

# Detaljplan för del av Fannbyn 6:9

## BOSTÄDER

Östersunds kommun



## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 februari 2023

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	3
SAMLAD BEDÖMNING .....	3
DETALJPLANENS SYFTE.....	3
PLANOMRÅDET .....	3
MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE .....	4
FÖLJANDE FRÅGOR KOMMER ATT BEHANDLAS VIDARE I DETALJPLANENS MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	5
CHECKLISTA FÖR UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ....	6
Naturvård .....	6
Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser.....	7
Friluftsliv och rekreation .....	7
Kulturmiljö.....	8
Landskapsbild .....	9
Människors hälsa .....	9
Mark .....	10
Luft .....	11
Vatten.....	11
Miljömål .....	13
Ekosystemtjänster .....	14

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### SAMLAD BEDÖMNING

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

### DETALJPLANENS SYFTE

#### 1. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra två nya tomter för småhus inom ett detaljplanelagt område i Fannbyn. Planen syftar även till att säkerställa att en gemensamhetsanläggning bildas för befintlig gata och att de nya tomterna ansluter till denna.

#### 2. Planförfarande som tillämpas

Standardförfarande

### PLANOMRÅDET

#### 1. Planområdets lokalisering och omfattning





## 2. Nuvarande markanvändning

Planområdet består av gles blandskog som domineras av några större tallar. Marken sluttar från planområdets nordöstra hörn ned mot områdets sydvästra hörn, cirka 1:20.

## 3. Planförhållanden – gällande dp, ÖP/FÖP, program, fastighetsplan/tomtindelning

Området omfattas av gällande detaljplan B145 – Del av Fannbyn 6:9 från 2010. All yta inom det föreslagna planområdet är planlagd som kvartersmark med bestämmelsen ”N – Skogsmark. Eventuella transformatorstationer får placeras inom området och en fastighet får styckas av för ändamålet”.

I den kommunövergripande översiktsplanen finns ingen markanvändning eller utveckling utpekad för området men jordbrukets långsiktiga utveckling benämns som det viktigaste intresset mellan Hara och Sandviken.

Planområdet omfattas även av den fördjupade översiktsplanen *för del av Storsjöbygden – Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby, Sörviken (2000)*, där området med omgivning pekas ut för jordbruk och som del av en kulturhistoriskt värdefull miljö. I rekommendationer på utveckling vid jordbruk står att enstaka bostadshus kan lokaliseras i direkt anslutning till befintliga gårdsgrupper om det är lämpligt med hänsyn till jordbruk och landskapsbild. Den fördjupade översiktsplanen är relativt gammal och i behov av uppdatering.

## MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär exploatering på skogsmark i form av bostadsbebyggelse i anslutning till befintliga bostäder. Baserat på en genomförd naturvärdesinventering bedömer Östersunds kommun att inga

betydande naturvärden riskerar påverkan. De två nya fastigheterna ska anslutas till kommunens verksamhetsområde för spillvatten om några år när planerad utbyggnad genomförs. Initialt kommer två enskilda avloppsanläggningar anordnas vilket ska föregås av en avloppsutredning, som kommer utreda lämplig utformning och placering av anläggningar för att undvika negativ miljöpåverkan.

## FÖLJANDE FRÅGOR KOMMER ATT BEHANDLAS VIDARE I DETALJPLANEN

Miljöfrågor som är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska frågor kopplat till enskild anläggning för spillvatten utredas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Undersökningen har tagits fram av:  
Joel Semb, planarkitekt  
Matilda Segersäll, kommunekolog  
Hanna Modin, miljöskyddsinspektör

CHECKLISTA FÖR UNDERSÖKNING OM BETYDANDE  
MILJÖPÅVERKAN

Naturvård

Bedöms planen påverka:		Kommentar
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB.	Nej	Planområdet omfattas inte av riksintresset.
Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Inget Natura2000-område finns i närheten av planområdet.
Naturreservat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Närmsta naturreservat är Andersön. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på detta eller något annat reservat.
Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	-
Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB	Nej	-
Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1)	Nej	-
Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB	Nej	Planområdet ligger utanför Storsjöns och Hegledbäckens strandskyddsområden.
Naturvårdsarter	Nej	En naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2022) har genomförts för planområdet och dess omgivning. Det enda artfyndet av naturvårdsarter som gjordes inom planområdet är en förekomst av Ormbär. I närheten av planområdet avgränsades ett naturvärdesobjekt klass 4 (visst naturvärde) samt några naturvårdsarter, bland annat den invasiva arten vresros. Östersunds kommun bedömer att planförslaget inte riskerar påverkan på angränsande naturvårdsarter eller naturvärdesobjekt. Markarbeten och schaktning bör dock ske med försiktighet för att undvika spridning av angränsande vresros.
Annan värdefull natur	Nej	-

## Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

Bedöms planen påverka:		Kommentar
3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse,	Nej	Planområdet omfattar varken jordbruksmark eller mark som pekats ut för framtida nyodling i översiktsplanen.
Riksintresse rennäringen <sup>3</sup> kap 5§,	Nej	-
Riksintresse yrkesfiske, 3 kap 5§,	Nej	-
Riksintresse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler,	Nej	-
Riksintresse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer (väg, järnväg, flyget) avfallshantering.	Nej	-
Riksintresse totalförsvaret 3 kap § 9	Nej	-

## Friluftsliv och rekreation

Bedöms planen påverka:		Kommentar
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintesse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB	Nej	Planområdet omfattas av riksintresset och kan anses bidra till ett varierat och naturskönt kulturlandskap runt Storsjön. Området består av skogsmark och kan räknas som en del av ett skogsområde på cirka 20 ha. Genom en exploatering blir skogsområdet något mindre och det går inte att utesluta att marken i fråga har någon form av värde som närmatur för de boende i närområdet. Samhällsbyggnad bedömer emellertid att planförslaget inte medför någon påverkan på riksintresset med hänsyn till den begränsade omfattningen av exploateringen i förhållande till skogsområdets storlek och goda möjligheter att passera planområdet.
Rekreationsområde, led, skolskog etc.	Nej	Det finns en stig som sträcker sig mellan infartsgatan och Storsjön, denna stig ligger

		utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.
Övriga friluftssintressen	Nej	-

## Kulturmiljö

Bedöms planen påverka:		Kommentar
Riksintresse kulturmiljö 3 kap 6§ MB	Nej	Planområdet omfattas av riksintresset (Storsjöbygden Z25) men bedöms inte ha de värden som kopplas till riksintresset. Planområdet ligger inom ett skogsområde som har bebyggts med småhus och fritidshus på senare år.  Strax utanför planområdet finns starka värden i form av öppet jordbrukslandskap och stora gårdar, vilket pekas ut för området i kommunens kulturmiljöprogram. Med hänsyn till att planområdet inte bedöms innehålla riksintressets utpekade värden samt att det ligger 20 meter skogsmark mellan plangräns och jordbruksmark bedömer Samhällsbyggnad att planförslaget inte riskerar påverkan på riksintresset.
Värdefull kulturmiljö. 2 kap. 6§ PBL	Nej	Omgivande kulturvärden är i huvudsak kopplat till de värden som beskrivs i Z25. Se kommentar till Riksintresse kulturmiljö 3 kap 6 § MB
Skydd i gällande detaljplan och Värdefulla byggnader/ skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL	Nej	-
Byggnadsminne/Kyrkomiljö 3 kap KML (SFS 2013:558) 4 kap KML	Nej	-
Fornlämning/Skog o Hist 2 kap KML	Nej	-
Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av kulturvärden som uppnår PBL 8 kap. 13§)	Nej	-



Bedöms planen påverka:		Kommentar
Interiörer	Nej	

### Landskapsbild

Bedöms planen påverka:		Kommentar
Landskaps-/stadsbild	Nej	En skogsremsa på 20 meter sparas mellan planområdet och jordbruksmarken, vilket begränsar planområdets synlighet. Det går förvisso inte att utesluta att nya fastigheter till viss del blir synliga från väg 592 eller angränsande jordbruksmark men inom samma skogsområde finns redan liknande bebyggelse, med placering närmare väg 592 och jordbruksmarken. Även om de nya fastigheterna skulle bli synliga utifrån bedöms detta därför inte leda till någon förändring av områdets karaktär eller någon betydande påverkan på landskapsbilden.
In- och utblickar	Nej	Planförslaget medför inga förändringar i siktlinjer. Se vidare kommentar under Landskaps -/ stadsbild och Riksintresse kulturmiljö.
Historiska samband	Nej	Planområdet består av skogsmark, Samhällsbyggnad har inte hittat någon annan historisk användning av marken.

### Människors hälsa

Finns det risk för:		Kommentar
Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller	Nej	-
Vibrationer	Nej	-
Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om	Nej	Det går ingen rekommenderad väg för farligt gods i närheten och Samhällsbyggnad har heller inte funnit någon befintlig eller historisk miljöfarlig verksamhet i närheten av planområdet.

Finns det risk för:		Kommentar
skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381)		
Ljus 2 kap. 9§ PBL	Nej	-
Strålning (radon, kraftledning)	Nej	Området är inte utpekad som högriskområde för radon men några grannfastigheter har uppmätt nivåer motsvarande högradonmark, vilket har kunnat hanteras med byggteknik. Markradonmätning kommer genomföras i samband med en förenklad geoteknisk undersökning för planområdet.
Djurhållning/allergi PBL, MB	Nej	Östersunds kommun har antagit riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning. Skyddsavstånden sträcker sig upp till 300 meter från brukningscentrum för stora anläggningar. Samhällsbyggnad har inte funnit någon djurhållning i närheten till planområdet.
Lukt 2 kap. 9§ PBL	Nej	Under delar av året kan planområdet påverkas av lukt från gödsling på närliggande jordbruksmark. I kommunens antagna riktlinjer för skyddsavstånd mot jordbruksmark anges inga skyddsavstånd från odlad mark som gödslas, eftersom det betecknas som tillfällig störning. Samhällsbyggnad bedömer att eventuell olägenhet från gödsling får anses tålas.

## Mark

Finns det risk för:		Kommentar
Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL	Nej	Ingen antydning till risk för - eller rapporterade händelser av - ras, skred, erosion finns i tillgängliga kartlager från SGU och MSB. Vid platsbesök har heller inga försvårande förhållanden upptäckts.
Förorenade områden 26 kap. 9§ MB, 10 kap. MB	Nej	Det finns inga uppgifter om föroreningar inom - eller i anslutning till - planområdet.

## Luft

Finns det risk för:		Kommentar
Föroreningar luft EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB	Nej	Samhällsbyggnad ser ingen risk för lokal påverkan avseende föroreningar i luft.  Östersunds kommun har antagit ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten i staden och uppnå MKN, där bilanvändning pekas ut som den främsta källan till partikelföroreningar. En ökad bilanvändning från planområdet kan bidra till befintlig problematik med luftkvalitet i staden. Denna påverkan bedömer Samhällsbyggnad emellertid vara mycket liten. Närheten till busshållplats innebär även att det finns hållbara alternativ till att ta bilen in till staden.
Miljö kvalitetsnormer/miljö-mål Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB	Nej	Se kommentar till Föroreningar luft.

## Vatten

Finns det risk för:		Kommentar
Verksamhetsområde	Nej	Bostäder inom planområdet ska anslutas till en gemensamhetsanläggning som är anslutet till kommunalt vatten. Det råder i dagsläget anslutningsstopp men arbete pågår med att utöka kapaciteten och till sommaren beräknas anslutningsstoppet hävas.  Kommunens verksamhetsområde för spillvatten planeras utökas mot Fannbyn och de nya fastigheterna avses anslutas till framtida ledningar. Innan verksamhetsområdet är utbyggd är exploatörens intention att ordna två enskilda avloppsanläggningar för planområdet.
Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB	Nej	En utredning av lämplighet för enskilda avloppsanläggningar görs vanligtvis inför ansökan om tillstånd vid behov, i utredningen ska det framgå om föreslagen anläggning riskerar påverka något dricksvatten. I detta

Finns det risk för:		Kommentar
		fall genomförs utredningen inom planarbetet för att pröva lämpligheten av enskild anläggning.
Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområden.	Nej	-
Grundvatten	Nej	Eventuell risk för påverkan från enskilda avloppsanläggningar ska framgå vid utredning.
Ytvatten	Nej	Planområdet ligger strax över 100 meter från Storsjön, dit dagvatten från planområdet rinner ut. Storsjön uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Samhällsbyggnad bedömer inte att planförslaget riskerar påverka Storsjöns vattenkvalité eller statusklassning, med hänsyn till föreslagen markanvändning och den begränsade omfattningen av ny bebyggelse.
Dagvatten	Nej	Utifrån förslagets begränsade exploatering och analys i Scalgo bedömer Samhällsbyggnad att planförslaget inte riskerar medföra någon betydande risk för problem kopplat till dagvatten. Samhällsbyggnad ser inte behov av någon dagvattenutredning för området. Åtgärd i form av ett dike kan vara aktuellt och ska då beskrivas i planbeskrivningen.
Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1	Nej	Planområdet ligger ovanför modellerade översvämningsnivåer ( $Q_{max}$ & $Q_{1000}$ ).  Enligt skyfallsanalys i Scalgo finns ett område som riskerar bli instängt vid skyfall med vattendjup upp till cirka 30 cm.
Föroreningar vatten/dagvatten	Nej	Den enda potentiella föroreningsrisk av vatten som identifierats är från enskilda avloppsanläggningar, vilket kommer utredas inom planarbetet. Se kommentar under Dricksvattenförsörjning och Verksamhetsområde för mer information.
Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL	Nej	Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget är förenligt med MKN för Storsjön. Se Ytvatten för vidare kommentarer.

## Miljömål

Miljömål	Kommentar
Frisk luft	<p>Planförslaget medför ingen risk att lokalt påverka luftkvaliteten men bostäder på landsbygden kan medföra mer bilanvändande och ökad trafikmängd inom kommunen. Den begränsande omfattningen av planförslaget innebär förvisso att eventuell ökning av trafik är marginell.</p> <p>Planförslaget är förenligt med översiktsplanens riktlinje avseende avstånd till närmaste hållplats på landsbygden. Från närmaste hållplats går bland annat busslinjer till staden, Samhällsbyggnad bedömer därmed att det finns förutsättningar att nyttja kollektivtrafik i stället för bil. För att förbättra möjligheten att välja kollektivtrafik och undvika negativ påverkan på miljömålet bör turtätheten öka för busslinjer längs väg 592.</p>
Grundvatten av god kvalitet	Enskilda anläggningar för spillvatten kan påverka grundvattenkvaliteten. En utredning för spillvatten kommer göras i planarbetet och vid ett genomförande krävs tillstånd från miljö- och samhällsnämnden, där miljökonsekvenser bedöms.
Levande sjöar och vattendrag	Ingen betydande påverkan. Se kommentar på Ytvatten och Miljökvalitetsnormer.
Ingen övergödning	Sett i ett större perspektiv kan kumulativa effekter från många enskilda avlopp bidra till övergödning men detta kan undvikas med korrekt utformning av avloppen tillsammans med lämplig placering. Med hänsyn till planområdets avstånd från Storsjön bedömer Samhällsbyggnad att enskilt avlopp med god utformning och placering inte medför någon ökad övergödning av sjön.
Levande skogar	En naturvärdesinventering har genomförts och placering av föreslagen bebyggelse har anpassats därefter, för att undvika negativ påverkan på naturvärden inom aktuellt skogsområde. Samhällsbyggnad bedömer därför att planförslaget är förenligt med målet.
Ett rikt odlingslandskap	Ingen påverkan på miljömålet. Planområdet tar ingen jordbruksmark i anspråk.
God bebyggd miljö	Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget bidrar i arbetet mot att uppnå miljömålet genom att skapa underlag till ett mer varierat bostadsutbud inom kommunen i en naturnära miljö, där infrastruktur redan finns.

Miljömål	Kommentar
Giftfri miljö	Ingen påverkan.
Säker strålmiljö	Ingen påverkan.
Begränsad klimatpåverkan	Samhällsbyggnad bedömer att bilanvändning kommer öka något som en följd av planförslaget, vilket påverkar målet negativt. Med hänsyn till planområdets närhet till busshållplats och bebyggelsen begränsade omfattning bedömer Samhällsbyggnad emellertid att påverkan blir marginell.
Ett rikt växt och djurliv	Planförslaget tar viss skogsmark i anspråk men förhåller sig till en utförd naturvärdesinventering genom att exploatering sker på mark där inga utmärkande naturvärden har identifierats. Planförslaget bedöms därför ha en mycket begränsad negativ påverkan på miljömålet.

### Ekosystemtjänster

	Kommentar
Ekosystemtjänster	<p>Planområdet består av gles skogsmark med enstaka uppvuxna träd. Den glesa skogsmarken släpper genom relativt mycket solljus till busk- och fåltskikten, där yngre exemplar av gran och björk har dykt upp. Strax utanför planområdet har även en (<i>Juniperus</i>) identifierats.</p> <p>Följande ekosystemtjänster finns inom planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktion av material (virke)</li> <li>• Genetiska resurser</li> <li>• Produktion av syre</li> <li>• Bullerreglering</li> <li>• Väderskydd (skugga, kylande, vindskydd, erosionsskydd)</li> <li>• Estetiska värden</li> <li>• Rekreation (som del av ett skogsområde)</li> <li>• Del i näringscykel</li> <li>• Eventuellt pollinering</li> <li>• Eventuellt mat</li> </ul> <p>I den befintliga skogsmarken kan många ekosystemtjänster identifieras men ingen funktion bedöms vara unik för planområdet, utan återfinns även i omgivande skogsmark. Vid ett genomförande av detaljplanen är det troligt att bostäderna kommer anordnas med tillhörande trädgårdar, som (beroende på skötsel och utformning) kan bidra med nya ekosystemtjänster. Detta är emellertid ingenting som styrs</p>

	<b>Kommentar</b>
	av kommunen och är helt beroende av de boendes eget intresse.



Lännsstyrelsen  
Jämtlands län

Samhällsenheten

Yttrande

Datum  
2023-03-21

Ärendebeteckning  
402-1536-23

Östersunds kommun  
[samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se)

## Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan för detaljplan för bostäder, del av Fannbyn 6:9 i Östersunds kommun

### Beskrivning av ärendet

Östersunds kommun har genomfört en undersökning för att bedöma om ett genomförande av kommande detaljplan för del av Fannbyn 6:9 kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) begärt samråd med Lännsstyrelsen om undersökningen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två nya tomter för småhus inom ett detaljplanelagt område i Fannbyn. Planen syftar även till att säkerställa att en gemensamhetsanläggning bildas för befintlig gata och att de nya tomterna ansluter till denna.

### Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Lännsstyrelsen delar kommunens bedömning och ger nedan råd inför kommande planprocess.

### Lännsstyrelsens synpunkter

#### Jordbruksmark

Lännsstyrelsen vill betona att då exploatering sker i direkt anslutning till jordbruksmark, i detta fall mycket värdefull jordbruksmark, är det av yttersta vikt att exploateringen utförs så att möjligheterna att bedriva jordbruk inte försämras varken på kort eller lång sikt.

#### Radon

Då omgivande mark klassats som högradonmark är det viktigt att vidta byggnadstekniska åtgärder för att hålla radonhalten under gränsvärden inomhus. Om en enskild lösning för dricksvatten blir aktuell behöver kommunen se till att radon inte blir ett problem.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Carolin Haglund med arkitekt Massimo Cati som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.