



Dnr MSN	42-2021
Dnr ByggR:	P 2021-03

# Detaljplan för Vagle 1:3 Bostäder Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### Antagandehandling

Upprättad av samhällsbyggnad den 16 augusti 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 31 augusti 2022

Laga kraft den 27 september 2022

## HANDLINGAR

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

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Naturvärdesinventering (NVI, beställd av Samhällsbyggnad)
- Dagvattenutredning (Sigma, beställd av Samhällsbyggnad)
- Bullerutredning (Norconsult, beställd av Samhällsbyggnad)

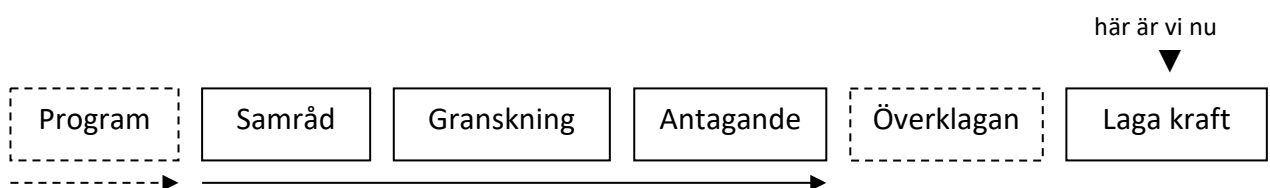
## PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

*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.



Tidsåtgång ca 9-12 månader

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Övriga planer .....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	7
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning .....	10
Kommunala beslut i övrigt .....	11
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	15
Naturmiljö .....	15
Kulturmiljö.....	20
Bebyggelse .....	20
Utformning .....	21
Service .....	23
Tillgänglighet .....	23
Friytor .....	23
Vattenområden .....	24
Gator och Trafik.....	24
Hälsa och Säkerhet.....	26
Teknisk försörjning .....	31
Administrativa frågor .....	34
GENOMFÖRANDE.....	35
Tidsplan .....	35
Genomförandetid.....	35
Huvudmannaskap .....	35
Avtal .....	35
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	35
Tekniska anläggningar och ledningar .....	36
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	36
Fastighetsbildning .....	36
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter .....	38
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	38

## 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.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för 10–14 nya tomter för friliggande bostadshus inom fastigheten Vagle 1:3.

Fastigheten ligger i Sandviken i närheten av Vallsundsbrons södra fäste. Idag finns ett bostadshus på fastigheten och några komplementbyggnader som bland annat har inrymt ett stall. Gällande detaljplan F146, laga kraft 2007-10-24, ger rätt att bygga bostad med hästgård. Enligt gällande detaljplan får fastigheten endast delas in i två bostadstomter. Fastigheten ingår i området med pågående översiktsplanläggning för Sandviken, där har området föreslagits som område för frivillig förtätning.

En förutsättning för framtagande av detaljplanen är att bebyggelsen i framtiden ska kunna anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten då området är relativt tätbebyggt och ligger nära Storsjön. Detaljplanen ska utreda hur dricksvatten- och spillvattenfrågan ska lösas för de nya fastigheterna, och föreslå en lösning tills kommunalt VA är fullt utbyggt.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och handläggs i enlighet med plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Planarbetet är påbörjat genom planavtal daterat 2021-03-29.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

- Dricks-, spill- och dagvatten
- Fornlämning

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Vagle 1:3, cirka 100 meter väster om det södra brofästet till Vallsundsbron, sydväst om Östersunds tätort. Området ligger cirka fem kilometer från centrala Östersund. Planområdet är cirka två hektar stort och består av öppen mark, tomtmark samt nyligen avverkad skogsmark. Planområdet sluttar mot norr och avgränsas i norr av väg 592. Planområdet omfattar markområde som är tänkt att bebyggas med småhus samt en del av gång- och cykelvägen för att kunna reglera infarten till området. Inget vatten ingår i planområdet.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med en huvudbyggnad för bostadsändamål samt ett antal komplementbyggnader som bland annat har inrymt ett stall.

Planområdet ägs av en privatperson som har ansökt om planbesked hos kommunen.



Bild 1. Översiktskartan till vänster visar planområdets schematiska läge på södra sidan av Vallsundet (Metria AB).



Bild 2. Planområdet sett i snedbild, markerad med vitstreckad linje. Avgränsningen är schematisk (Metria AB).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

- Kommunens översiktsplan *Östersund 2040*, antagen av kommunfullmäktige 2014, har en målbild om att bygga staden kring vattnet. Denna vision bygger på att förtätning ska ske på tre sidor om vattnets korsningspunkt Brunfloviken-Vallasundet-Östersundet.

Planområdet ligger inom det som översiktsplanen pekat ut som ett förtätningsområde, stadsdel Knytta – även kallad Sandviken.

Östersunds kommun har som ambition att utöka det kommunala verksamhetsområdet för VA vid byggnation av nya bostadsområden som berör minst 20–30 nya bostäder.

Översiktsplanen vill även koncentrera ny bebyggelse i närheten av befintlig kollektivtrafik. Då en busshållplats finns inom 200 meter från planområdet stämmer detaljplaneförslaget väl överens med översiktsplanens ambitioner.

- I *Översiktsplan för del av Storsjöbygden - Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby och Sörviken* (antagen oktober 2000) finns fastigheten med som del av ett område där cirka 30 nya bostäder föreslås. Översiktsplanen lyfter behovet av att utreda spillvattenlösningarna inom området.
- I utställningshandling till *Sandviken fördjupad översiktsplan* (2018) är Vagle 1:3 utpekad som fastighet där det är möjligt med avstyckning av privata tomter och att det kan ske på privata initiativ.

#### *Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026*

Näringslivsstrategin anger de viktigaste strategiska utvecklingsområdena för hur Östersunds kommun ska arbeta för att möjliggöra en hållbar tillväxt fram till och med år 2026.

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.

#### *Strategi för bostadsförsörjning*

Syftet med strategin är att lyfta fram de prioriterade utvecklingsområden som ska vara vägledande för kommunens bostadsförsörjning och utvecklingen av bostadsmarknaden i Östersund 2021–2025. Målet är att i samspel med översiktsplan Östersund 2040 bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen:

*”I Östersunds kommun ska alla kunna skaffa sig, leva i och byta till en ändamålsenlig bostad vartefter behoven i livet förändras. Målet är en långsiktigt hållbar bostadsmarknad som möter både efterfrågan och behov, genom en blandad och varierad bostadsbebyggelse i alla kommunens delar*”

Aktuellt planförslag bedöms förenlig med strategin då den möjliggör bostadsbyggande utanför centrala Östersund och Frösön samt en ökad andel småhus.

## Övriga planer

### *Plan för naturvård och park*

Plan för naturvård och park är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013.

Enligt planen ska det i Östersund finnas grönytor och grönområden (skapade eller naturliga) för att rena dagvatten och luft, minska buller samt förbättra lokalklimatet. Ekosystemtjänster ska 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. Det handlar till exempel om utveckling av gång- och cykelvägar samt promenadstråk genom grönområden. 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 gång- och cykelstråk och skapar förutsättningar för nya grönytor och gröna tak för hållbar dagvattenhantering.

### *Plan för vatten- och avloppsförsörjning*

Plan för vatten- och avloppsförsörjning är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013. I planen anges att en prioriterad åtgärd för säker tillgång till rent, hälsosamt och gott dricksvatten är att, i samarbete med kommunerna runt Storsjön, förbättra och bevara Storsjöns vattenkvalitet. Vidare anser kommunen att det är nödvändigt att åtgärda de orenade utsläpp som sker genom att spillvatten bräddas till dagvattensystemet och ut i Storsjön.

Den 20 oktober 2020 antog kommunfullmäktige även dokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering. Dessa riktlinjer gäller fram tills att en uppdaterad version finns antagen som förtydligar hur Östersunds kommun arbetar framåt med hållbar dagvattenhantering.

I planförslaget kommer ytor att avsättas för hantering av dagvatten. Dagvattenanläggningar inom kvartersmarken avses drivas som en gemensamhetsanläggning även efter att kommunalt dricks- och spillvatten byggts ut i området.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

### *Gällande detaljplan*

För området gäller *Detaljplan för Böle, Bebyggelseutveckling Knytta 2:7, Vagle 1:3 m fl*, akt nr 2380K-P2007/28. Detaljplanen vann laga kraft 2007-10-24.

Detaljplanen anger för aktuellt område bostäder och hästgård, max två fastigheter med en minsta fastighetsstorlek på 2 000 m<sup>2</sup>. Enligt detaljplanen får byggnader uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter. Nya infiltrationsanläggningar får inte utföras inom planområdet.

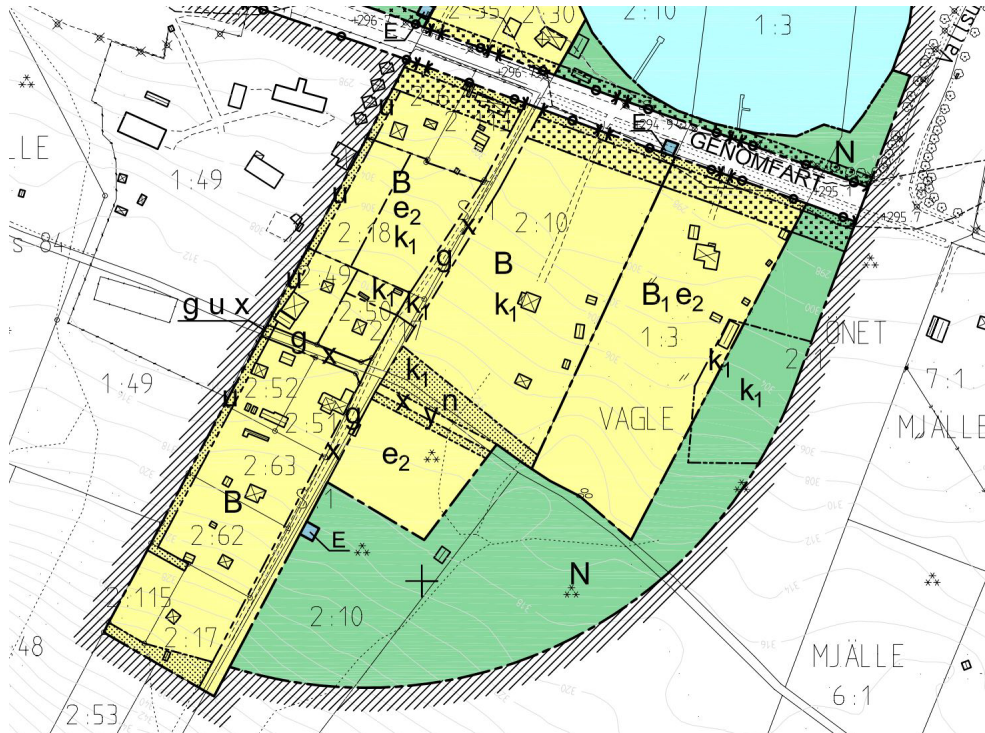


Bild 3. Utdrag ur gällande detaljplan för Böle, Bebyggelseutveckling Knyttta 2:7, Vagle 1:3 m fl, akt nr 2380K-P2007/28

### Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Storsjöns strandlinje. Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt för området, då länsstyrelsen 2006-02-16§ beslutade att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bebyggelse söder om väg 592. Inom strandområdet gäller strandskydd. Inom strandområdet prioriteras naturvårdens intresse. Ingrepp som kan störa den naturliga miljön får inte förekomma.

På fastigheten finns en befintlig brygga vid Storsjön belägen utanför aktuellt planområde. Denna föreslås utökas för att möjliggöra för båtplatser till de nya fastigheterna. Strandskyddsdispens krävs för bland annat bryggor. Detta sker i en separat process och inte inom ramen för planarbetet.

Strandskyddet är idag upphävt för del av planområdet då gällande detaljplan är från 2007 men återinträder vid upprättande av ny plan och ska prövas på nytt.

Regler om strandskydd finns i MB 7 kap. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag. 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. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Om det finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, kan kommunen upphäva strandskyddet i en detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att området:



1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

För den norra delen av aktuellt planområde som berörs av ett återinträde av strandskyddet gäller punkten 1 och 2 som särskilt skäl. Aktuellt område redan tagits i anspråk för allmän gång – och cykelbana närmast vattnet samt bostadsfastighet med tillhörande byggnader och tomt (enligt gällande detaljplan), samt att området dessutom är väl avskilt från området närmast stranden genom väg 592.



Bild 4. Befintlig brygga på fastigheten Vagle 1:3 som inte ingår i planförslaget utan hanteras enligt gällande detaljplan (Metria AB).

#### *Vattenskyddsområde Minnesgärdet*

Minnesgärdets vattenskyddsområde är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. Planområdets norra del ligger inom primärzon, medan befintligt bostadshus på fastigheten omfattas av sekundärzon. Inom dessa krävs tillstånd för bland annat större schaktarbeten. Resterande del av planområdet omfattas inte av vattenskyddsområdet.

De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszone ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan

den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

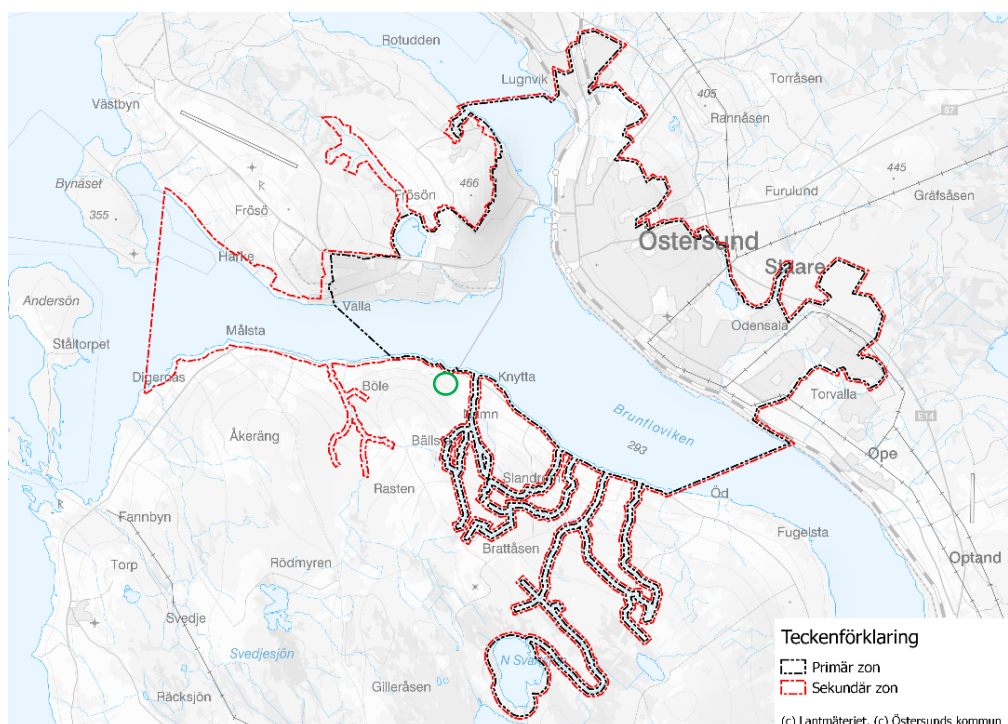


Bild 5. Planområdet visas schematiskt med grön cirkel i kartan.

Området planeras att anslutas till kommunalt dricksvatten och spillvatten. Risken för påverkan på Minnesgårdets vattentäkt bedöms som liten med hänsyn till exploateringens storlek och de utsläpp som kan förväntas.

### 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*

Östersunds kommun bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån någon av de omständigheter som anges i 2 § och 6 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planen kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan med anledning av någon av de

omständigheter som undersökningens checklista tar upp och som grundar sig i 5 § Miljöbedömningsförordningen.

Påverkan på människors hälsa, mark, och vatten bedöms inte betydande. Detaljplanen medger endast ett mindre antal tomter för friliggande bebyggelse. Påverkan från buller och ökad trafikmängd bedöms som försumbar och möjlig att hantera i planprocessen vilket även framgår i bullerutredningen.

Planförslaget innebär att de nya fastigheterna ansluts till kommunalt dricksvatten och spillvattennät. Med hänsyn till exploaterings storlek, bedöms påverkan på Storsjöns miljö kvalitetsnormer samt Storsjöns vattentäkt som liten.

Inom fastigheten Mjälle 2:10 finns registrerad djurhållning. Med hänsyn till förutsättningarna för djurhållning inom fastigheten med avseende på omfattning och områdets landsbygdskaraktär bedöms djurhållningen inte innebära en betydande olägenhet för kommande exploatering.

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2021-10-27 § 213 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

#### *Länsstyrelsens synpunkter*

Länsstyrelsen gör i sitt yttrande i undersökningssamrådet om betydande miljöpåverkan ingen tydlig bedömning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Länsstyrelsen anser att det finns osäkerheter som gör att det är svårt att bedöma planens miljöpåverkan vad gäller dagvattenhanteringen och avloppsanläggningens eventuella påverkan på recipient Storsjön, planens påverkan på eventuella naturvärden och fornlämningar samt planens inverkan på trafiksäkerheten vid anslutande väg.

Dessa frågor har studerats och utretts inför granskningen genom framtagande av bullerutredning och dagvattenutredning samt att området nu planeras att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade 15 december om att påbörja en utbyggnad av kommunalt dricksvatten och spillvatten på "Annersia". Cirka 800 hushåll berörs av projektet som är den största utbyggnaden av kommunalt dricksvatten och spillvatten i Östersund sedan 1970-talet. Beräknad byggtid blir 10 – 15 år, där utbyggnaden kommer att ske i tre etapper.

För detaljplaneförslaget innebär en anslutning till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet kunna ske inom den tredje utbyggnadsetappen. Gällande anslutningsstopp beräknas kunna hävas vid

årsskiftet 2022/23 och då möjliggörs anslutning för tillkommande fastigheter.

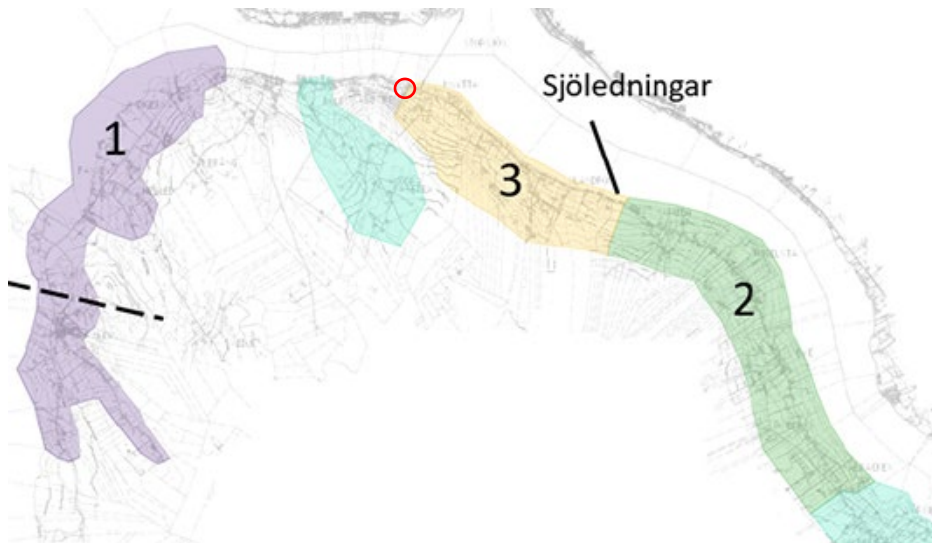


Bild 6. Etapputbyggnad av dricksvatten- och spillvattennätet på "Annersia". Planområdet visas schematiskt med röd linje.

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

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

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

#### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden), riksintresse för friluftsliv (FZ 08 Storsjöbygden) och riksintresse Åre Östersund Airport (influensområde för flyghinder). Området ligger även i direkt anslutning till riksintresse för vattenförsörjningen samt riksintresse för totalförsvaret – påverkansområde civil flygplats. Riksintressena och detaljplanens påverkan beskrivs nedan.

#### *Riksintressen för kulturmiljövård*

##### **Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).**

Värdet består av 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 innebär att äldre jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Den äldre jordbruksmarken finns inte längre registrerad som jordbruksblock och nyttjas inte för ändamålet. Marken är fragmenterad och omfattar endast en mindre areal, 0,5 – 1 hektar. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att området inte innehar de värden som

riksintresset tar fasta på och att planförslaget därav inte kan avses innebära en betydande skada på riksintresset. Bebyggelsen är låg och följer en liknande struktur som annan bebyggelse i närområdet.

#### *Riksintressen för natur och friluftsliv*

##### **Riksintresse för det rörliga friluftslivet (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 det rörliga friluftslivet, då planområdet saknar de värden som finns i riksintressebeskrivningen.

#### *Riksintressen för anläggningar*

##### **Riksintresse för Åre Östersund Airport**

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet.

Aktuellt planområde omfattar flygplatsens influensområde för flyghinder. På grund av den planerade bebyggelsens måttliga höjd och bredd bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

##### **Riksintresse för anläggning för vattenförsörjning**

Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket. Anläggningen behövs för att säkerställa Östersunds dricksvattenförsörjning. Planområdet angränsar till riksintresseområdet.

Detaljplanen säkerställer möjligheten att bygga bostäder på ett sådant sätt att det inte innebär en för stor risk för påverkan på vattenproduktionen och således riksintresset för vattenförsörjningen.

Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanens genomförande inte påverkar riksintresset för vattenförsörjningen. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.

##### **Riksintresse för totalförsvaret**

Planområdet angränsar till riksintresse för totalförsvaret – påverkansområde civil flygplats, med anledning av närheten till Åre Östersund flygplats. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset med anledning av den planerade bebyggelsens begränsade höjd.

### *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 vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planområdet angränsar inte till någon gata eller transportled där halterna kan tänkas överskridas. Planförslaget i sig innebär ingen påverkan på partikelhalterna, som kan leda till ökade nivåer inne i Östersund stad. Planförslaget bedöms heller inte medföra en påtaglig trafikökning i området, varpå ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

#### Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen. Samhällsbyggnad bedömer att det mycket låg risk att planförslaget påverkar miljökvalitetsnormerna negativt.

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

Aktuellt planområde bedöms kunna anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Kommunalt dricksvatten och spillvatten är under planerad utbyggnad och nuvarande anslutningsstop beräknas kunna upphöra vid årsskiftet 2022/23. (läs mer under *Teknisk försörjning: Vatten och avlopp*).

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas (och renas) inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av miljökvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Befintliga mark och vegetation*

Planområdet består av del av fastigheten Vagle 1:3 söder om väg allmän väg 592 som sedan tidigare är planlagd för bostadsändamål. Området har en lutning från söder mot Storsjön i norr på totalt 19 meter vilket motsvarar ett snitt på strax under 8 % lutning. Planområdet består av ianspråktagen tomtmark med inslag av träridåer i väster och öster och ett mindre skogsparti på cirka 0,5 hektar i söder.

En naturvärdesinventering har genomförts för området. Inga naturvärden med naturvärdesklass 1 till 3 har påträffats inom planområdet. Tre objekt med visst naturvärde (klass 4) har avgränsats. Samtliga objekten i den här värdeklassen består av barrskog. Områdena har inslag av signalarter och/eller positiva biotopkvaliteter, men saknar flerskiktighet och lågkontinuitet och flera indikatorarter för att nå upp till påtagligt naturvärde. Väg & Miljö tolkar det som att denna värdeklass är av viss betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.



Bild 7. Utdrag ur genomförd NVI med planområdet markerat med blå linje (NVI).

Planområdet ligger inom en gräsmarksvärdetrakt som tagits fram inom länsstyrelsens arbete med grön infrastruktur.

#### *Påverkan på mark och vegetation*

Planförslaget innebär att öppen gräsmark och före detta skogsmark inom området tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse och lokalgata vilket kommer leda till att växt- och djurliv påverkas negativt lokalt. Förändringen bedöms dock inte nämnvärt påverka miljömålet

*Ett rikt växt och djurliv* då omfattningen av mark som tas i anspråk för exploatering är i en mindre omfattning. Område 3 i NVI som uppvisar naturvärden klass 3 är beläget utanför aktuellt planområde.

#### **Åtgärdsförslag (NVI) för att minska negativ påverkan på naturvärden**

- Uppmuntra aktörer (såsom byggaktörer/arkitekter) att bevara befintlig vegetation inom kvartersmark där det går. Detta kan skapa möjligheter för många arter att leva kvar. Vid nyplantering bör växtarter användas som anknyter till platsens natur. I möjligaste mån bör vilda svenska växter användas. Detta ökar förutsättningarna för arter knutna till arter som redan förekommer i landskapet. Det minskar också risken för att invasiva arter introduceras.
- Integrera ekosystemtjänster i planering. Områden med höga naturvärden är även en viktig och värdefull förutsättning för ekosystemtjänsten Biologisk mångfald. Vidare skapar sammanhängande naturområden och sparade träd även bättre förutsättningar för reglerande tjänster som lokal klimatreglering, vattenreglering, med mera.
- Visa hänsyn i områden med rödlistade arter (inga rödlistade arter har påträffats inom planområdet).

Under pågående planprocess har merparten av skogen i planområdets södra del avverkats och endast enstaka större träd har sparats ut vilket påverkar möjligheten att följa ovan redovisade åtgärdsförslag.



Bild 8. Planområdet sett från norr mot söder efter genomförd avverkning.





Bild 9. Planområdet sett mot söder och Vallsundsbron.

### *Ekosystemtjänster*

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Vid ett genomförande av planen är ekosystemtjänsterna en tillgång för att skapa en kvalitativ utemiljö för de boende och för att skapa tåligare samt effektivare dagvattenhantering.

Planområdets grönytor bidrar till den sammanhängande gröna infrastrukturen. Grön infrastruktur bygger på att den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster prioriteras och integreras i den fysiska planeringen samt i den lokala och regionala utvecklingen.

Skogen inom planområdet kan användas till trävirke eller bioenergi, vilket utgör en *försörjande* ekosystemtjänst. Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för dricksvattenförsörjningen och är därmed en del av dricksvattenproduktionen vilket också är en försörjande ekosystemtjänst. Området består av naturmark som bidrar till rening av dagvatten innan vattnet når Storsjön. Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanen kan genomföras utan att innebära en för stor risk och negativ påverkan på ytvattentäkten under förutsättning att föreskrifterna för vattenskyddsområdet följs.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster, exempelvis genom syresättning till en mer hälsosam luft samt genom filtrering och absorbering av luftburna föroreningar från trafikmiljön, där luft filtreras genom lövverk och partiklar och gasformiga föroreningar fastnar eller tas upp av bladen.

Växtligheten bidrar även till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Även grundvatten fylls på genom att regn- och dagvatten infiltrerar ner genom marken.

Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion samt lockar pollinerande insekter och gräsmarksarter, såsom exempelvis bin och fjärilar som bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden. Detta omfattar den genetiska mångfalden inom arter, mellan arter och av ekosystem. En viktig del av biologisk mångfald är att arbeta med bevarande av sällsynta arter.

Ett genomförande av planförslaget innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsten biologisk mångfald försämras eftersom naturmark exploateras. Naturvärdesinventeringen visar dock inte på några höga naturvärden i området och detta tillsammans med exploaterings begränsade omfattning gör att planförslaget inte bedöms medföra någon stor negativ påverkan.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att grönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Grönskans positiva hälsoeffekter omfattar ökad fysisk aktivitet, stressreduktion, psykisk återhämtning och avslappning. Grönska bidrar också till att öka sociala interaktioner.

Ett genomförande av planen innebär att en större andel yta blir hårdgjord när planområdet kompletteras med ytterligare bostadshus. Minskad gräsmark kan också innebära konsekvenser för pollination. Nya ekosystem levererar inte lika många ekosystemtjänster som ekosystem med lång kontinuitet och hög biologisk mångfald. Ekosystemtjänster blir generellt starkare med lokal artsammansättning där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen.

#### *Jordbruksmark*

På grannfastigheten Mjälle 2:10, direkt väster om planområdet, finns en registrerad punkt för djurproduktion. I *Vägledning för planering för och invid djurhållning, rapport 2011:6*, utgiven av Boverket anges att relativt låga halter av hästallergener sprids inom en hästanläggnings närområde. Det rör sig främst om 50–100 meter men att spridningen är beroende av lokala förhållanden. Studier har visat att endast bostäder som ligger mycket nära stall (~10 m) har mätbara halter hästallergener inomhus. Barn är en särskilt känslig grupp medicinskt när det gäller allergier från djur.

I vägledningen från Boverket anges även att på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara acceptabel i högre grad än i stadsmiljöer där sådan typ av verksamhet normalt inte förekommer. 2015 fanns tio hönor, en tupp och sex får registrerade på fastigheten Mjälle 2:10. Inom fastigheten finns inte förutsättningar för någon större djuranläggning med hänsyn till storleken på betesmarken och befintliga byggnader för stallar. Med resonemang enligt ovan bedöms inte djurhållningen inom fastigheten Mjälle 2:10 innebära en olägenhet för tillkommande bebyggelse.

Delar av planområdet består av tidigare brukad odlingsmark. Området nyttjas idag som tomtmark/öppen mark och ligger i ett fragmenterat landskap där mindre skiften av jordbruksmark är fragmenterat av skogspartier och bostadsbebyggelse. Den kvarvarande öppna marken utgör cirka 0,6 hektar.

Enligt miljöbalken (3 kap 4 §) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta inte kan lösas på annan mark. Detta stämmer överens med kommunens ställningstagande i den gällande översiktsplan *Östersund 2040* om att odlingsmarken inte ska minska.

Storsjöbygden tillhör bland de bördigaste platserna i Sverige. Framtida klimatförändringar kan förändra möjligheterna för odling så att betydelsen av Storsjöbygden som jordbrukscentra ökar.

I översiktsplanen beskrivs även hur randzonerna mellan jordbruksmark och omgivande mark inte får bebyggas. Med randzon menas den miljö mellan exempelvis åker och skog som är speciellt värdefulla för den biologiska mångfalden.

Aktuellt planområde bedöms inte omfattas av områdesskyddet enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Planområdet ligger cirka 110 meter från fastigheten Mjälle 7:1 som består av jordbruksmark. Mellan de bägge fastigheterna finns en fastighet, Önet 2:1, bestående av skogsmark. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte strider mot översiktsplanens ställningstagande om att randzonen mellan jordbruksmark och omgivande mark inte får bebyggas, då randzonen (i detta fall fastighet Önet 2:1) inte berörs av planförslaget.

#### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk utredning utfördes i närområdet 20 december 1995. Där konstateras att grunden består av siltmorän med inslag av sand och grus. Moränen har hög relativ fasthet, förutom översta halvmetern som är lösare. Enligt SGU-s jordartskarta består aktuellt planområde av morän. Ur geoteknisk synvinkel bedöms området kunna nyttjas för all slags bebyggelse.

Öppna data från SGU visar att strandlinjen vid Storsjön har viss eroderbarhet. I övrigt bedöms det inte finnas någon risk för vare sig ras, skred eller erosion inom planområdet.

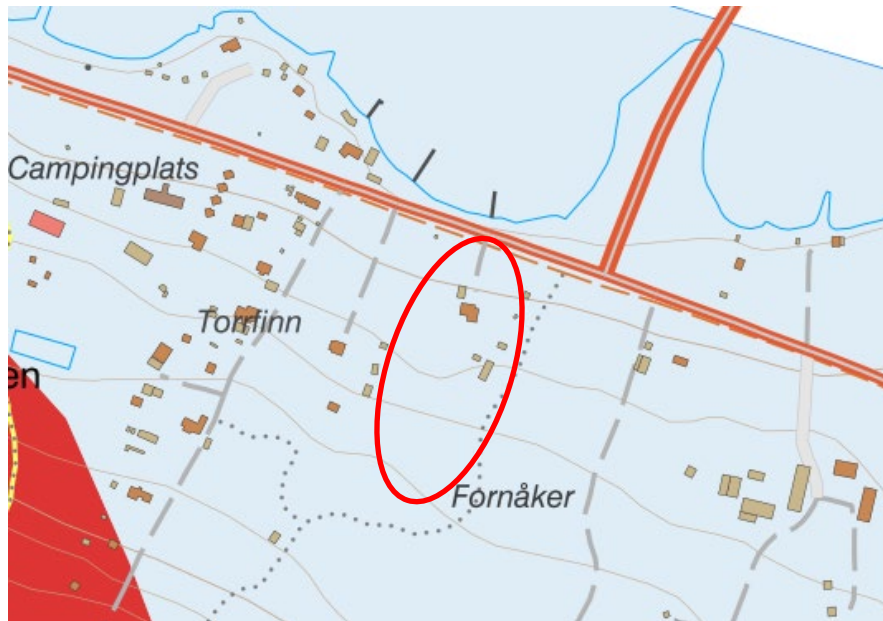


Bild 10. utdrag ur SGU jordartskarta med området markerat med röd linje (SGU).

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

### Kulturmiljö

#### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Inom och i närheten av planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden.

#### *Fornlämningar*

En mindre del av ett fornlämningsområde (L1947:5032/Frösö 250:1) tangerar planrådets östra del. Fornlämningen utgörs av fossil åkermark där större delen ligger inom grannfastigheten Önet 2:1, direkt öster om planområdet.

För att inte fornlämningen ska påverkas av ny bostadsbebyggelse har området försetts med korsmark. Detta för att det i dagsläget redan finns en byggnad på platsen. Varsamhetsbestämmelse k<sub>1</sub> tydliggör att området berörs av registrerade fornlämningar. Vid mark- eller byggåtgärder krävs tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen och en arkeologisk utredning kan också aktualiseras.

### Bebyggelse

#### *Befintlig bebyggelse*

Nuvarande bebyggelse inom planområdet utgörs av en huvudbyggnad i form av ett friliggande bostadshus med tillhörande mindre komplementbyggnader. I planförslaget föreslås samtliga byggnader rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.



Bild 11. Befintlig byggnad ligger indragen från väg 592. Foto Sökande.

## Utformning

### *Ny bebyggelse*

Planförslaget syftar till att området ska kunna kompletteras med ytterligare bebyggelse för bostadsändamål. Avsikten är att kompletteringen ske genom ny friliggande småhusbebyggelse. Planförslaget möjliggör för 10–14 nya fastigheter med uppförande av varsin huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader inom planområdet. Största tillåtna total byggnadsarea är cirka 3000 kvadratmeter.

Bostadsbebyggelse får inte placeras närmare fastighetsgräns än fyra meter. Komplementbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än en meter eller sammanbyggas i gemensam gräns. För bostadsbebyggelse gäller en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter för huvudbyggnader och högst 4 meter för komplementbyggnader (garage, uthus med mera). Byggnadshöjd ska beräknas från medelmarknivån på byggnadens norra sida. Delar av planområdet har en relativt brant lutning, byggnader inom detta område kan med fördel uppföras med suterrängvåning för att ta upp höjdskillnaderna inom fastigheten. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus kan uppföras i en till två våningar. Vind får inte inredas vid två våningar.

Garage ska utföras fristående eller sammanbyggas i fastighetsgräns i likhet med befintlig bebyggelse i området. Avstyckningen för nya fastigheter får ske med en minsta fastighetsstorlek på 900 kvadratmeter.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns på plankartan i anslutning till gatans cykel- och gångområde.

Korsmark, det vill säga mark där endast komplementbyggnad får placeras, finns på plankartan markerad närmast prickmarken och väg 592. Detta då marken är olämplig för placering av huvudbyggnad, på grund av tillståndspliktig zon och buller från vägtrafiken.

Placeringsbestämmelsen  $p_1$  beskriver hur långt från fastighetsgräns som huvudbyggnader får placeras, vilket anges till 4 meter. För komplementbyggnad gäller  $p_2$  om 2 meter eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Regleringen syftar främst till att bostadsbyggnader inte ska hamna för nära varandra, men även till att komplementbyggnader ska kunna underhållas från den egna fastigheten.



Bild 12. Illustrationen visar möjligt förslag på utformning av ny bebyggelse och lokalgata inom fastigheten (Illustration: Anebyhusgruppen).

### Gestaltning

Området sluttar lätt mot norr. Det finns ingen bebyggelse söder om planområdet som påverkas negativt av en exploatering. För den nya bebyggelsen finns goda förutsättningar för utblickar mot Storsjön. Ett genomförande av detaljplanen innebär att öppna partier tomtmark och skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden. Den nya bebyggelsen bedöms kunna ges en god anpassning till landskapsbilden och den omgivande bebyggelsen. Snarare än att släta ut, schakta eller på annat sätt förändra marknivåerna bör det eftersträvas att inte försöka omforma platsen alltför mycket, även om viss ändring av marken nästan alltid krävs för att kunna uppföra en ny byggnad. De nya tomterna ska således anpassas till landskapet och passa in med hänsyn till platsens ursprungliga terräng vilket regleras med planbestämmelser.

Planbestämmelsen  $n_1$  anger krav på terränganpassning och gäller för den norra delen av kvartersmarken. Bestämmelsen finns för att tomterna ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga sluttande terräng. För den södra delen av planområdet gäller  $n_2$  att terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.

Enligt 2 kap 6 § 1pt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ny bebyggelse ska anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och utseende.

Färgsättning är en viktig faktor för att uppnå detta, där färger på tak och fasader bör harmonisera med den omgivande naturen och med naturens färgskala. Färgnyanser som utgår från falurött, jordfärger och det omgivande landskapets kulör bör eftersträvas.

Den föreslagna bebyggelsen kommer hållas relativt låg, 1–2 plan, vilket bedöms stämma in väl med närliggande bebyggelsens form och skala.

### **Service**

Planområdet ligger i nära anslutning till brofästet till Vallsundsbron med koppling till Frösön och Östersund, vilket gör att det finns ett flertal alternativ på förskola och skola. Närmaste kommunala grundskola är Arnljotskolan, som ligger på andra sidan Vallsundsbron, i stadsdelen Mariedal på Frösön. Verksamheten består av förskoleklass till och med årskurs 3 samt fritidshem. Närmaste grundskola är Böle byskola som är en friskola med både förskola och årskurs 1–3, väster om planområdet. Närmaste förskola är Guldkustens förskola i Böle, cirka en kilometer från planområdet.

Kommersiell service finns närmast på Frösön och i Östersund.

### **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 funktionshindrade och äldre 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.

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer ska utföras i enlighet med gällande regler för tillgänglighet, vilket ska beaktas i bygglovskedet. Då marken lutar måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Framkomligheten för större fordon på kvartersmark såsom sopbil, flyttbil och räddningstjänst ska vara god med vändplan, bärighet och tillräcklig vägbredd. Särskilt viktig är framkomligheten vintertid.

### **Friytor**

De grönområden som finns i anslutning till planområdet är i huvudsak privatägd skogsmark. Det finns dock goda förutsättningar att skapa friytor och en god utomhusmiljö inom den egna tomten då planförslaget innebär tillskapande av tomter för friliggande bostäder.

### *Lek och utemiljö*

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.

Inom planområdet planeras inte för någon allmän lekplats. Då området i första hand är tänkt att byggas ut med enskilda småhus med relativt stora tomter förutsätts friytor för lek och utevistelse ordnas på den egna tomten. Utöver de egna tomterna finns natur- och skogsmark för lek och rekreation söder och öster om planområdet.

### *Rekreation och idrott*

I omgivningarna finns skogs- och naturområden med stigar. Inom fastigheten finns Storsjöns strand med möjlighet till båtliv och bad sommartid. Cirka 250 meter väster om planområdet finns Sandvikens camping med stugby och restaurang. Här finns möjlighet till bland annat dans, minigolf, bad, fiske samt gräsplaner för lek och spel.

I anslutning till Sandvikens camping finns Genvalla Friluftsområde med elljusspår.

## **Vattenområden**

Planområdet omfattar inga vattenområden men berörs av strandskyddet till följd av sin närhet till Storsjön.

## **Gator och Trafik**

Enligt kommunens klimatstrategi ska de fossila koldioxidutsläppen minska med 100 % till 2030 i Östersunds kommun. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40 % bil, 20 % kollektivtrafik och 40 % aktiva transporter (gång, cykel) år 2030.

Planområdet ligger i utkanten av staden vilket innebär att det med stor sannolikhet kommer leda till en ökad mängd persontransporter. Det finns goda förbindelser med gång- och cykelväg till staden. I närområdet finns även hållplats för kollektivtrafik, men den uppnår dock inte upp till kommunens nivå för vad som anses som god turtäthet.

Sammantaget finns förutsättningar för att transportera sig på ett miljövänligt sätt till och från arbetsplatser men med tanke på avståndet till staden (cirka fem kilometer från planområdet) kan det förväntas att en betydande andel av boende väljer personbil om inte kollektivtrafiken förbättras. Skulle kollektivtrafiken i området förbättras på sikt finns goda förutsättningar för att uppnå ett hållbart resande. Avgörande för att nå dessa ambitioner är att området får ett befolkningsunderlag som ger förutsättningar till kollektivtrafik med god turtäthet, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Sandviken.



En trafikanalys har gjorts inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen om eventuella konsekvenser på trafiksystemet i området efter genomförd utbyggnad. Trafikflödena på Vallsundsbron beräknas öka från cirka 5 450 fordon/dygn till cirka 9 050 till år 2040. I den fördjupade översiktsplanen anges att Vallsundsbron har en kapacitet motsvarande cirka 15 000 – 20 000 fordonsrörelser per dygn.

För att begränsa störningarna från vägtrafiken ska bostadshus inte placeras närmare än 35 meter från vägmitt för väg 592.

Inom planområdet anläggs en tillfartsväg med en bredd om cirka 12 meter (inklusive diken) som placeras på kvartersmark. Vägens lutning får ej överstiga 8 %.

#### *Gatunät*

Planområdet angörs via väg 592. In-/ och utfarten till planområdet sker i planområdets nordvästra kant och har goda siktförhållanden. Anslutningen sker till fastigheten från väg 592 över befintlig gång- och cykelväg.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Längs väg 592 finns en upphöjd trottoar för gående och cyklister på den södra sidan av vägen. Väg 592 är markerad som Sverigeled för cykling. Planområdets in- och utfart ligger cirka 130 meter från Vallsundsbron, mot Östersund, som är utrustad med gång- och cykelbana. Det bedöms därmed finnas goda möjligheter att från planområdet transportera sig med gång- och cykel på ett tryggt sätt in till Östersunds centrum.

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats från planområdet är cirka 100 meter vid Vallsundsbrons södra brofäste. Enligt ÖP 2040 ska utbyggnad av bostäder prioriteras i lägen som ligger (fågelvägen) inom 300 meter från busshållplats (tätortsbuss), 600 meter till landsbygdsbuss och 1 kilometer från tågstationen.

Turtätheten ligger under god turtäthet, det vill säga: minst 15 turer vardagar, 8 turer lördagar, 6 turer söndagar. Vid ett genomförande av fördjupad översiktsplan Sandviken finns förhoppningar om att ett ökat befolkningsunderlag kan ge förbättrad kollektivtrafik.

#### *Parkering, varumottag och utfarter*

All parkering sker på egen tomtmark. Tillgänglighetskravet om att anordna parkering inom 25 meter från bostadshusens entréer uppfylls därmed. Utfarterna från de nya tomtplatserna samordnas mot väg 592. För tomterna inom planområdet, enligt illustrationsplanen, sker detta via lokalgatan som planeras gå igenom planområdet.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst och släckvatten*

Närmsta brandpost ligger ca 1 km från planområdet. Den teoretiska kapaciteten på brandposten är ca 6 l/s vilket är under den mängd som Räddningstjänsten kräver. Cirka 3 km från planområdet på Frösövägen finns närmsta brandpost med tillräckligt flöde enligt räddningstjänstens krav. Brandposten vid Frösövägen har en kapacitet på ca 25 l/s. Enligt Räddningstjänsten riktlinjer ska ett hämtställe finnas inom 1-5 km vilket innebär att brandpost med ett tillräckligt flöde finns tillgängligt enligt gällande riktlinjer. En ny brandpost bör ordnas på den södra sidan om Vallsundsbron för att undvika att brandfordon måste köra över bron för att hämta vatten.

### *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 grupphusbebyggelse ingår i så kallad Grupp 2-bebyggelse. Kravet för denna typ av bebyggelse är att insatstiden för räddningstjänst normalt ska vara under 20 minuter. Planområdets läge med närhet till Östersund 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.

### *Buller*

Vid planering av ny bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad genom SFS 2017:359). Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Väg 592 som ansluter till planområdet har en rekommenderad hastighet på 60 km/h förbi planområdet. Enligt uppgifter från Trafikverket har vägen en ÅDT (årsdygnstrafik) på cirka 3 300 fordon. Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka trafiken marginellt.

En prognos för vägtrafiken till år 2040, när området Sandviken beräknas vara fullt utbyggt, har gjorts med hjälp av Trafikverkets kalkylverktyg "Effekter vid väganalyser" (EVA) som anger en prognos på cirka 3 800 fordon ÅDT år 2040.

Med trafikuppräkningsstal enligt EVA bedöms ÅDT tungtrafik år 2040 att vara cirka 270 fordon jämfört med dagens cirka 200.

En översiktlig bedömning av vägbuller med stöd av Boverkets handbok ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” har gjorts för aktuellt planförslag. Enligt Boverkets handbok skulle cirka 3 800 ÅDT med en hastighet på 60 km/h innebära att bullernivån 60 dBA inte överskrids vid ett avstånd på 35 meter från vägmitt. Gränsen för 60 dBA går vid 25 meters avstånd från vägmitt.

Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås placeras med hänsyn till detta och ska inte placeras närmare än 35 meter från vägmitt. Detta för att begränsa störningar från vägtrafiken. Den prognostiserade trafikmängden bedöms generera ungefär 57–58 dBA vid 35 meter från vägmitt. Givet 35 meters avstånd från vägmitt är det först vid en dubbling av den prognostiserade trafikmängden som det riskerar att innebära att riktvärdet 60 dBA överskrids.

Det bedöms även finnas goda förutsättningar att ordna uteplatser där bullernivå lägre än 50 dBA kan uppnås. Området närmast väg 592 planeras att användas för komplementbyggnader vilket också kommer ha en bullerdämpande effekt på området.

Den översiktliga bedömningen med stöd av Boverkets handbok visar att riktvärdena som berör ljudnivåer utomhus enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ej överstigs för aktuellt planförslag genom en medveten placering av bostadsbebyggelsen. Lokalgator inom området bedöms ha så låga trafikflöden att bullernivåerna kommer att understiga aktuella riktvärden, och en god ljudmiljö kommer att uppnås.

Planförslaget har inför granskningen kompletterats med en bullerutredning. Slutsatsen i utredningen är att:

Samtliga bostadsbyggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Då samtliga byggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad finns inga riktvärden för maximal ljudnivå att förhålla sig till.

Riktvärdena för uteplats klaras för 12 av 14 illustrerade hus. De två husen närmast väg 592 får endast en mycket liten yta söder om husen där riktvärdena klaras. För att riktvärdena ska klaras på en större yta kan t ex lokal skärm vid uteplats eller skärm längs väg 592 anläggas. Andra eventuella möjliga åtgärder är att vrida på hus 1 och 2 eller ta bort dem från planen.

Plankartan har försetts med bestämmelsen  $m_1$  om att minst en uteplats till varje bostad ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller, 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

### *Översvämningar*

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen ska all ny bostadsbebyggelse lokaliseras över flödesnivån Q1000, vilket motsvarar +295,08 (RH 2000) för Storsjön. Under Q1000 (< +295,08) bör endast verksamheter som behöver ligga vid vattnet (bastu, båthus, vindskydd) samt kompletteringsbebyggelse placeras.

En översiktlig översvämningskartering visar att gränsen för Q1000 ligger norr om väg 592 och att ingen ny bostadsbebyggelse inom planområdet därmed riskerar att omfattas av översvämning.

Området sluttar ner mot Storsjön vilket gör att det finns goda förutsättningar att utforma området så att instängda områden där vatten kan samlas vid skyfall undviks. Frågan har studerats mer ingående i dagvattenutredningen i vilken följande lösningar redovisas.

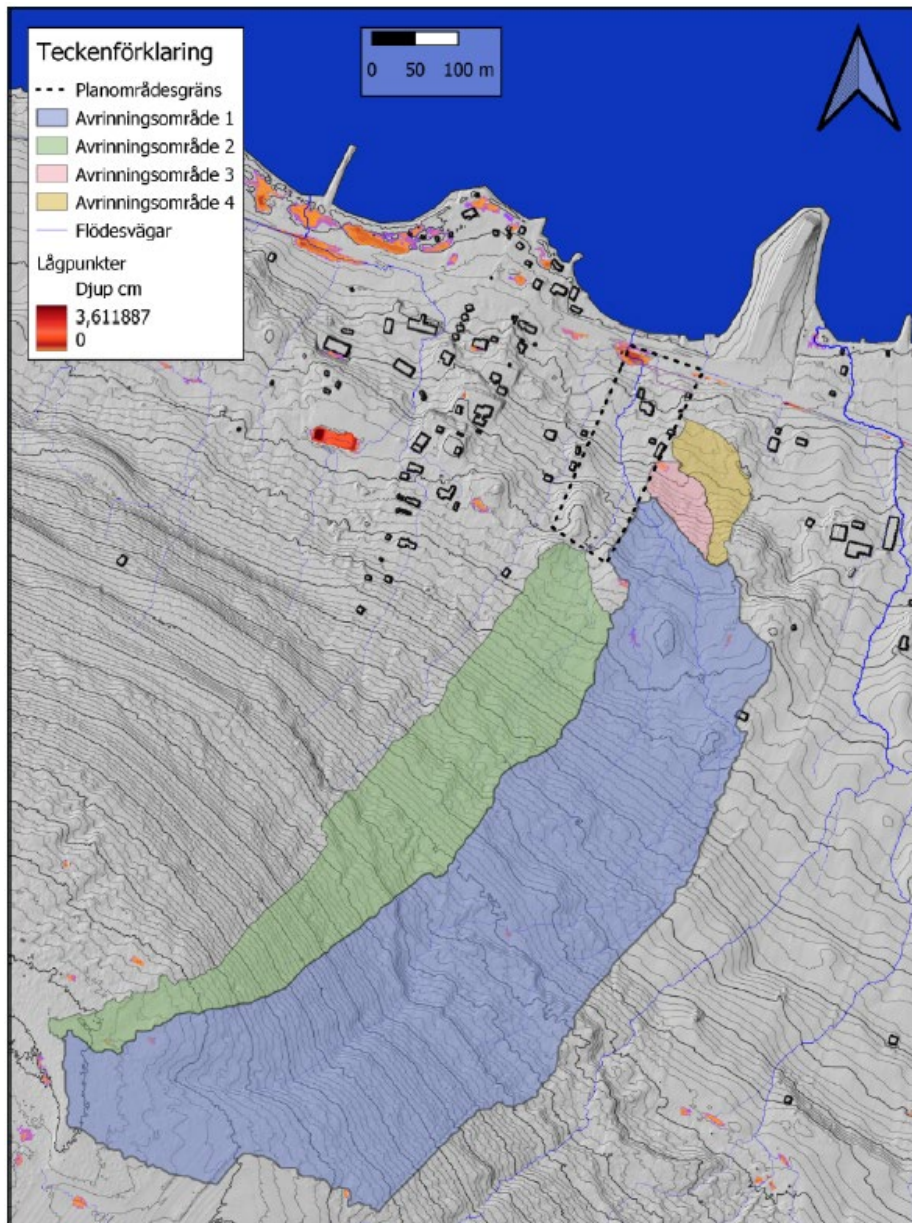


Bild 13. Inkommande dagvatten.

Från sydöst kommer fyra avrinningsstråk som belastar planområdets kvartersmark, se bild 13. Den befintliga avrinningsvägen går tvärs genom planområdet och är inte särskilt stor men kan utgöra en risk vid skyfall, varför en ”skyfallsväg” bör planeras in. Vid skyfall kommer kanske inte den planerade exploateringen få en flödesväg genom tomten, utan istället kan det skapas instängda områden vilka bör avvattas.

Avrinningsvägen har inte någon tydlig markering i terrängen vilket tyder på ett lågt flöde, dock är avrinningsområdet relativt stort vilket medför att dagvatten vid mycket blöta förhållanden kommer att utgöra en belastning för planområdet.

I området har platser identifierats där åtgärder kan vara nödvändiga för att inte byggnader och vägar kan ta skada vid skyfall, se bild 14. Det stora avrinningsområdet nr 1 (se bild 13) behöver avledas för att inte passera över flera av de planerade tomterna. Tre olika lösningar för detta listas nedan.

1. Dike över tomt till vägdike
2. Dike i bakkant av villatomterna på den östra sidan
3. Kumpulbrunn med ledning och utlopp till vägdiket

Nedan redovisas möjliga alternativ för hur dagvatten kan avledas.

Alternativ 1 bedöms vara den enklaste och bästa lösningen dock med viss påverkan på kvartersmarkens storlek och utformning Totalbredd ca 2 m om diket anläggs på befintlig mark. Diket behöver kunna ansluta till vägdiket.

Alternativ 2 med ett dike i bakkant av villatomter kommer att påverka utmärkt område för kulturminne. Fastigheter kommer antagligen fylla tomtmark. Detta kommer att skapa en instängd yta på den östra sidan där det riskeras stående vatten. Vid skyfall räcker det antagligen med att avleda dagvattnet med en ledning och man låter det instängda området vattenfyllas temporärt. Dock finns det en risk om man börjar avverka eller exploatera uppströms inom avrinningsområdet då flödet kommer att öka. Rekommendationen är därför en dikeslösning så att även större flöden kan avledas oavsett framtida exploatering.

Alternativ 3 är utformning av tomter, vägdiken och väg avgörande för hur en lösning med ledning och utlopp mer specifikt kan se ut. För de befintliga markförhållanden och med en ledning på ca 1,2 m djup, hamnar utloppet på den punkt som är utritad i bild 14. Totalbredd ca 4 m vid de högsta marknivåerna (där pilen pekar).

Vid skyfall riskerar ledningar, diken och trummor att bli fyllda. Vid ett sådant skede sker ytavrinning över vägen norr om planområdet.

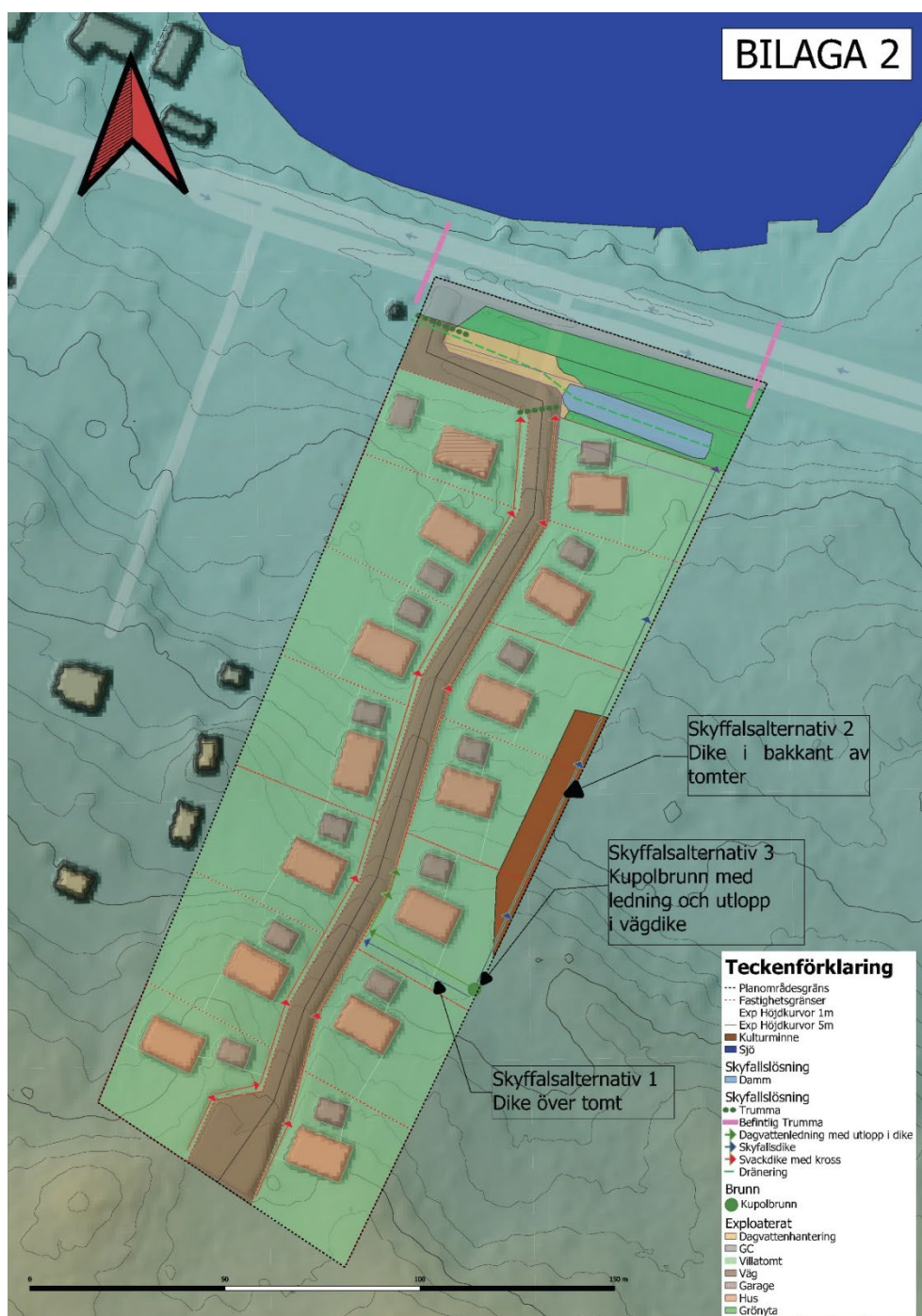


Bild 14. Skyffalsåtgärder.

### Radonförekomst

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 ( $200 \text{ Bq/m}^3$ ). Det är generellt vanligt förekommande med högradonmark i området. Inga mätningar har gjorts för den specifika fastigheten men i samband med planläggning i närområde har markradon uppmätts till mellan  $38\text{--}63 \text{ Bq/m}^3$ . Byggnader inom planområdet ska uppföras radonskyddat.

### *Risk för skred*

Risk för ras och skred bedöms vara mycket låg inom planområdet men bör säkerställas vid byggnation.

### *Förorenad mark*

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända markföroreningar.

### *Elsäkerhet och strålning*

Enligt elsäkerhetsverket ska det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 5 meter för ledning med en driftspänning under 55 kV. Över 55 kV ska avståndet vara minst 10 meter inom detaljplanelagt område. Samma avstånd gäller även för parkeringar. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte ska skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält.

### *Trygghet*

Utfart från området sker mot väg 592. Vägen har en upphöjd trottoar på sidan mot planområdet och är upplyst, vilket skapar möjlighet för gående att ta sig på ett tryggt sätt till och från planområdet. Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och Spillvatten*

Planområdet ligger utanför Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, det vill säga det område där kommunen är skyldig att ansvara för säker tillgång till dricksvatten och spillvatten. I nuläget ansluter kommunen inte nya fastigheter utanför verksamhetsområdet på grund av de kapacitetsförhållanden som råder i det kommunala vattennätet och pågående utredning om kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten från Brunfloviken till Orrviken ("Annersia"). Verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten och spillvatten är en förutsättning för genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Sandviken, enligt planens samråds- och utställningsförslag.

Kommunen utreder hur framtida verksamhetsområde för VA ska se ut på Annersia. Målsättningen är att nuvarande anslutningsstopp kan komma att hävas vid årsskiftet 2022/23 för aktuellt planområde. Kapaciteten för aktuell utbyggnad bedöms som tillräcklig. Bostäderna ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten och spillvattennätet när detta väl byggs ut i området.

### *Dagvatten*

Storsjön är recipient för dagvatten från området. Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom den egna fastigheten. Förutsättningarna för att hitta lösningar för dagvattenhantering bedöms som goda.

Planområdet sluttar norrut. Jordarterna inom området består av morän. Utifrån hur planområdets höjder är i dagsläget, förekommer det ingen risk

för instängda områden eller översvämning. Öppna lösningar och lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas i området samt att generellt eftersträva att bevara den naturliga topografin som finns i området. Cirka 1 100 m<sup>2</sup> stor yta för dagvattenhantering har avsatts i planområdets norra del.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka efter exploatering och föroreningshalterna riskerar därmed också att bli större jämförelse med dagens användning. En begränsning av hårdgjord yta om 50 % har tillförts i plankartan.

För att inte föroreningshalten också ska öka i närliggande vattendrag måste vattnet renas och fördröjas inom planområdet. Vattnet kommer att infiltreras, fördröjas och renas inom planområdet så att föroreningshalten när dagvattnet lämnar planområdet motsvarar dagens nivå. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms därför inte påverkas negativt av plangenomförandet.

En dagvattenutredning har tagits fram som komplement till planförslaget i granskningsskedet och resultatet visar följande:

Den stora delen av avrinningen föreslås ledas via diken på var sin sida av vägen. Vägdikey anslut sedan till en torrdamm i de norra delarna av planområdet. Villatomter föreslås anläggas på ett sådant sätt att de får en svag lutning mot lokalvägen.

Inom kvartersmark på villatomter föreslås vattenutkastare från takavattning mot grönyta som sedan leds mot dike. På den övre delen av planområdet är infiltrationen god och grundvattennivån kan förväntas vara lägre. På detta område kan ett alternativ till diken vara kassetter eller krossmagasin. För takavattning föreslås stuprör som förses med utkastare med dagvattenränna som avleds mot grönyta eller dike. Se vidare för utförlig beskrivning i bilaga Dagvattenutredning (Sigma civil).



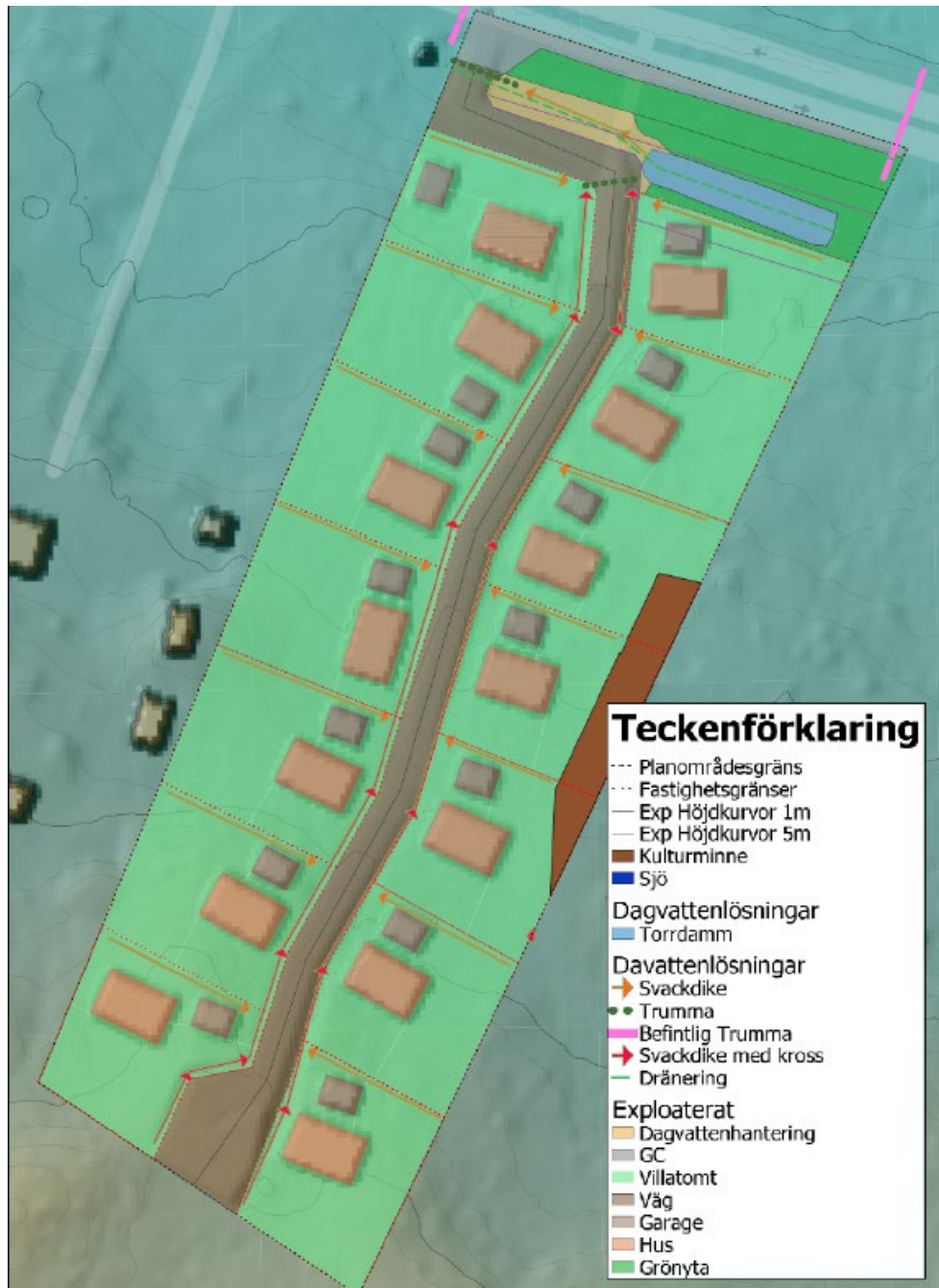


Bild 15. Dagvattenlösningar med diken kvartersmark (orangea linjer), diken lokalväg (röda linjer) och torrdamm (blå yta).

#### 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 och IT-struktur

I planområdets norra del, i anslutning till väg 592 finns idag en befintlig nätstation som bör kunna ansluta tillkommande fastigheter.

**Avfall**

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet eller vid gemensam anläggning.

Vid nybyggnad av bostäder ska dragvägen inte vara längre än 10 meter mellan soprumsdörr och uppställningsplats för sopbil. Sopbilen ska även kunna ta sig ifrån platsen på ett säkert sätt utan backning.

Den interna tillfartsvägen inom planområdet får en lutning på strax under 8 %, vilket både räddningsfordon och sopbilar bedöms klara av.

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet eller vid gemensam anläggning. Vid hämtning vid gemensam anläggning ska dragvägen inte vara längre än 10 meter mellan uppställningsplats för avfallskärl. Sopbilen ska även kunna ta sig ifrån platsen på ett säkert sätt utan backning. Vid hämtning vid respektive fastighet ska kärnen ställas vid vägkanten på hämtningsdagen.

**Administrativa frågor**

Ingen förändring av bygglovsplikten föreslås.

Bygglov för bostadshus ska inte beviljas förrän dricksvatten- och spillvattenförsörjning har ordnats. Tillfartsvägar till de nya fastigheterna säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt servitut.

## 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.

### Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Preliminär tidplan för det fortsatta arbetet är:

Granskning	Q2 2022
Antagande	Q3 2022

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.

### Huvudmannaskap

Östersunds kommun ansvarar i dagsläget inte för dricksvatten- och spillvattenförsörjningen inom planområdet. Planområdet kommer anslutas till kommunalt dricksvatten och spillvatten.

Kommunen (Trafikverket) är huvudman för allmän platsmark GATA inom planområdet.

### Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Östersunds kommun och exploatören för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och exploatören. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna och ansvar för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

I exploateringsavtalet föreslås följande regleras:

- Servisledningarnas anslutningspunkt för dricks- och spillvattenledningar med anledning av att området avses ingå i kommunalt verksamhetsområde i framtiden.
- Standard på väg
- Information om framtida anslutningskostnader till kommunalt dricks- och spillvattennät.

### Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören står för samtliga kostnader för framtagandet och genomförande av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Kostnad för lantmäteriförrättning vid avstyckning av nya fastigheter betalas av fastighetsägaren eller av de som förvärvar de nya fastigheter som bildas. Detta bör parterna själva komma överens om i köpekontraktet.

Bildande av gemensamhetsanläggning/fastighetsreglering medför en förrättningskostnad vilken bekostas av exploatören.

Kostnad för lantmäteriförrättning avseende bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar (GA) och en eventuell marksamfällighet, bekostas vanligen av de i GA delägande fastigheterna efter i förrättningen beslutade andelstal.

### **Tekniska anläggningar och ledningar**

Kommunens tekniska förvaltning är inte huvudman för dricksvatten- och spillvatten- eller dagvattenledningar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks-, spill- och dagvattennät inom kvartersmark. Fastigheterna ska anslutas till gemensamma anläggningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. VA- och dagvattenanläggningars skötsel sker genom gemensamhetsanläggning vilket även inkluderar gemensam tillfartsväg. Dagvattenanläggningen kommer fortsatt skötas genom gemensamhetsanläggning efter att kommunalt dricks- och spillvatten är utbyggt.

Jämtkraft Elnät AB är nätägare i området. IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar. Skanova ansvarar för telekablar.

Investeringskostnader för eventuella nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och kommunens tekniska förvaltning. Drift- och underhållskostnader belastar tekniska förvaltningen.

Exploatören bekostar eventuell skyddsåtgärd eller flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark.

Befintliga ledningar med tillhörande ledningsrätter (2380K-2007/16.1 och 2380K-2007/17.1) inom allmän plats GATA påverkas ej av detaljplanen och kommer fortsatt att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

### **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 900 kvadratmeter. Marken för den i planförslaget redovisade angöringsvägen ska utgöra ny fastighet som ska vara samfällad för samtliga nybildade fastigheter inom planområdet. Marksamfällighet bildas genom att utrymme för en eller flera gemensamhetsanläggningar införes i en anläggningsförrättning. För

angöringsvägens skötsel ska gemensamhetsanläggning bildas vilken lämpligen förvaltas av en i anslutning till anläggningsförrättningen bildad samfällighetsförening.

### **Konsekvenser för Vagle 1:3**

I redovisningen 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).



Bild 17. Illustration för möjlig fastighetsindelning.

Del av fastigheten Vagle 1:3 kommer att indelas i flera mindre fastigheter med minsta fastighetsstorlek om 900 kvadratmeter samt en samfällad fastighet för vägområde och dagvattenhantering. Område för GATA, allmän väg 592 har befintlig vägrätt och påverkas ej.

**Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Allmän plats GATA i planen berörs av allmännyttiga underjordiska ledningar vilka är säkrade med ledningsrätter. Inga nya servitut eller ledningsrätter är idag aktuella.

Gemensamhetsanläggning behöver bildas för intern väg, dagvattenhantering och VA-anläggning, anslutning till fiber och eventuellt andra gemensamma funktioner.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Maria Boberg, Stadsarkitekt

Tobias Asp, Planarkitekt

Annika Säw, Planarkitekt Metria AB

Elise Ryder Wikén Planarkitekt Metria AB

Östersund tisdag den 16 augusti 2022

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Tobias Asp  
Planarkitekt