

Del av Odensala 4:2, två småhus i Odensala

Planbeskrivning



Skede: Samråd

Samråd pågår mellan 3 juli och den 16 augusti 2026.

Upprättad: 11 juni 2026

Diarienummer, MSN 00102–2025, P 2025–00008

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte4	
Inledning	5
Information om planprocessen och detaljplanen.....	5
Planprocessen.....	6
Planhandlingar	7
Ärendeinformation	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	10
Befintligt	10
Kvartersmark	11
Räddningstjänst	14
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till reglering	14
Genomförandefrågor	16
Genomförandefrågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	20
Prövning enligt annan lagstiftning.....	21
Upplysningar.....	21
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala planeringsförutsättningar.....	21
Riksintressen.....	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	26
Miljökvalitetsnormer	26
Skyddade områden	27
Natur.....	27
Miljö29	
Hälsa och säkerhet.....	30
Geotekniska förhållanden.....	35
Fysisk miljö.....	36
Sociala.....	36
Teknik.....	36

Service	37
Trafik.....	37
Landskaps- och stadsbild	39
Konsekvenser	40
Fastigheter och rättigheter	40
Skyddade områden	40
Natur.....	41
Miljö42	
Miljökvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet.....	44
Sociala konsekvenser	44
Riksintressen.....	46
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	46
Trafik.....	47
Planeringsunderlag	47
Kommunala planeringsunderlag.....	47
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	48
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.	48
Utredningar	48

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga två nya enbostadshus. Planen ska säkerställa att bebyggelsens omfattning, placering och utformning anpassas till landskapsbilden, topografin och störningar. Syftet är också att bevara områdets småskaliga karaktär, det sker genom stora fastigheter, brynzoner och en struktur där varje fastighet utformas som en egen, självständig enhet.

Syftet är också att säkerställa dragning och standard på tillfartsväg till bostäderna. Det för att skapa en långsiktig lösning på tillfart för bostäderna.



Karta: Den rosa linjen visar planområdet, den vita heldragna linjen visar vägdragning med mötesficka och plats att backa större fordon. De vita streckade linjerna illustrerar huvudbyggnader och garage/förråd.

Inledning

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 vinner 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 till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.
- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.

- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

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 lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

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



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-06-11
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-06-11
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-05-07
- Fastighetsförteckning, 2026-05-29
- Grundkarta, 2026-05-26 uppdaterad 2026-07-01
- PM Dagvatten, 2026-06-24
- PM Geoteknik, 2026-06-09
- Naturvärdesinventering, 2025-12-15

Ärendeinformation

- Detaljplan för del av Odensala 4:2
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2025–8, MSN 102–2025,
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2025-04-09
- Handling upprättad: 2026-06-11
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden:
- Laga kraft:

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga två friliggande enbostadshus i Odensala, i ett centralt men avskilt läge. Idag består planområdet av skogsmark i sluttande terräng med närhet till jordbruksmark, kolonistugeområde, bostadsområden och Storsjön.



Kartan: Den rosa stjärnan visar var planområdet ligger.

Planen ska säkerställa att bebyggelsens omfattning, placering och utformning anpassas till landskapsbilden, topografin, jordbrukets förutsättningar och störningar. Syftet är också att bevara områdets småskaliga karaktär genom stora fastigheter, tydliga brynzoner och där varje fastighet utformas som en egen självständig enhet. Områdets småskaliga karaktär bevaras genom att minsta storlek på nya fastigheter regleras och att bara friliggande småhus får byggas. Bostadshusen får uppföras i högst två våningar och det är möjligt att ordna garage.

Planområdet är beläget i kuperad terräng, vilket innebär att byggnader och nya fastigheter varsamt ska anpassas till nuvarande marklutningar. Inom respektive fastigheter kan viss omfördelning av massor ske i samband med byggnation, förutsatt att åtgärderna sker varsamt och att mjuka övergångar mot angränsande väg, skogsmark och intilliggande fastigheter eftersträvas. Större schaktningar, utfyllnader och platåer tillåts inte.

Brynzoner mot angränsande jordbruksmark bevaras för att minska påverkan på landskapsbild, naturmiljö och pågående jordbruksverksamhet.



Området angörs via en grusad tillfartsväg som ansluter till befintligt vägnät vid Opevägen. Grusvägen används idag som tillfart för de tre villorna som ligger söder om planområdet. Standarden på grusvägen behöver förbättras. Vägen är idag för smal för att fordon ska kunna mötas och vända. Räddningstjänsten har vid flera tillfällen påpekat att vägen inte har den standard som de behöver. Det behöver ordnas möjlighet att vända fordon vid grusvägens slut. Det behövs även en mötesficka inom planområdet. Detaljplanen reglerar att vändzon och mötesficka ska ordnas innan kommunen ger startbesked för byggnader.



Dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. En dagvattenutredning är under framtagande. Resultatet kommer att arbetas in i planhandlingarna inför detaljplanens granskningsskede. De geotekniska förutsättningarna undersöks också. Detaljplanen ska anpassas efter utredningens slutsatser.

Det är möjligt att tidigare verksamhet på grannfastigheten påverkat marken inom planområdet negativt med föroreningar som bekämpningsmedel. Frågan utreds inom ramen för detaljplanen.

Placering av bostadsbyggnader är anpassade så att risker för olyckor med farligt gods på järnvägen är acceptabla.

Sammantaget bedöms detaljplanen möjliggöra ett litet tillskott av bostäder i ett attraktivt centralt läge utan att medföra betydande negativ påverkan på naturmiljö, landskapsbild, friluftsliv eller människors hälsa och säkerhet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, Östersund 2040, samt samrådsversionen av den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund.

Läge och areal

Planområdet ligger i Odensala, mellan Opevägen och järnvägen (Mittbanan). Planområdet utgör ett mindre område mellan de kommunala gatorna Växthusvägen och Pumphusvägen. Men även mellan ett koloniträdgårdsområde och en tidigare plantskola.

Planområdet är en del av fastigheten Odensala 4:2.

Planområdet är 8846 kvadratmeter.



Karta: Den rosa linjen visar planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Befintligt

Planområdet är en del av fastigheten Odensala 4:2. Inom planområdet finns ingen bebyggelse, området består av skogsmark. I direkt anslutning till planområdet finns ett område med koloniträdgårdar, en tidigare plantskolan, en kraftledningsgata och jordbruksmark. Söder om planområdet finns tre enbostadshus. Marken i planområdet sluttar ner mot Storsjön med en relativt jämn lutning.

Från Opevägen leder en smal grusväg genom planområdet, ner till bostäderna som ligger direkt söder om planområdet.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder.

Planområdets avgränsning har gjorts med hänsyn till omkringliggande jordbruksmark och landskapsbild. Jordbruksmark ligger norr om planområdet. De nya bostäderna ska inte påverka möjligheterna att bruka marken eller landskapsbilden negativt. I norr har planområdesgränsen därför lagts ungefär 20 meter från åkerkanten för att bevara tydliga brynzoner och skydda brukningsvärd mark. Planområdets gränser söderut har anpassat efter den gällande detaljplanens gränser för vägreservat eftersom befintlig grusväg ska användas som tillfartsväg.

Utemiljö

Idag består planområdet av skogsmark. De nya bostäderna placeras på stora fastigheter. Behovet av friyta för lek och utevistelse tillgodoses inom respektive fastighet. Det naturnära läget, med närhet till skog och sjö, ger goda förutsättningar för lek och rekreation i närområdet. Utformningen av utemiljön avgörs i huvudsak av respektive fastighetsägare, inom de ramar som anges i planbestämmelserna.

Nivåskillnader inom planområdet ska hanteras genom god terränganpassning och mjuka övergångar mot omgivande skogsmark, tillfartsväg och anslutande fastigheter ska eftersträvas. Planen medger inga större schaktningar eller platabildningar.

Parkering ska lösas inom varje fastighet, vanligtvis gör det genom garage eller carport eller genom markparkering.

Byggnader

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet men i direkt anslutning till planområdet finns friliggande enbostadshus och kolonistugor.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga två friliggande enbostadshus med komplementbyggnader som garage och förråd. Byggrätten om totalt 300 kvadratmeter bruttoarea per fastighet med en fördelning av högst 200 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad/bostadsbyggnad samt största byggnadsarea för komplementbyggnader om 100 kvadratmeter per fastighetsarea, ger förutsättningar för att anpassa byggnadernas storlek, form och placering efter markens lutning, exempelvis genom uppdelning i flera volymer eller utsträckta byggnadskroppar, vilket minskar behovet av markarbeten.

Huvudbyggnad får uppföras i motsvarande högst två våningar. Det regleras med en högsta nockhöjd om nio meter, vilket syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelse som anpassas till landskapsbilden och omgivande bostadsbebyggelse. För komplementbyggnader regleras en högsta nockhöjd om 4,5 meter.

Byggnaderna får uppföras med en minsta takvinkel om 19 grader. Det för att undvika allt för flacka tak och på så sätt anpassa de nya enbostadshusen till den omgivande bebyggelsen.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns/plangräns och egenskapsgräns. Planområdet ligger i sluttande terräng, vilket kräver varsam markanpassning. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter topografin, och mjuka övergångar mot omgivande natur, gata och anslutande tomter ska eftersträvas. Placeringen av byggnader ska anpassning efter terrängen och uppfylla krav på tillgänglighet enligt gällande byggregler.

Garage/komplementbyggnad omfattas av särskilda bestämmelser avseende placering i relation till tillfartsväg, läs vidare under rubriken Parkering och tillfart.

Närheten till järnvägen innebär att den södra delen av planområdet behöver anpassas efter risk för olyckor med farligt gods. På grund av det är det inte möjligt att uppföra byggnader inom området som markeras med prickar på plankartan. Med hänsyn till bärgarverksamheten finns ett motsvarande område i den norra delen av planområdet.

Tillfartsväg och parkering

Planområdet nås via en grusväg från Opevägen. Grusvägen går genom planområdet och slutar vid bostäderna strax söder om planområdet.

Standarden på grusvägen behöver förbättras. Vägen är idag för smal för att fordon ska kunna mötas och vända. Räddningstjänsten har vid flera tillfällen påpekat att vägen inte har den standard som de behöver. Det behöver finnas möjlighet att vända fordon vid grusvägens slut. Det behövs även en mötesficka inom planområdet. Detaljplanen reglerar att vändzon och mötesficka ska ordnas innan kommunen ger startbesked för nya bostäder.



Karta: Den rosa linjen visar planområdet. Den vita linjen visar dragningen av grusvägen men även var mötesficka och vändplats ska ordnas.

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Minsta fastighetsstorlek medför att minste en bilplats kan rymmas inom varje tomt, vilket bedöms vara tillräckligt för småhus i det centrala läget. Garage och/eller carport får placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot tillfartsväg under förutsättning att garageport inte anordnas från denna väg. Detta möjliggör flexibel tomtutformning utan att tillfartsvägen funktion påverkas. Om infart anordnas från tillfartsväg ska garage och/eller carport placeras minst sex meter från fastighetsgräns mot väg. Avståndet säkerställer att fordon kan ställas upp framför garage eller carport utan att inkräkta på vägområdet och att tillräcklig framkomlighet bibehålls för räddningstjänst och sophämtning. Garage/komplementbyggnader får placeras minst två meter från övriga fastighetsgränser.

Avfallshantering

Hämtning av avfall sker vid Opevägen. Tillfartsvägen till de befintliga och nya bostäderna har en för låg standard för att renhållningens fordon ska kunna hämta

avfall vid bostäderna. Det är möjligt att förbättra tillfartsvägens standard så att renhållningens fordon kan ta sig ner till befintliga och nya bostäder.

Räddningstjänst

Brandvatten

Det finns brandposter vid Opevägen som har tillräcklig kapacitet för de bostäder som föreslås.

Utrymning och uppställningsplats

Grusvägen från Opevägen ner och genom planområdet klarar inte Räddningstjänstens krav på tillgänglighet. Det behöver finnas möjlighet att vända fordon vid grusvägens slut. Det behöver även finnas en mötesficka inom planområdet. Eftersom det är för långt att dra slang från närmaste brandpost kommer räddningstjänsten att släcka eventuella bränder med tankbil. Släckbil och tankbil behöver därför kunna passera varandra. Det är inte möjligt med den standarden grusvägen har idag.

Detaljplanen säkerställer att tillfartsvägen rustas upp med mötesficka och möjlighet att vända för större fordon genom att dessa åtgärder måste vara ordnade innan kommunen ger startbesked för byggnader.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostad	Motivet är att göra det möjligt att bygga bostäder inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	Motivet är att säkerställa att byggnader inte uppförs inom område där det finns risk för olyckor med farligt gods.
d1 2200 - Minsta fastighetsstorlek är 2200 kvadratmeter.	Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek syftar till att

	motverka en alltför tät villabebyggelse.
d2 5000 – Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter.	Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek syftar till att motverka en alltför tät villabebyggelse.
h1 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad/bostadsbyggnad är 9,0 meter	Bestämmelsen möjliggör, tillsammans med reglering av takvinkel, uppförande av bebyggelse i två våningar. Bebyggelsen anpassas på så sätt till omgivande bostadsbebyggelse.
h2 - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter	Bestämmelsen möjliggör funktionella komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd samtidigt som byggnadernas skala hålls underordnad huvudbyggnaden.
n1 - Terränganpassning ska ske med hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till tillfartsväg och anslutande fastigheter. Mjuka övergångar ska eftersträvas	Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattande markarbeten och säkerställa att bebyggelse och tomter anpassas varsamt till landskapet med mjuka övergångar mot omgivande mark.
g1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för tillfartsväg. Inom området blir det möjligt att ordna en gemensamhetsanläggning för befintliga och tillkommande bostadsfastigheter.
p1 – Huvudbyggnad/bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns och egenskapsgräns	Syftet är att motverka en allt för tät villabebyggelse.
p2 – Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot tillfartsväg där angöring sker. Om infart till komplementbyggnad inte ordnas mot tillfartsvägen får garage placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot angöringsväg	Bestämmelsen säkerställer god funktion för angöring och uppställning av fordon samt tillräcklig framkomlighet på tillfartsväg och utgör ett undantag från huvudregeln om byggnaders placering.
p3 – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från övriga användningsgränser och egenskapsgränser	Motivet för bestämmelsen är att styra placering av komplementbyggnad så underhåll kan ske på egen fastighet.
f1 - Endast friliggande småhus	Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen anpassas till bostadstyperna i närområdet men bidrar även till att begränsa trafiken på grusvägen/tillfartsvägen.
o1 19 - Minsta takvinkel är 19 grader	Minsta takvinkel regleras för att undvika flacka tak och anpassa den nya bebyggelsen till de närliggande enbostadshusen.

e1 300 – Största bruttoarea är 300 m2 per fastighet	Begränsningen förhindrar volymmässigt dominerande bebyggelse samtidigt som den möjliggör ändamålsenliga bostäder med tillhörande komplementbyggnader.
e2 200 – Största byggnadsarea är 200 m2 per fastighet för huvudbyggnad/bostadsbyggnad	Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen volym delas upp i fler byggnader så att den inte upplevs allt för dominant.
e3 100 – Största byggnadsarea är 100 m2 per fastighet för komplementbyggnader	Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnaderna.
u – Område för allmän underjordisk ledning	Bestämmelsen säkerställer att underjordiska ledningar kan placeras längs befintlig grusväg. Bestämmelsen säkerställer också befintliga ledningars läge och tillgänglighet.

Administrativa bestämmelser

För hela planområdet

Planbestämmelse	Motivering
a1 - Startbesked får inte ges för hus förrän mötesficka och plats för att vända större fordon anordnats	Motivet är att skapa en tillfartsväg som har den standard som räddningstjänsten behöver för att släcka bränder på ett erforderligt sätt.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen gör det möjligt att skapa två nya bostadsfastigheter. Lantmäteriförrättningar behövs för att kunna skapa fastigheterna. Det är fördelaktigt att bilda en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen, för befintliga bostäder söder om planområdet och de framtida fastigheterna. Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar en del av fastigheten Odensala 4:2. Detaljplanen gör det möjligt att stycka av två bostadsfastigheter. Fastighetsindelning regleras med hjälp av minsta fastighetsstorlek för bostadsfastigheter. I den västra delen av planområdet får en fastighet med minsta fastighetsstorlek 2200 kvadratmeter bildas. I den östra delen av planområdet får en fastighet med minsta fastighetsstorlek 5000 kvadratmeter bildas.

Det är möjligt att föra över en del av fastigheten Odensala 4:2 till Odensala 4:35 så att den fastigheten sträcker sig ut till grusvägen.



Karta: De olika figurerna visar var det kan bli aktuellt med ny indelning av fastigheter. Den gula och vita figuren visar ungefärlig avgränsning av nya fastigheter medan den rosa linjen visar vilken mark som kan föras över från fastigheten Odensala 4:2 till Odensala 4:35.

Fastighetsbildning ska ske genom lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsbildningslagen (1970:988). Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om sökt förrättningsåtgärd. I samband med detta beslutar myndigheten om fördelning av förrättningskostnader.

Rättigheter

Befintliga rättigheter

Genom planområdet går en grusväg. Vägen går från Opevägen ner till bostäderna söder om planområdet, fastigheterna Odensala 4:29, 4:30 och 4:35. Rätt till tillfartsväg fram till Opevägen för de tre befintliga bostadstomterna söder om planområdet har vid avstyckning tryggats med varsitt servitut;

- Servitut för väg 2380K-96/45:1
- Servitut för väg 2380K-96/45:3
- Servitut för väg 2380K-98/67:1

Ett servitut är avsett att tillgodose en fastighets behov (härskande) på någon annan fastighet (tjänande). Ursprungstanken med servitut är inte att bilda separata sådana för samma ändamål på samma plats för flera fastigheter. När det nu omfattar tre fastigheter som det i planen planeras för ytterligare två fastigheter rekommenderar lantmäterimyndigheten att i stället bilda ett kollektivt servitut – en så kallad gemensamhetsanläggning. Då kan gemensamma behov som omfattar vägens förvaltande hanteras på ett bättre sätt. Bland annat fördelas kostnader för drift och underhåll mellan delägarna. Därför bör en gemensamhetsanläggning bildas genom ansökan till lantmäterimyndigheten. I förrättningen upphävs samtidigt nämnda servitut.

Det går en ledning genom den södra delen av planområdet. Lednings läge är tryggt med ett avtalsservitut. I detaljplanen finns ett område för allmänna underjordiska ledningar, ett så kallat u-område, för området som omfattas av servitutet.

Det finns ledningsrätter och officialservitut för ledningarna som går söder om planområdet. Planförslaget påverkar inte rättigheterna.

Det finns inga dikningsföretag/markavvattningsföretag inom eller nedströms planområdet.

Framtida rättigheter

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens va-nät. Dragningen av framtida vatten- och avloppsledningar säkerställs med u-område, område för allmänna underjordiska ledningar, i detaljplanen. De nya va-ledningar placeras inom grusvägens vägområde.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Tidigare verksamhet på grannfastigheten kan ha inneburit att marken inom planområdet är förorenad. Provtagning och analys av marken i planområdet sker under planarbete. Utredningen kommer redovisa eventuella behov av sanering. Enligt miljöbalken är det verksamhetsutövaren som ansvarar för att sanera marken.

Upprustning av tillfartsväg

Tillfartsvägen har en för dålig standard för att kunna vara en permanent lösning som tillfart till de nya bostadsfastigheterna men även de befintliga bostäderna söder om planområdet. Vägen behöver därför rustas upp. Detaljplanen säkerställer att mötesficka och vändplats för större fordon ska ordnas innan kommunen kan ge startbesked för byggnader. Vägen kan med fördel breddas, detta regleras endast genom att det finns ett bredare område för en gemensam väg än den bredd vägen har idag.

Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- och avloppsnät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad). Vid behov av brandposter ska anordnandet av dem ske i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund och bekostas av exploitören.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Östersunds kommuns bedömningen är att det finns goda förutsättningar att omhänderta dagvatten inom planområdet och skyldighet att ordna dagvattenlösningar enligt 6§ LAV finns inte. Motiven till bedömningen är att planen medger en liten exploatering med två enbostadshus på fastigheter med en storlek mellan 2200 – 5000 kvadratmeter. Det utgör inte en exploatering i ett större sammanhang.

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens va-nät. Dragningen av framtida vatten- och avloppsledningar säkerställs med u-område, område för allmänna underjordiska ledningar, i detaljplanen. De nya va-ledningar placeras inom grusvägens vägområde.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst genom att nya bostadsfastigheter skapas. Nya bostäder ger ett större underlag för bland annat den service som finns.

Kostnader för fastighetsbildning, anläggningsförrättningar samt utbyggnad av gemensamma anläggningar för väg samt anslutning till kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploitören. Kostnaden för kommunens VA-utbyggnad kommer delvis att finansieras av intäkter i form av anläggningsavgifter som exploitören betalar. Uppskattning av kostnaderna för VA ska utredas vidare inför att detaljplanen skickas ut på granskning. Planen bidrar till bostadsproduktion vilken inte innebär ett behov av kommunala investeringar utanför planområdet. Exploateringen sker i ett litet och samlat läge på skogsmark, utan att jordbruksmark tas i anspråk och utan att tillgången till omgivande natur- och friluftsmiljöer påverkas i någon större utsträckning.

Planavgift

Planavgift tas ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att det bildas en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen. Förvaltning av väganläggningen bör ske genom föreningsförvaltning. Lantmäterimyndigheten prövar förrättning och beslutar om fördelning av förrättningskostnader.

Tillfartsväg

Befintlig tillfartsväg behöver rustas upp. Upprustningen bekostas av exploatörerna. Det är dock möjligt att fördela kostnaderna för att rusta upp vägen mellan de fastighetsägare som behöver vägen för att nå sina fastigheter.

Sanering

Om det blir aktuellt med en sanering av marken inom planområdet på grund av verksamheten på grannfastigheten (Odensala 4:28) är det enligt miljöbalken verksamhetsutövaren som ansvarar för det.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvattenledningar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Längden motiveras av att det är angeläget att skapa fler bostadsfastigheter och att ett genomförande av detaljplanen inte är beroende av större inventeringar i åtgärder inom eller utanför planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kan börja så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Vanligtvis börjar man med förrättningar som är kopplade till väg och avstyckning. Därefter sker försäljning av marken och byggnation av bostäderna. Det är möjligt att åtgärda tillfartsvägen så att den får godtagbar standard innan detaljplan vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

- Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten för nya fastigheter enligt fastighetsbildningslagen. Inrättande och bildande av gemensamhetsanläggningar sker enligt villkor och regler i Anläggningslagen.

Upplysningar

- **Terränganpassning** – Området är kuperat. Byggnader, vägar och markåtgärder ska anpassas till befintlig topografi i så stor utsträckning som möjligt. Större schaktningar, utfyllnader och plataer tillåts inte.
- **Tillgänglighet och räddningstjänst** – Vägar, vändmöjligheter och angöring ska utformas så att räddningstjänstens behov tillgodoses. Detta ska säkerställas vid bygglov.
- **Mötesficka och vändplats** - Med hänsyn till räddningstjänstens möjligheter att släcka bränder inom och i anslutning till planområdet behöver en mötesficka och vändplats ordnas inom planområdet, detta säkerställs genom villkor för startbesked.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Delar av planområdet omfattas av en detaljplan Dp 509 från 2011. Detaljplanen omfattar den södra delen av planområdet. Marken inom planområdets södra del är planlagt som vägreservat och naturmark, båda kvartersmark. Detaljplanen omfattar även de tre bostadsfastigheterna söder om planområdet.

Enligt den gällande detaljplanen skulle en ny tillfart till bostäderna söder om planområdet ordnas genom en ny anslutningsväg från Solrosvägen. En vändplan skulle ordnas i anslutning till kraftledningen. Grusvägen klarar inte Räddningstjänstens krav på tillgänglighet. Tillfart skedde då och sker fortfarande idag via en mindre grusväg som ansluter till Opevägen. Enligt gällande detaljplan kunde befintlig grusväg fungera som tillfart under en övergångsperiod, tills den nya väganslutningen ordnats via Solrosvägen. Men, grusvägen behövde rustas upp för att klara tillgänglighet för Räddningstjänsten.



Karta: Den gröna linjen visar befintlig tillfartsväg. De röda linjerna visar hur vägenslutning skulle ordnas enligt gällande detaljplan.

Upprustning av grusvägen och den nya tillfarten skulle bekostas av de enskilda fastighetsägarna inom planområdet. Det har inte skett någon upprustning av grusvägen. En ny tillfartsväg har inte ordnats.

Räddningstjänsten har i samband med detta planarbete påpekat att grusvägen inte har den standard de behöver.

Planbesked

Planbesked beviljades i juni 2024 för att utreda två nya enbostadshus. I detaljplanearbetet skulle punkterna nedan utredas närmare.

- Den nuvarande tillfartsvägen används för infart och backning av tunga fordon till bärgningsfirma sker. Den situationen bedöms inte vara tillräckligt trafiksäker eller ha tillräckligt utrymme för fotgängare. Lämplig vägåtkomst behöver utredas i kommande planarbete.

- Eventuella störningar från bärgningsverksamheten behöver utredas. Lämpligt avstånd och förhållande mellan bärgningsverksamheten och nya bostäder behöver utredas.
- Placering, omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse och tillhörande tomtmark behöver i kommande planarbete utredas vidare med hänsyn till skogens sammantagna värden.
- I samband med planarbete bedöms geoteknisk utredning, dagvattenutredning och naturvärdesinventering på detaljerad nivå behöva genomföras.
- Andra frågor som behöver studeras närmre är påverkan på jordbruksmark.

Översiktsplan

Östersund 2040

Översiktsplanen ger stöd för en förtätning på den aktuella platsen, men ställer krav på en anpassning till platsens karaktär och värden. Fastigheten ligger i utkanten av området som är utpekad för mångfunktionell bebyggelse. Det goda läget gör att förslaget lever upp till översiktsplanens inriktning om att förtäta och skapa en mer funktionstät struktur för att utnyttja befintliga kommunikationer, infrastruktur och service bättre. Enligt översiktsplanens utvecklingsinriktning *Förtäta staden på ett bra sätt* ska förtätning ta hänsyn till natur med rekreativa och ekologiska värden, samt sammanhängande gröna stråk för människor, djur och växter. Översiktsplanen ställer också krav på att naturvärdesinventering ska göras vid förändrad markanvändning av naturmiljöer.

Planområdet är anpassat efter översiktsplanens utvecklingsinriktning att förtätning ska ta hänsyn till sammanhängande gröna stråk genom att spara ett område mellan åkern och den nya bebyggelsen. I planområdets närhet finns bra tillgång till gröna miljöer men det är bara några av områdena som har liknande karaktär som i planområdet. En naturvärdesinventering har genomförts, den visar på få områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald naturvärden.

Fördjupad översiktsplan för södra Östersund

Arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för södra Östersund pågår. Planområdet omfattas av den.

För planområdet nämns kvaliteter för rekreation och sociala värden. Tillgång till grönområden bör beaktas vid eventuell ytterligare bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanens geografiska området finns mindre skogsytor som bedöms fylla en rekreativ funktion.

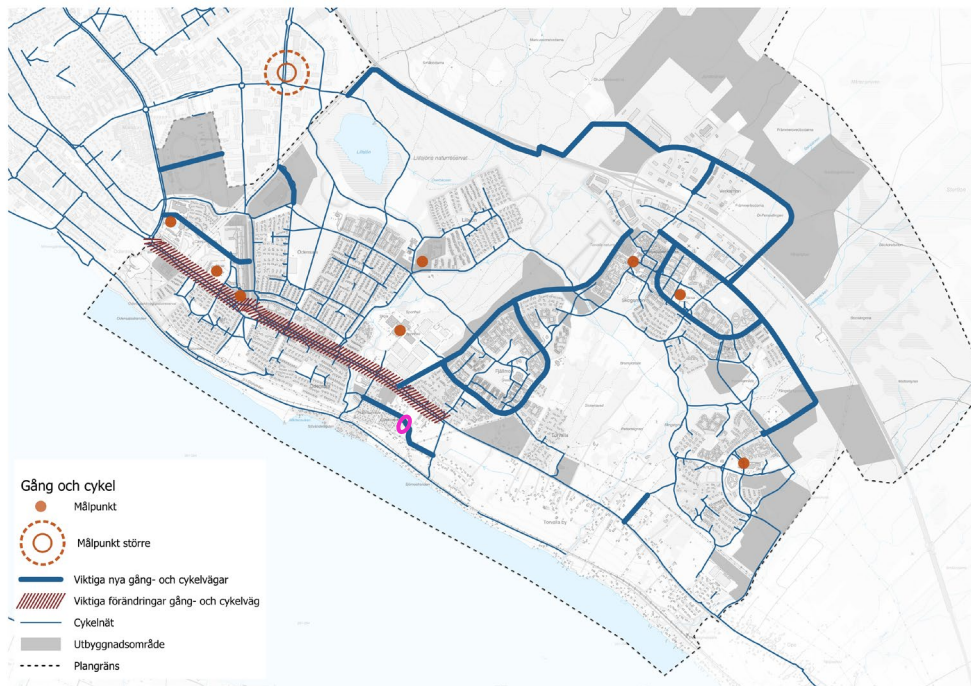
Stora delar av Odensala präglas idag av en infrastruktur där motortrafik och övriga trafikslag är fysiskt separerade från varandra. Denna separation har en rad fördelar för gång- och cykeltrafikanter i området såsom ökad trafiksäkerhet, men begränsar också dessa gruppers möjlighet att röra sig till ett fåtal sträckor. Detta påverkar även den upplevda tryggheten genom att minska den totala mängden aktivitet och rörelse. I den struktur som adderas till området ska i stället stråk med blandad trafik

vara vägledande princip. Viktiga vägar för fordonstrafik ska förses med gångstråk eller gång- och cykelstråk för att möjliggöra för fotgängare och cyklister att röra sig längs med dessa, och för att läka gång- och cykelnätet till en mer finmaskig struktur och minska barriäreffekterna från motortrafiken. Den trafikseparerade strukturen i form av gång- och cykelstråk i gröna miljöer och passager under bilvägar byggs inte bort såvida inte andra uppenbara nyttor kan vinnas av detta. Åtgärder för ökad upplevd trygghet ska särskilt prioritera de viktiga vardagsstråken, såsom stråk till och från jobbet, till kvällsaktiviteter, service och annat.

Den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund föreslår ett antal åtgärder på gång- och cykelvägnätet som syftar till att förbättra framkomligheten för dessa trafikslag. Åtgärderna innefattar nya dragningar av gång- och cykelinfrastruktur, kompletteringar för gång och cykel i befintligt vägnät där detta saknas samt förbättringar och förändringar på delar av det befintliga gång- och cykelnätet.

Målet med de föreslagna åtgärderna är att både förbättra tillgängligheten för gång och cykel inom området och dess stadsdelar, samt att förbättra tillgängligheten vid längre resor till och från viktiga målpunkter utanför området.

Det föreslås därför en förbindelse över den mellersta delen av fastigheten Odensala 4:2. Den rosa figuren visar fastigheten och den föreslagna gång- och cykelvägen.



Planförslaget är förenligt med intentionerna med rörelsestråken i granskningsversionen av den fördjupade översiktsplanen, medan planförslaget medför en minskning av rekreationsyta inom planområdet för den fördjupade översiktsplanen.

Vattenplan för Storsjön

Vattenplan för Storsjön syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar vattenanvändning och att bevara Storsjöns vattenkvalitet, bland annat med hänsyn till dricksvattenförsörjning, ekologiska värden och rekreation.

Planområdet är beläget inom Storsjöns avrinningsområde. Vid planläggning ska hänsyn tas till vattenplanens övergripande mål, särskilt avseende att nya verksamheter inte ska medföra försämring av sjöns vattenstatus eller motverka uppfyllandet av gällande miljökvalitetsnormer.

Den fortsatta hanteringen av vatten- och avloppsfrågor sker inom ramen för planens genomförande och prövas enligt miljöbalkens bestämmelser.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Trafikkommunikation

Järnväg

Mittbanan är av riksintresse för kommunikation.

Flygplats

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. Planområdet ligger inom riksintresset för flyghinder influensområde.

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.

Totalförsvar

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar samt för civil flygplats.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom området för riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z 25). Öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar med

1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor med bevarad karaktär är utmärkande drag.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Norr om planområdet pågår normal jordbruksdrift som kan innebära lukt-, damm- och bullerstörningar. När det gäller störningar som kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa bedömer samhällsbyggnad att ett avstånd om ungefär 20 meter mellan åkerkant och planområdet är acceptabelt med tanke på störningar och möjligheterna att fortsättningsvis bedriva jordbruk.

Skogsbruk

Planområdet omfattar inte mark som i dagsläget brukas för skogsproduktion. Marken inom planområdet kommer avverkas innan byggnation börjar. Skogsmarken inom planområdet är inte av nationell betydelse utan omfattar ett mindre område i ett relativt centrumnära läge.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

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 för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Vatten

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status.

Klassningen görs utifrån biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst-avgör-principen och beror på att kvalitetsfaktorn fisk (där expertbedömning gjorts på övervakningsdata och hydrologi, morfologi och konnektivitet) klassats till måttlig status. Även särskilt förorenande ämnen, koppar (förhöjda halter koppar i sediment) klassas till måttlig status.

Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene och PFOS.

Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikaneläggningar, tidigare förorenade markområden, reningsverk, vattenkraft, vattenreglering, jordbrukets påverkan på svämplan och atmosfärisk deposition.

Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är god ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Storsjön har miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten enligt förordningen 2001:544. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Östersunds Storsjöns vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. Den primära skyddszonen 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.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringssämnen, 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.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget inom ett landskap som huvudsakligen utgörs av bostadsområden, gräsytor samt sjö. Vidare finns inslag av jordbruksmark i form av mindre skiften strax utanför planområdet.

Inventeringsområdet utgörs av vall/gräsmark i den norra delen och produktiv skogsmark med en ålder om cirka 80-år i södra delen. Två ledningsgator korsar området, i dessa är det buskmark växlat med torr gräsmark.



Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram (Väg och miljö, 2025). Området hyser relativt få områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Det område som vid tidigare naturvärdesinventering utförd 2020 bedömts hysa naturvärdesklass 3-påtagligt naturvärde har delats upp och där har endast en mindre del bedömts hysa naturvärdesklass 4-visst naturvärde, övriga delar bedöms motsvara naturvärdesklass 5. Värdena i naturvärdesbiotopen är främst kopplade till asparna i biotopen. I övrigt finns det enstaka mindre fläckar med solbelysta torrängsmiljöer som är av viss betydelse för pollinerande insekter, dessa är belägna i norra kanten av kraftledningsgatan som löper centralt i området.

Ytan med visst naturvärde, klass 4, ligger delvis på platsen för de önskade bostäderna. Det är önskvärt att bevara i så stor utsträckning som möjligt, och att exploitören visar hänsyn till naturvärdena i den fortsatta projekteringen. Detaljplanen reglerar dock inget förbud mot att bebygga dessa områden.

Då det parallellt med den aktuella inventeringen genomförts fågelinventering samt inventering efter violett guldvinge bedöms det i nuläget inte finnas behov av fler inventeringar.

Terrängförhållanden

Planområdet och dess närområden sluttar från norr till söder, mot Storsjön, med en relativt jämn lutning.

Ekosystemtjänster

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten. Genomsläppliga ytor,

exempelvis gräsytor, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd och buskar verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och 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.

Växtligheten bidrar också till ett antal kulturella ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att grönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Andelen grönyta kommer att minska i samband med ett genomförande av planförslaget, vilket innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsterna ovan försämras.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning tas fram som underlag för planförslaget. Utredningen görs i två delar där den första delen redovisar förutsättningar för dagvattenhantering samt behov av rening och fördröjning. Del två av uppdraget ska redovisa förslag till systemlösningar för dagvatten. Första delen är klar till samrådet av detaljplanen medan del två kommer vara underlagsmaterial till granskningskede av detaljplanen.

Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna. Dagvatten från planområdet kommer inte anslutas till kommunalt ledningsnät och i första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system. Föroreningshalter i dagvatten från planområdet ska jämföras med kommunens riktvärden (för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient) i del två av dagvattenutredningen. Målsättningen är att halter i utgående dagvatten ska understiga riktvärdena. Eftersom området ligger i nära anslutning till Storsjön och det finns en tidigare verksamhet i närheten varifrån potentiella föroreningar kan ha spridits är det viktigt att utreda dagvattensituationen närmare.

Kommunens skyfallskartering visar att rinnstråk går genom planområdet vid större regn, med avrinning från ett ca 3 ha stort område i nordöst. Enligt skyfallskarteringen beräknas flödesvägar med maximala vattendjup på 0,3–0,5 m kunna uppstå vid 100-årsregn. Det behöver säkerställas vid exploateringen att befintliga rinnstråk inte riskerar att orsaka översvämning intill planerade byggnader. Inga befintliga lågpunkter har identifierats inom området.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Under perioden 1944–1966 bedrev Hushållningssällskapet verksamhet på platsen. Det är oklart exakt vilken verksamhet som bedrivits men den omnämns som försöksverksamhet och det kan inte uteslutas att verksamheten förorenat marken på platsen med bekämpningsmedel. Med anledning av det ska frågan utredas närmare inom ramen för detaljplanen. En översiktlig ytlig undersökning med provtagning av jord och grundvatten kommer därför att genomföras. Utredningen ska även innehålla en bedömning av behovet av sanering.

Strax nordost om planområdet (Odensala 4:28) har det tidigare funnits en plantskola. Verksamheten lades ner 2022. Vid nedläggning av plantskolan begärde Östersunds kommun in uppgifter kring vilken verksamhet som senast bedrivits på platsen. Utifrån redovisade uppgifter gjorde kommunen bedömningen att det inte var motiverat att ställa några krav på undersökning av fastigheten ur föreningssynpunkt kopplat till verksamheten. Östersunds kommun påpekade att om nya uppgifter framkommer, markanvändningen ändras eller föreningar påträffas i framtiden som kan kopplas till verksamhetens bekämpningsmedelsanvändning kan krav på utredning komma att riktas mot företaget i egenskap av tidigare verksamhetsutövare.

Elsäkerhet och strålning

Direkt söder om planområdet går en kraftledning.

Kring kraftledningar uppstår elektriska och magnetiska fält. Storleken på det *elektriska fältet* beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det *magnetiska fältet* beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μT (micro Tesla). Enligt elsäkerhetsverket skall 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 för parkeringar.



Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. De luftledningar som delvis omgärdar planområdet är reservkraftledningar, som används vid fel eller planerade avbrott på andra ledningar. Ledningarna är alltid spänningssatta men bär oftast ingen last (det vill säga ingen ström). Den norra ledningen har en konstruktionsspänning på 52 kV och den södra på 24 kV. Normal driftspänning är något lägre. Maximal strömstyrka för ledningarna är upp till 350 A. När ledningen inte bär last uppstår inget magnetfält, men ett elektriskt fält finns däremot alltid. När det går ström i ledningen genereras även ett magnetiskt fält, som är starkast närmast ledningen och avtar med ökande avstånd. För aktuell spänning och strömstyrka uppgår styrkan på magnetfältet till 0,4 μ T vid ett avstånd av ca 12 meter från ledningen.

Närmaste avstånd från kraftledning till möjlig placering av huvudbyggnad är ungefär 40 meter.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

Väg och järnväg

Resultat från översiktliga och närliggande utredningar av buller från väg och järnväg visar att ekvivalenta ljudnivåer klarar Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader avseende riktvärden för fasad.

Utifrån befintliga bullerutredningar för Opevägen understiger den maximala ljudnivån från vägtrafiken på Opevägen vid uteplats bullerförordningens riktvärden, vid plangräns, med god marginal. Vad gäller riktvärdena för maximal

Ljudnivå vid uteplats från järnvägstrafiken gör samhällsbyggnad bedömning att avståndet från järnvägen samt att finns goda möjligheter att ordna skyddade uteplatser kan förordningens riktvärden för maximala ljudnivåer för uteplats kan uppnås. Kommunen har gjort trafikmätningar på Opevägen, mätpunkten ligger i direkt anslutning till tillfartsvägen till de nya bostäderna. Mätningarna är gjorda 2013, 2016 samt 2022. Under denna period har trafikmängderna minskat med 700 fordon. Mätningen ifrån 2022 är sannolikt påverkad av effekter ifrån pandemin. Mätningar ifrån andra delar av Opevägen visar på en svag ökning av trafiken under de senaste åren. Generellt ökar trafikmängderna på vägnätet.

Kommunens bedömning är att trafikmängderna från Fäbodleden och västerut mot centrum kommer att öka medan det endast kommer ske en marginell ökning av trafiken på Opevägen öster om Fäbodleden. Bedömningen grundar sig på den trafikutredning som tagits fram som underlag för den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund 2024. De områden som kan vara lämpliga för exploatering öster om Fäbodleden, enligt den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund, gäller småhus i mindre omfattning. Det innebär på sikt (2040) bara en marginell trafikökning.

Väg

Översiktliga beräkningar av ekvivalenta ljudnivåer har gjorts utifrån SKR och Boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken*. Enligt beräkningsmodellen skulle ekvivalenta ljudnivåer vid planområdesgränsen bli ungefär 45 dB(A). Enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är begränsningen för ekvivalent ljudnivå vid fasad 60 dB(A). Utifrån resultat från närliggande bullerutredning från 2020 (underlag till detaljplan för bostäder, Torvalla 2:21, laga kraft 2024) ekvivalent ljudnivå om 60dB(A), situation 2040, uppnås inom ungefär 48 meter från Opevägens mitt. Planområdesgränsen ligger ungefär 180 meter från Opevägen.

Samma bullerutredning visar att maximal ljudnivå om 70dB(A), situation 2040, uppnås inom ungefär 70 meter från Opevägens mitt.

Samhällsbyggnad menar att de nya bostäderna inte kommer påverkas av ljudnivåer från Opevägen som överskrider förordningens krav. Den nya bebyggelsen ligger på ett så pass stort avstånd från Opevägen att förordningens krav kan uppnås både till fasad och vid uteplats inom hela byggrätterna för enbostadshusen. Slutsatserna från befintliga utredningar och översiktliga beräkningar visar att kraven med stor marginal kan uppnås.

Järnväg

Byggrätterna för bostäderna inom planområdet ligger ungefär 170 meter från järnvägen. För att bedöma vilken bullerpåverkan trafiken på järnvägen kan ha på de nya enbostadshusen har samhällsbyggnad studerat en befintlig ljudskyddsbeskrivning från 2024. Utredningen omfattar en plats som har liknande förutsättningar som planområdet. Beräkningen utgår från prognosår 2040, uppgifterna kommer från Trafikverkets hemsida.

Ljudskyddsbeskrivningen visar att inom ett avstånd om 55 meter från spårmitt uppnås bullerförordningens riktvärden för ekvivalent ljudnivåer. Den nya bebyggelsen ligger på ett så pass stort avstånd, 170 meter, från järnvägen att förordningens krav kan uppnås för ekvivalent ljudnivå vid fasad inom hela byggrätterna för enbostadshusen.

Östersunds kommun gör bedömningen att det inom ett avstånd från järnvägen som är ungefär 170 meter är möjligt att ordna en skyddad uteplats där den maximala ljudnivån kan uppnås inom de nya fastigheterna.

Bärgarverksamhet

Strax norr om planområdet finns en bärgarverksamheten. Den riskerar att utgöra en källa till störning för tillkommande bostäder.

Sökande har beskrivit sin verksamhet så här:

” Generellt sätt så hämtas två eller tre bilar vid kl 8:00 på morgonen och lämnas tillbaka vid kl. 16:00. Det förekommer ingen verksamhet inne i garaget förutom vid reparation av bärgningsbilarna eller då de behöver tinas av. ”

Enligt Naturvårdsverket och Boverkets vägledningar bör buller från fordon på tomgång, fordonsservice och liknande på uppställningsplatser och depåer för till exempel bussar, lastbilar eller spårfordon bedömas som industribuller. Med uppställningsplats avses här en särskild iordningställd plats där fordonen för en kortare eller längre tidsperiod är placerade på tomgång eller med tekniska system, till exempel fläktar, i drift.

Utifrån beskrivningen av verksamheten bedömer samhällsbyggnad att bärgarverksamheten kan ses som småindustri med ett lämpligt skyddsavstånd om cirka 50 meter som utgångspunkt. Nya bostäder ska placeras som minst 50 meter från garaget.



Jordbruksverksamhet och djurhållning

Miljö- och samhällsnämnden har antagit en policy för skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och jordbruk. Rekommenderat skyddsavstånd till brukningscentrum för jordbruk (djurhållning) är 200 meter. Om det skulle etableras något nytt brukningscentrum i anslutning till jordbruksmarken kring området skall hänsyn tas så att det inte placeras närmare än 200 meter från tidigare befintlig bebyggelsen. Något skyddsavstånd mellan brukad åkermark och tomtmark finns inte i policyn. Jordbruksmarken i grannskapet gränsar redan idag till ett betydande antal fastigheter.

Kring planområdet pågår normal jordbruksdrift som kan innebära lukt-, damm- och bullerstörningar. När det gäller störningar som kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa gör miljö- och samhällsbyggnad i sin bedömning ingen skillnad mellan permanent och fritidshusboende. Fortsatt brukande av den åkermark som finns kring området är angeläget. Samhällsbyggnad använder sig av ett avstånd om ungefär 20 meter mellan nya bostadsfastigheter och jordbruksmark.

Området är en del av odlingslandskapet som är utpekat som landskapsobjekt B i naturvärdesinventeringen. Här förekommer både större sammanhängande öppna ytor och småbiotoper av värde för den biologiska mångfalden. (Landskapsobjekt B, Tyréns 2020).

Bebyggelse i anslutning till jordbruksmark behöver ta hänsyn till den brukade marken genom till exempel att randzoner etableras. Rörelsestråk som anläggs runt tillkommande bebyggelse behöver planeras för att inte leda människor in mot den brukade marken.

Risk för olyckor

På järnvägen söder om planområdet transporteras farligt gods. Östersunds kommun har bedömt att riskanalyser ska genomföras för nybyggnation inom 150 meter från rekommenderad järnväg för farligt gods. De nya bostäderna måste placeras på ett avstånd som är längre än 150 meter från järnvägen.

Risk för erosion, sked och ras

Det finns ingen risk för erosion, skred och ras inom planområdet. Se vidare avsnittet Geotekniska förhållanden.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar för detaljplaner är avgörande för att bedöma markens lämplighet för planerad bebyggelse, särskilt med avseende på risker som ras, skred, sättningar och grundvatten, och ska klarlägga jord-, berg- och grundvattenförhållanden. Utredningarna är en central del i kommunens lämplighetsprövning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och måste vara tillräckligt detaljerade för att föreslå nödvändiga åtgärder eller restriktioner som sedan kan säkerställas i plankartan, så att planen inte kräver ytterligare utredningar i byggskedet.

En geoteknisk utredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Utredningen är uppdelad i två delar. Första delen består av en bedömning av markens geotekniska förutsättningar utifrån befintligt material från SGU och befintliga geotekniska undersökningar för fastigheter som ligger i anslutning till planområdet. Arbetet är en skrivbordspunkt. Första delen utgör underlag till samrådet. Del två av uppdraget omfattar en verifiering av slutsatserna i deluppdrag ett, det ska ske genom fältarbeten under barmarkssäsongen. I uppdraget ingår installation av ett grundvattenrör. Andra delen av uppdraget kommer vara underlagsmaterial till granskningen av planförslaget.

Deluppdrag 1 visar att marken inom aktuellt område, av erfarenhet består av lerig morän/moränlera då denna jordart är vanligt förekommande i Östersund med omnejd. Tolkad jordart samt jorddjup stärks även av SGU:s jordarts- och jorddjupskarta.

Grundläggningsförutsättningar för planerad byggnation bedöms vara god. Stabiliteten i området bedöms vara god. Utifrån befintligt underlag rekommenderas plattgrundläggning att utföras men skall bekräftas genom geoteknisk fältundersökning.

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

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.

Resultatet från utförda radonundersökningar (arkivmaterial) visar varierande värden mellan 21 – 28 kBq/m³ i närområdet till aktuellt undersökningsområde. Marken har klassats som normalradonmark. Planerade byggnader rekommenderades att grundläggas radonskyddat.

Fysisk miljö

Utemiljö

Planområdet består av skogsmark men gränsar till jordbruksmark och bostadsområden. Direkt söder om går kraftledningar, marken där består av buskmark växlat med torr gräsmark.

Byggnader

Det finns inga byggnader inom planområdet. Den omgivande bebyggelsen består av friliggande enbostadshus och kolonistugor. Bostäderna är uppförda under en stor tidsperiod men har en relativt liknande storlek.

Tillgänglighet

Terrängen i planområdet lutar mot Storsjön, tillgängligheten till byggnad och angränsande tomtmark har bra förutsättningar att kunna ordnas.

Planområdet ligger med bra tillgänglighet till kollektivtrafik med god turtäthet. Ett stort utbud av kommersiell och kommunal service finns i närområdet.

Sociala

Planområdet ligger i ett område där det är lätt att ta sig ut i gröna miljö med stora värden för rekreation och motion. Det finns ett utbyggt nät av gång- och cykelvägar för fotgängare och cyklister men även närhet till kollektivtrafik med god turtäthet.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns tillräcklig kapacitet för den exploatering som föreslås.

Vatten- och avloppsledningen mellan Östersund och Brunflo har sin sträckning genom planområdet och underlättar därför vid anslutning till de kommunala VA-ledningarna.

Odensala 4:30 är ansluten till den kommunala VA-ledningen. Odensala 4:29 och 4:35 skall vid intresse söka tillstånd hos Vatten Östersund om att få ansluta till VA-ledningen.

Värme och kyla

Det är möjlighet att ansluta de nya fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät i planområdets närhet.

El och IT-struktur

I planområdets närhet finns tillgång till bredband. Nya fastigheter kan anslutas till befintligt nät.

Service

I Odensala finns ett stort serviceutbud, både med kommersiell och offentlig service. Förslaget innebär inget ökat behov av kommunal offentlig service.

Trafik

Gator och motortrafik

Tillfart till planområdet sker på en grusväg som ansluter till Opevägen. Det finns ingen allmän gata i planområdet.

Enligt den gällande detaljplan för området mellan järnvägen och de föreslagna småhustomterna skulle en ny tillfart ordnas genom en ny anslutningsväg från Solrosvägen. En vändplan skulle ordnas i anslutning till kraftledningen. Tillfart till småhustomterna skedde då och sker fortfarande idag via en mindre grusväg som ansluter till Opevägen. Grusvägen klarade inte kraven på tillgänglighet för Räddningstjänsten. Grusvägen kunde fungera som tillfart under en övergångsperiod, tills en ny väganslutning ordnats via Solrosvägen. Men, grusvägen behövde rustas upp för att klara tillgänglighet för Räddningstjänsten. Upprustning av grusvägen och den nya tillfarten skulle bekostas av de enskilda fastighetsägarna inom planområdet. Det har inte skett någon upprustning av grusvägen. En ny tillfartsväg har inte ordnats. Räddningstjänsten har i samband med detta planarbete påpekat att grusvägen inte har den standard de behöver. För att de nya bostäderna ska vara lämpliga behöver standarden på grusvägen förbättras.



Samhällsbyggnad har tillsammans med Teknisk förvaltning bedömt att det är lämpligt att den befintliga grusvägen fortsättningsvis kan användas som tillfart till befintliga och nya bostäder, en ny tillfart behöver därför inte ordnas via Solrosvägen. Men, för att bostäderna ska vara lämplig behöver grusväg rustas upp enligt krav från Räddningstjänsten. Räddningstjänsten understryker att vägen till de nya bostäderna måste vara körbar med deras fordon och att det ska finnas möjlighet att vända fordon vid grusvägens slut. Det behövs även en mötesficka, då mellan bärgräsmans parkering och de befintliga husen. Räddningstjänsten hänvisar till skriften *Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten och framkomlighet för Räddningstjänstens fordon*, diarienummer: 2023–001962, beslutad 2023-11-01 och senast reviderad 2025-04-01, för tekniska beskrivningar av standarden på väg, mötesfickor med mera.

Renhållningen kan inte hämta sopor i den standarden vägen har idag. Om hämtning ska ske behöver vägens standard höjas. Hämtning av sopor sker idag vid Opevägen. Denna hantering kan enligt Renhållning fortsätta. Enligt Renhållningen ska transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körningar i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts ska den del som utgör parkeringsyta räknas bort från bredden. Om vägen är mötesfri (till exempel infarten till ett hus eller enkelriktad gata) och det inte förekommer parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter. Träd, växtlighet och snövallar ska inte inkräkta på bredden. Det ska vara möjlighet att vända med sobilen. Backning innebär en säkerhetsrisk och ska undvikas vid nybyggnation. Vändradien för renhållningens fordon är 9 meter.

Parkering

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Gång- och cykel

Gång- och cykelstråk går längs Opevägen. Tillfartsvägen från planområdet ansluter till Opevägen.

Stora delar av Odensala präglas idag av en infrastruktur där motortrafik och övriga trafikslag är fysiskt separerade från varandra. Denna separation har en rad fördelar för gång- och cykeltrafikanter i området såsom ökad trafiksäkerhet, men begränsar också dessa gruppers möjlighet att röra sig till ett fåtal sträckor.

Den fördjupade översiktsplanen för södra Östersund föreslår ett antal åtgärder på gång- och cykelvägnätet som syftar till att förbättra framkomligheten för dessa trafikslag. Åtgärderna innefattar nya dragningar av gång- och cykelinfrastruktur, kompletteringar för gång och cykel i befintligt vägnät där detta saknas samt förbättringar och förändringar på delar av det befintliga gång- och cykelnätet.

Målet med de föreslagna åtgärderna är att både förbättra tillgängligheten för gång och cykel inom området och dess stadsdelar, samt att förbättra tillgängligheten vid längre resor till och från viktiga målpunkter utanför området.

Det föreslås därför en förbindelse över den mellersta delen av fastigheten. Den rosa figuren visar fastigheten och den föreslagna gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna trafikerar Opevägen. Det är drygt 200 meter från planområdesgränsen, fågelvägen, till busshållplats. Det innebär en god turtäthet.

Landskaps- och stadsbild

Sett från Opevägen skapar skogen där villorna föreslås tillsammans med intilliggande jordbruksmark en för jordbrukslandskapet karaktäristisk vy. Sett från öster, väster och söder bidrar skogen till en variation och en grön karaktär i området. Skogen och den intilliggande jordbruksmarken bedöms dock utgöra ett fragment av ett tidigare mer sammanhängande jordbrukslandskap, och därmed inte ha samma höga landskapsbildsvärden som områdena längre österut längs Opevägen.



Bebyggelse i anslutning till jordbruksmark behöver ta hänsyn till den brukade marken och landskapsbild genom till exempel att randzoner etableras. Ett område från åker behöver därför sparas, vegetationen bevaras och inga hus placeras inom området.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att två nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från befintlig fastighet, Odensala 4:2. Detta medför en förändrad fastighetsindelning inom planområdet.

Tillfartsvägen till planområdet ska ske via en befintlig mindre grusväg som ansluter till Opevägen. De befintliga bostäderna söder om planområdet sker via samma väg, en rättighet som är tryggad med servitut. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att man bildar en gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under avsnittet Genomförandefrågor.

I detaljplanen regleras befintliga rättigheter som ledningsrätter och servitut med u-områden.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Kommunen bedömer att vattenskyddsområdet inte påverkas negativt.

Natur

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Exploateringen sker i ett begränsat och sammanhållet läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen exploatering av områden med kända naturvärden.

Möjligheterna att bevara brynzoner mellan den nya bebyggelsen och angränsande jordbruks- och skogsmark skapas genom att plangränsen placeras ungefär 20 meter från åkerkanten. Det ger möjlighet för att bevara delar av grönstrukturen men även bidra till en mjuk övergång i landskapsbilden och minskar påverkan på omgivande naturmiljö.

Invasiva arter har påträffats. Fastighetsägaren informerats om det generella ansvaret att hantera och vid behov avlägsna invasiva växtarter i enlighet med kommunens riktlinjer.

Mot bakgrund av områdets tidigare avverkning och de bevarade brynzonerna bedöms exploateringen inte medföra betydande påverkan på naturmiljön.

Grönområden

Planförslaget påverkar inte möjligheterna att ta sig till gröna områden utanför planområdet negativt. Inga vägar och stigar tas bort eller dras om. Det finns möjligheter att utveckla gröna stråk eftersom skogsmark sparas mellan planområdet och jordbruksmarken. Planförslaget innebär att ett skogsområde minskas avsevärt.

Ekosystemtjänster

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsytor, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd och buskar verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och 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.

Växtligheten bidrar också till ett antal kulturella ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att grönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Andelen grönyta kommer att minska i samband med ett genomförande av planförslaget, vilket innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsterna ovan

försämrar. Detaljplanen ska säkerställa en hållbar dagvattenhantering och möjligheten att reglera andelen hårdgjord yta inom planområdet ska utredas.

Landskapsbild

Planens genomförande innebär en förändring av landskapsbilden genom att ny bostadsbebyggelse tillkommer i ett småbrutet jordbrukslandskap. Förändringen sker dock i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och i ett område där viss spridning av bostäder redan förekommer.

Genom planbestämmelser som reglerar byggnaders placering, höjd, omfattning och markanpassning säkerställs att bebyggelsen anpassas till topografin och landskapets karaktär. Detta bidrar till att motverka en villakvartersliknande struktur och till att bevara upplevelsen av ett öppet och småskaligt landsbygdslandskap.

Planen bedöms inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på landskapsbilden eller de visuella värden som präglar området. Sett från Opevägen skapar skogen där villorna föreslås tillsammans med intilliggande jordbruksmark en för jordbrukslandskapet karaktäristisk vy. Sett från norr bidrar skogen till en variation och en grön karaktär i området. Skogen och den intilliggande jordbruksmarken bedöms dock utgöra ett fragment av ett tidigare mer sammanhängande jordbrukslandskap, och därmed inte ha samma höga landskapsbildsvärden som områdena längre österut längs Opevägen.

Plangränsen placeras ungefär 20 meter från åkerkanten för att ge bra förutsättningar att bevara brynzonerna och minska påverkan på landskapsbilden.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt Plan- och bygglagen 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 miljökonsekvens-beskrivning behöver upprättas

Planförslaget innebär en begränsad exploatering som inte bedöms medföra betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet eller mark och vatten. Planområdets centrala läge är positivt ur många aspekter. Det finns goda möjligheter till att resa kollektivt, med cykel eller till fots. Närheten till offentlig och kommersiell service men även grönområden bidrar även till att miljöpåverkan blir liten. Ny bebyggelse ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för Storsjön bedöms inte försämrar, dels utifrån exploaterings storlek och utifrån att dagvattnet ska renas för att uppnå

kommunens riktvärden för Storsjön. Aktuella frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för planprocessen.

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 datum § 161 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Den planerade exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket medför ökade dagvattenflöden och ökade föroreningsmängder jämfört med befintlig situation. Det dimensionerande 2-årsflödet beräknas öka från 12 l/s till 21 l/s. För att fördröja ett framtida 2-årsflöde till befintligt 2-årsflöde beräknas en fördröjningsvolym på cirka 8 m³ krävas inom planområdet. Mötesfickan och vändplatsen är inte inkluderade i beräkning men kommer att ingå i beräkningarna i del två av dagvattenutredningen.

Exploateringen medför ökade föroreningshalter och föroreningsmängder för flertalet ämnen jämfört med befintlig situation, vilket främst beror på att markanvändningen förändras från skogsmark till villatomt. Därmed behöver dagvattnet renas, med målsättning att uppnå kommunens riktvärden, innan det leds vidare till Storsjön.

Vid skyfall beräknas 100-årsflödet från planområdet öka från 43 l/s till 77 l/s. Denna ökning bedöms inte medföra negativ påverkan på järnvägen nedströms, förutsatt att befintliga trummor har tillräcklig hydraulisk kapacitet.

Del två av dagvattenutredningen kommer redovisa en föreslagen systemlösning för dagvatten, med syfte att uppnå tillräcklig fördröjning och rening.

Dagvattenhanteringen avses utformas med öppna och lösningar där dagvatten fördröjs och renas inom kvarteretsmark innan avledning sker mot recipienten.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planområdet ligger centralt med nära avstånd till kollektivtrafik med god turtäthet. Det finns även bra förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Offentlig och kommersiell service ligger inom nära avstånd. Dessa faktorer medverkar till att de framtida boende har bra förutsättningar att transportera sig med alternativt till bil. Planförslaget innebär endast marginell trafikökning, vilket det befintliga vägnätet bedöms klara av.

I närområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum.

Samhällsbyggnad bedömer att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas vid planområdet och inte heller att den trafik som bebyggelsen medför ska leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna på annan plats i närområdet. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet, men det finns en potentiell förorening på grannfastigheten. Föroreningssituationen utreds närmare under detaljplanarbetet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Hälsa och säkerhet

Elsäkerhet och strålning

Direkt söder om planområdet går kraftledningar. Detaljplanen ska utformas så att hänsyn tas till elsäkerhet och strålning. Närmaste avstånd mellan kraftledningar och bostadsbyggnad är ungefär 40 meter.

Risk för översvämning

Planens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillkommer inom planområdet, vilket kan påverka ytavrinningen. Genom att avrinning sker i riktning mot Storsjön, samt genom krav på att dagvatten ska fördröjas och hanteras inom planområdet, bedöms risken för översvämning inom planområdet eller nedströms som liten.

Risk för olyckor

Med tanke på att nya bostäder placeras på ett avstånd mer än 150 meter från järnvägen bedömer kommunen konsekvenserna för olyckor med farligt gods som minimala.

Risk för erosion, ras och skred

Planförslaget innebär ingen risk för erosion, ras eller skred.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att ett begränsat antal nya bostäder tillkommer i ett centralt med närhet till natur- och rekreationsmiljöer. Planen skapar en småskalig bostadsmiljö med privat präglade utemiljöer.

Tillkommande bostäder kan bidra till att långsiktigt stärka underlaget för befintlig service i närområdet. Sammantaget bedöms planens sociala konsekvenser vara begränsade och huvudsakligen positiva genom tillskott av bostäder i ett attraktivt och naturnära läge.

Planen innebär inte ett ökat behov av kommunal och offentlig service.

Barn

Planområdet ligger i nära anslutning till skolor, idrottsanläggningar och naturmiljöer. Området har också närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet. Barn som kommer bo i de tillkommande bostäderna har goda förutsättningar att trafiksäkert ta sig till olika målpunkter i både närområdet och längre ut i staden.

Planens genomförande innebär att nya bostäder tillkommer i ett område med låg trafikintensitet och begränsad genomfartstrafik. Detta ger goda förutsättningar för barns utevistelse i den närmaste boendemiljön.

Trygghet

Den småskaliga bebyggelsestrukturen och privata tomtmarken ger god överblickbarhet och tydlig ansvarsfördelning mellan privata och gemensamma ytor.

Den låga trafikintensiteten, begränsade bebyggelsehöjden och närheten till befintlig bebyggelse bedöms bidra till en trygg boendemiljö.

Jämlikhet

Planen innebär nya bostäder i ett centralt läge med god försörjning av kollektivtrafik samt kommersiell och kommunal service. Tillgänglighetskrav tillämpas vid bygglovsprövning, vilket säkerställer att bostäder kan utformas med hänsyn till personer med funktionsvariationer. Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser ur ett jämlikhetsperspektiv.

Idrott och rekreation

Öster om planområdet finns Odensala sportfält med stora ytor för olika idrottsaktiviteter utomhus. I anslutning till sportfältet finns också ÖP-hallen, en inomhushall för fotboll med underlag av konstgräs. Området länge Storsjöns strand finns bra möjligheter till rekreation. Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på dessa områden.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Järnväg

Planområdet ligger ungefär 100 meter från järnvägen. Byggrätt för bostadsbyggnad ligger ungefär 160 meter från järnvägen. Eftersom avståndet till järnvägen är så långt bedömer kommunen att planförslaget inte kommer påverka riksintresset negativt. Den nya bebyggelsen placeras med hänsyn till buller och risker för olyckor med farligt gods på erforderligt avstånd från järnvägen.

Flygplats

Planförslaget innebär att enbostadshus i högst två våningar får uppföras, riksintresset påverkas därför inte negativt av planförslaget.

Vattenförsörjning

De nya byggnaderna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Totalförsvar

Luftrummet ovan 420 meter över havet omfattas av influensområde med hänsyn till flyghinder för Åre Östersund flygplats. Marknivån inom planområdet ligger som högst på ungefär 318,5 meter över havet vilket innebär att endast byggnader/anläggningar som är högre än ungefär 100 meter bedöms påverka riksintresset. Så höga byggnader är inte aktuella i planområdet.

Kulturmiljövården

Värdebärare är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i tätbebyggt område som saknar värde för riksintresset. Utveckling av planområdet bedöms inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Det ingår ingen jordbruksmark i planområdet. De nya bostäderna placeras inte på jordbruksmark. Byggrätterna anpassas till jordbruksmarken och ett avstånd om ungefär 20 meter sparas mellan jordbruksmarken och planområdet. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon inskränkning av möjligheten att fortsatt bruka marken.

Skogsbruk

Planområdet omfattar ett så litet område att marken inte brukas för skogsproduktion. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser för skogsbruket i området.

Trafik

Motortrafik

Befintlig tillfartsväg måste rustas upp så att standarden höjd. En mötesficka och vändplats för större fordon måste ordnas innan startbesked för byggnader inom planområdet kan beviljas. Det är möjligt att bredda vägen. Planförslaget säkerställer att det bara kan ordna två nya bostäder, vilket har varit en viktig utgångspunkt i bedömningen om grusvägen kan användas som tillfartsväg.

Den tillfartsväg som föreslogs i gällande detaljplan utgår och marken planläggs som bostadsmark.

Planförslaget innebär en trafikökning som är minimal. Kapacitet och framkomlighet på Opevägen kommer inte att påverkas av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Det är inte aktuellt med några åtgärder i befintliga vägnätet till följd av planförslaget.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Detaljplan för Odensala 4:30 med flera, bostadsbebyggelse, småhus, Östersunds kommun

Plannummer: 509

Aktummer: 2380K-P2012/2

Laga kraft: 2012-01-26

Genomförandetid: fem år, genomförandetiden gick ut den 26 januari 2017

Grundkarta

Upprättad: 2026-05-26

Uppdaterad: 2026-07-01

Lagringsplats: Nova P2025-00008

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: KS 380–2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: KS 258–2020

Antagen: 2020-10-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2026-05-07

Diarienummer: Nova P2025-00008

Samråd: 2026-05-07 till 2026-05-28. Länsstyrelsens dnr 3546–2026

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2026-06-22 §161

Beslut: Miljö- och samhällsnämnden beslutar att genomförande av detaljplanen för del av Odensala 4:2 inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

Dagvattenutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Dagvattenutredning del 1, detaljplan för fastighet Odensala 4:2

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult AB

Upprättad: 2026-06-24

Lagringsplats: Nova P2025-00008

Naturvärdesinventering

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Naturvärdesinventering, Odensala 4:2, Östersunds kommun 2025

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Väg och miljö AB

Upprättad: 2025-12-15

Lagringsplats: Nova P2025-00008

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Detaljplan för Odensala 4:2. PM geoteknik, arkivrapport

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP Sverige AB

Upprättad: 2026-06-09

Lagringsplats: Nova P2025-00008