom planområdet finns inga tydliga topografiska lågpunkter där vatten bedöms riskera att ansamlas vid skyfall. Vid dimensionering och höjdsättning bör byggnader placeras högre än omkringliggande vägar, så att vägarna kan fungera som ytliga flödesvägar vid skyfall. Särskild hänsyn ska dock tas till befintlig bebyggelse längs grusvägen och bebyggelsen väster om planområdet, så att exploateringen och områdets höjdsättning inte leder till oönskad avledning av vatten mot dessa områden

Planområdet har en naturlig lutning från öst till väst, vilket innebär att flödesvägarna följer topografin och avleder ytligt mot recipienten. Inom den del av området som är avsedd för planerad bebyggelse finns ett befintligt biotopskyddat dike. Större delen av planområdets avrinningsvatten leds mot detta dike innan vattnet mynnar ut i Storsjön. Flödesvägar som följer den befintliga grusvägen leds också i västlig riktning mot Storsjön

Enligt Östersunds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas inom varje fastighet. Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna lösningar. Dagvattenhanteringen inom planområdet utformas därför i huvudsak med öppna diken och lokala omhändertagandelösningar, vilket bedöms vara väl anpassat till områdets topografi och befintliga avrinningsförhållanden

I dagvattenutredningen har dimensionerande flöden beräknats för två delområden. Område A utgörs av kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse samt gata/väg som planlagts som samfällighet. Område B utgörs av allmän plats i form av grusväg. Dagvattenflöden för regn med 2- respektive 10-års återkomsttid har beräknats. En klimatfaktor på 1,25 har tillämpats vid flödesberäkning efter exploatering.



Områdesindelning enligt dagvattenutredning, Norconsult, 2025.

Den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats utifrån antagandet att ett framtida 10-årsregn, justerat med klimatfaktor 1,25 efter exploatering, ska fördröjas så att utflödet motsvarar ett befintligt 2-årsregn med 10 minuters varaktighet. Fördröjningsvolymen har beräknats till cirka 40 kubikmeter för Område A och cirka 30 kubikmeter för Område B, vilket ger en total volym om cirka 70 kubikmeter

Inom kvartersmark för bostäder innebär planförslaget att andelen hårdgjord mark ökar och att infiltrationen minskar, vilket kan medföra ökade ytavrinnande flöden jämfört med dagens situation. För Område A föreslås att ett gräsdike eller vägdike anläggs vid gatans östra sida för att samla upp dagvatten från bebyggelsen på den östra sidan samt från vägytan och leda vattnet vidare till befintligt dike i planområdets norra del. För bebyggelsen på västra sidan bör dagvatten hanteras genom lokala omhändertagandelösningar, så att naturlig avrinning kan ske mot det befintliga biotopskyddade diket väster om fastigheterna. Varje fastighetsägare ansvarar för att anlägga och driva LOD-anläggningar som säkerställer att dagvatten från den egna fastigheten omhändertas lokalt. Vid projektering bör det säkerställas att tillräcklig vattenföring till det biotopskyddade diket upprätthålls

För Område B föreslås att ett cirka två meter brett vägdike eller gräsdike anläggs på vägens södra sida för att samla upp och avleda dagvatten från vägytan. För att säkerställa dikets funktion bör ett tillräckligt antal utlopp eller släppunkter anläggas så att avledningen sker regelbundet. En del av vägdiket kan vid behov ledas via trumma under vägen till det biotopskyddade diket för att bidra till att tillräcklig vattenföring upprätthålls.

Utredningen visar att den planerade exploateringen, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte förväntas medföra otillåten försämring av recipientens status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för Storsjön

För att säkerställa att dagvatten kan omhändertas och fördröjas inom kvartersmarken har en bestämmelse om att andelen hårdgjord yta får uppgå till högst 50 procent införts på plankartan. Storlek på de nya tomterna i området kan variera från 850 till ca 1000 kvadratmeter, vilket innebär att omhändertagande och fördröjning av dagvatten inom den egna tomtmarken bedöms kunna anordnas.

Snöhantering

Snöhantering är en central del av dagvattenhanteringen vintertid, och en helhetssyn bör omfatta röjning, transporter, uppläggning av snö samt efterföljande omhändertagande av smältvatten. Snöhanteringen ska utformas så att smältvatten kan avledas enligt planerade flödesvägar utan att orsaka olägenheter för omgivningen. Varje fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av snö inom den egna fastigheten. Snöröjning av vägar ska utföras så att upplogad snö deponeras i vägdiket, i enlighet med områdets naturliga flödesvägar.

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 öster om planområdet. Den stolpmonterade transformatorn kan enligt ledningsägaren Jämtkraft uppgraderas så att den kan serva 8-10 villor. 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 kärlen ställas vid vägkanten på hämtningsdagen.

För vändzonen gäller att den bör ha en vändradie på minst 9 meter och en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter (då bilen har ett överhäng när den svänger). Om sopkärl ska ställas upp för tömning i vändzonen behöver det finnas plats att ställa upp dem utanför den hindersfria zonen (lägg på ytterligare cirka 1 meter fritt från hinder). Möjligheter finns även för sopbilar att vända med så kallad T-vändning vilket kan vara en lämplig lösning på landsbygden om det går att säkerställa bra sikt.

Planförslaget möjliggör för hämtning av avfall fastighetsnära med möjlighet för sopbil att vända inom det område som planläggs som E₁ och g₂, öster om minireningsverket. Tillfartsvägen håller idag inte tillräckligt god standard för att kunna nyttjas och behöver således rustas upp för att klara transporterna. Om annan lösning för avfallshantering önskas kan det att prövas i genomförandet.

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 850 kvadratmeter. Ansökan om avstyckning för att bilda nya bostadsfastigheter görs till lantmäterimyndigheten som i en lantmäteriförrättning prövar och beslutar om fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för vägen som utgörs av allmän plats gata samt för blivande utfartsväg inom kvartersmarken fram till allmän plats. Gemensamhetsanläggning ska även bildas för och avloppsanläggning inom område E1. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten som i en anläggningsförrättning prövar och beslutar om bildande av gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligen av en samfällighetsförening vilket kan bildas i anslutning till anläggningsförrättningen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

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).

Innäs 1:8

Del av fastigheten Innäs 1:8 kommer att indelas i flera mindre småhusfastigheter med minsta fastighetsstorlek om 850 kvadratmeter inom kvartersmark B. Gemensamhetsanläggning ska bildas för utfartsväg inom kvartersmark B och avloppsanläggning inom kvartersmark E1. Gemensamhetsanläggning ska även bildas för vägen som utgörs av allmän plats GATA och naturområdet som utgörs av allmän plats natur.

Innäs 1:16

En mindre del av fastigheten Innäs 1:16 berörs av allmän plats GATA i planområdets östra ände. Blivande gemensamhetsanläggning för väg avses belasta berört område av Innäs 1:16.

Orrviken s:5

En mindre del av marksamfälligheten Orrviken s:5 berörs där den korsas av allmän plats GATA. Blivande gemensamhetsanläggning för väg avses belasta berört område av Orrviken s:5.

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 Båtuppläggning	Imnäs 1:21	Imnäs 1:8	Ingen åtgärd
23-SUN-375.1 väg	Imnäs 1:12 Imnäs 1:13	Imnäs 1:8	Avses upphävas/ändras och ingå i blivande gemensamhetsanläggning för väg
23-SUN-376.1 väg	Imnäs 1:14	Imnäs 1:8	Avses upphävas/ändras och ingå i blivande gemensamhetsanläggning för väg
23-SUN-406.1	Imnäs 1:17	Imnäs 1:8	Avses upphävas/ändras och ingå i blivande gemensamhetsanläggning för väg
23-SUN-407.1 väg	Imnäs 1:18	Imnäs 1:8	Avses upphävas/ändras och ingå i blivande gemensamhetsanläggning för väg
23-SUN-424.1 väg	Imnäs 1:19	Imnäs 1:8	Avses upphävas/ändras och ingå i blivande gemensamhetsanläggning 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. 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/fastighetsägaren 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. Detaljplanen har utformats så att tillräckliga avstånd kan säkerställas från bebyggelse till elanläggningar i området. Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar. Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploatören. För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB.

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 norr om bostäderna inom kvartersmark för teknisk anläggning, E1.

Vattenförsörjning kommer att ske från gemensam eller egen brunn och placeras avskilt från avloppsanläggningen enligt gällande skyddsavstånd. Områdets lantliga läge och avsaknad av kommunal vattenförsörjning innebär att brandvattenförsörjning enligt räddningstjänstens riktlinjer för tätort inte kan uppnås. Avståndet till närmaste brandpost överstiger de riktvärden som normalt tillämpas. Möjligheten att anordna brandvattenförsörjning som uppfyller Räddningstjänstens riktlinjer bedöms vara begränsad, då åtgärderna skulle medföra höga kostnader i förhållande till antalet tomter.

Utbyggnad av gata åligger exploatören.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Drift allmän plats

Inom planområdet kommer det vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats, GATA och allmän plats NATUR. 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.

Tekniska anläggningar och ledningar

Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt vilket innebär att det är berörda fastighetsägare som ansvarar för de allmänna platserna.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för vägen som utgörs av allmän plats gata och av naturmarken som utgörs av allmän plats Natur.

Gemensamhetsanläggning ska även bildas för utfartsvägen inom kvartersmark B och avloppsanläggning inom kvartersmark E1.

Det är lantmäterimyndigheten som i en anläggningsförrättning prövar och beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning. Bl.a. prövas vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och med vilket andelstal för utförande och drift. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten och åtgärden medför förrättningskostnader. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas

lämpligen av en samfällighetsförening vilket kan bildas i anslutning till anläggningsförrättningen.

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	Q2 2026
Antagande	Q3 2026
Laga kraft	Q3 2026

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

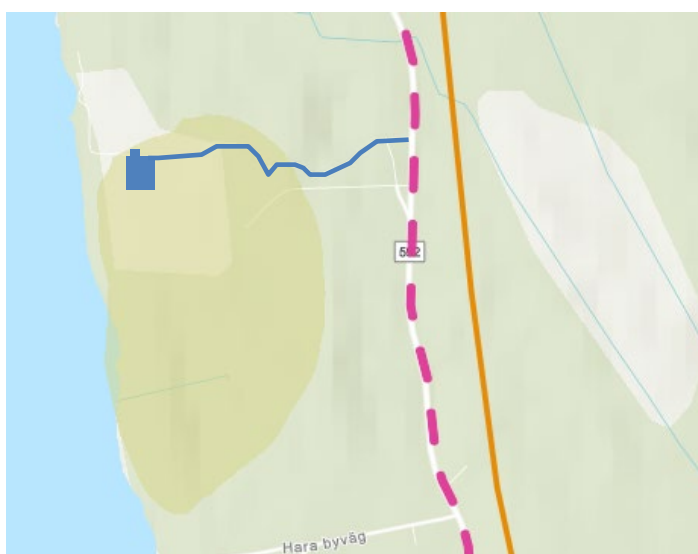
Översiktliga planer och program

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 ligger perifert i ett område utpekad för nyodling enligt översiktsplan Östersund 2040 och utgör således ett mindre avsteg från översiktsplanen. Med hänvisning till det perifera läget i det utpekade området, och detaljplanens begränsade omfattning, bedöms inte översiktsplanens ställningstagande påverkas negativt på ett påtagligt sätt. Planområdet utgör vidare en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen i närområdet.



Kartan redovisar med ljusgrön färg, område utpekad för nyodling i översiktsplan Östersund 2040. På kartan redovisas även planområdets ungefärliga utbredning med blå färg.

Området omfattas av *fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby, Sörviken* (2000). Området är inte utpekade 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. De ställningstaganden som sammanställts i vattenplanen ska vara en hjälp för att styra vissa verksamheter till lämpliga lägen och för att säkerställa vattnets kvalitet.

- 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, översvämningssutjämnning, 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 klimatkoefficient 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.

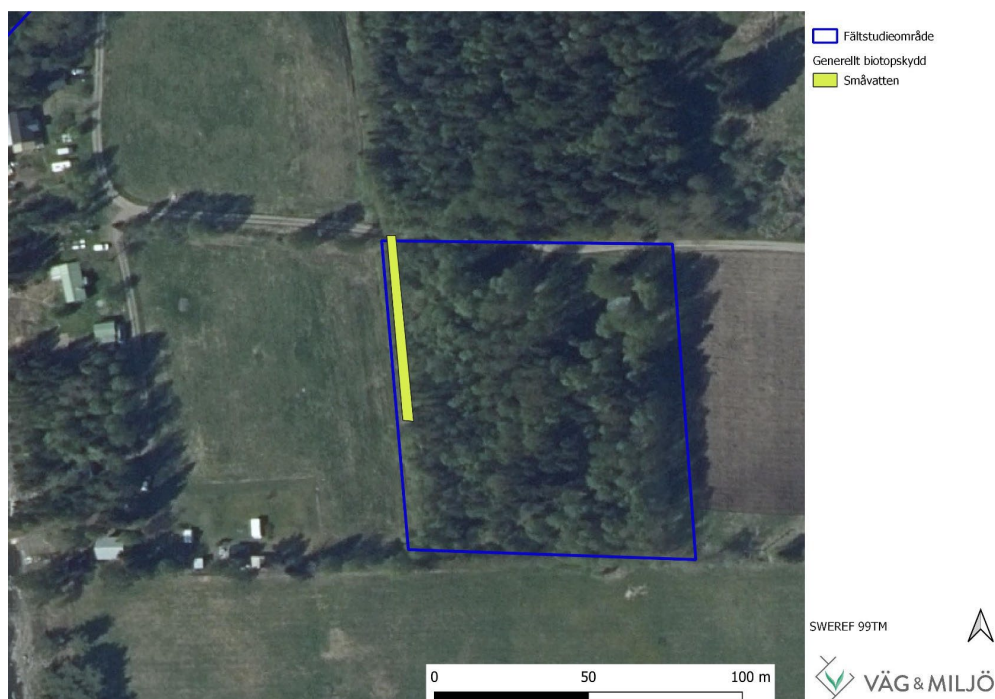
Aktuellt planförslag bedöms vara i linje med näringslivsplanens mål att attrahera nya invånare till kommunen som med sina unika kvalitéer bidrar till Östersunds utveckling. För att inflyttningen ska bli bestående och hållbar krävs att nya invånares kompetens, kreativitet och arbetskraft tas tillvara 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 besökstillfället 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 miljökvalitetsnormer 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 kalfjäll 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.

Riksentressen för anläggningar

Riksentresse 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 planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Påverkan på vattenförekomsten sker bland annat genom tillförsel av näringsämnen och föroreningar från olika diffusa källor.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord mark ökar och att viss vegetation tas bort, vilket kan påverka dagvattenavrinningen. I dagvattenutredningen (Norconsult 2026-05-13), redovisas förslag på

åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet. Med föreslagna åtgärder bedöms exploateringen inte medföra någon otillåten försämring av Storsjöns status eller äventyra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Dagvattenhanteringen har utformats i enlighet med Östersunds kommuns riktlinjer och riktvärden för dagvattenhantering. Enligt kommunens riktlinjer ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och rening, samt dimensioneras så att minst ett 2-årsregn hanteras inom fastighet. Dagvattenutredningen (Norconsult, 2026-05-13) visar att föreslagna dagvattenåtgärder uppfyller kommunens riktvärden avseende flödesutjämning och rening, samt är förenliga med gällande miljö kvalitetsnormer för Storsjön.

MKN för Storsjön är god ekologisk status 2039. MKN för Storsjöns kemiska ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus. Utsläppshalterna av kadmium överskrider gränsvärdet både före och efter exploatering. Då halten kadmium förväntas minska efter detaljplanens genomförande är bedömningen att exploateringen inte försämrar och/eller äventyrar möjligheten till bibehållande eller förbättring av recipientens status med avseende på kadmium.

Dagvattenutredningen visar att planförslaget inte bedöms försämrare recipientens status avseende näringsämnen eller prioriterade ämnen, och att föreslagna dagvattenlösningar bidrar till att begränsa tillförseln av föroreningar till Storsjön.

Inom planområdet planeras en enskild avloppsanläggning. Anläggningen kommer att provas enligt gällande miljölagstiftning, och utsläpp till recipienten ska ske på ett sätt som är förenligt med gällande miljö kvalitetsnormer.

Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning eller äventyra möjligheten att nå en förbättrad statusklass.

Fisk- och musselvatten

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. Utifrån vad som framkommit av dagvattenutredningen bedöms ett genomförande av detaljplanen ej försämrare eller äventyra möjligheten till bibehållande eller förbättring av MKN för Storsjön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Boberg, stadsarkitekt

Tobias Asp, planarkitekt

Tyra Wingren, planarkitekt

Mikael Bäckman, planarkitekt Sweco

Linn Henriksson, planarkitekt Sweco

Östersund den 16 september 2026

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Tyra Wingren
Planarkitekt