

Ändring av detaljplan för del av Östersem 3:320, utökad byggrätt



Planbeskrivning Skede: Samråd

Samråd pågår mellan 4 februari och 25 februari 2026.

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 januari 2026

Innehåll

Ändringens syfte.....	3
Syfte.....	3
Ändringens relation till gällande plans syfte.....	3
Inledning	3
Information om planprocessen och detaljplanen.....	3
Om ändring av detaljplan	5
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Bakgrund.....	6
Ärendeinformation	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	9
Varför ändring av detaljplan valts.....	10
Befintligt	10
Kvartersmark	11
Räddningstjänst	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till reglering	14
Genomförandefrågor.....	15
Genomförandefrågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	16
Prövning enligt annan lagstiftning	16
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala planeringsförutsättningar.....	17
Riksintressen.....	18
Teknik.....	18
Konsekvenser	18
Planeringsunderlag.....	19
Kommunala planeringsunderlag.....	19
Medverkande tjänstemän.....	20

Ändringens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för utökad höjd och bygg rätt inom planområdet. Planområdet är idag ej exploaterat men tanken är att flertalet silor, kontor och en verkstadslokal planeras byggas inom området, denna exploatering kräver högre höjd och mer bygg rätt än vad gällande detaljplan medger vilket innebär att detaljplanen måste ändras.

Ändringens relation till gällande plans syfte

För att ändringen ska kunna genomföras måste den vara tillämplig inom ramen för syftet med gällande plan. Gällande plans syfte är:

Huvudsyftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att bygga den planerade förbifarten genom det planlagda industriområdet i Lugnvik. Dessutom föreslås vissa omDispositioner i angränsande industrikvarter med målsättningen att höja områdets status.

Förbifartens hela sträckning från Lillänge i söder till Lugnvik i norr redovisas på sid 5 i form av Vägverkets översiktsplan förminskad till skala 1:20 000.

Två nya trafikplatser ingår i detaljplanen, en vid anslutningen till nuvarande E14 och en mittför Kännåsvägens norra del, se illustrationskartan. Förbifarten passerar järnvägen och Semsån på samma bro, som dessutom förlängs över Tysjövägen med gångbanan väster om och en gång- och cykelväg öster om järnvägen.

Ändringen som föreslås bedöms vara förenligt med det ursprungliga syftet att höja industriområdets status, ingen förändring av användning sker.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning 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.

Om ändring av detaljplan

En ändring av en gällande detaljplan innebär att det mesta i den gällande planen kommer att finnas kvar. Endast vissa planbestämmelser tas bort, eller ändras. Enstaka nya planbestämmelser kan tillkomma. I planbeskrivningen tas endast de frågor som rör ändringen upp. Övriga planfrågor finns redan beskrivna i planbeskrivningen till den gällande planen.

En ändring av plan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap. PBL då motsvarande prövning skett i den gällande detaljplanen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

När en detaljplan ska ändras ska den gällande planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ändringen. Denna handling är den kompletterande planbeskrivningen.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådsretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget. Om planen godkänns i samrådet genomförs inte granskningsskedet.

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, aktuell plan är i samrådsskedet. Om planen godkänns i samrådet genomförs inte granskningsskedet och planen går direkt till antagande.

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Kompletterande planbeskrivning (denna handling)
 - ska läsas tillsammans med befintlig planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Bakgrund

Planbesked

Östersunds kommun ansökte den 16 april 2025 om planbesked för ändring av gällande detaljplan på fastigheten Östersem 3:320 för att medge en byggnadshöjd på 15 meter samt en exploateringsgrad på 60 % i bruttoarea per fastighetsarea.

Energikoncernen Uniper avser att etablera sin verksamhet i Lugnvik för att kunna tillverka eMetanol. Innan eMetanolen transporteras till slutanvändare via järnväg, finns det ett behov av att mellanlagra den. Fastigheten Östersem 3:320 ägs av kommunen och genom dialog, mellan Uniper och kommunen, har det bedömts att aktuell fastighet är intressant för mellanlagring då den ligger i ett befintligt industriområde och nära till järnväg.

Miljö- och samhällsnämnden tog den 25 maj 2025 § 88 beslut om att lämna positivt planbesked för fastigheten Östersem 3:320.

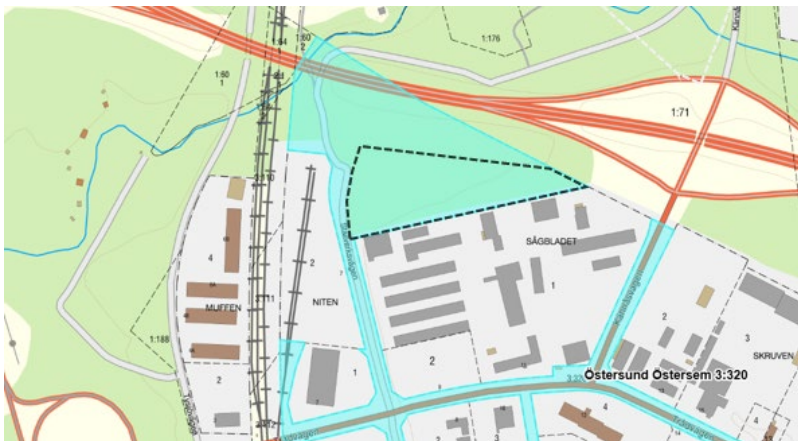
Ärendeinformation

- Ändring av detaljplan för del av Östersem 3:320, utökad byggrätt
- Diarienummer: P2025-23, MSN: 340-2025
- Begränsat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2025-05-27
- Handling upprättad: 2026-01-14

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Fastigheten Östersem 3:320 ägs av kommunen och har bedömts var intressant för mellanlagring av eMetanolen då den ligger i ett befintligt industriområde, nära till järnväg och nära till pågående planering av anläggning för produktion av förnybart elektrobränsle.



Kartbild över ändringsområdet som ingår i fastigheten Östersem 3:320 och detaljplan 335.

Fastigheten har i gällande detaljplan användningen småindustri, hantverk och kontor (J₁K) med tillhörande egenskapsbestämmelser för höjd och exploateringsgrad. Reglerad höjd och exploateringsgrad bedöms vara ett hinder för utvecklingen av ett mellanlager. Ändringsförslaget innebär att del av Östersem 3:320, se markeringen ovan, får en större exploateringsmöjlighet samt att byggnadshöjden ökas från 7 meter med möjlighet till en totalhöjd på 15 meter.



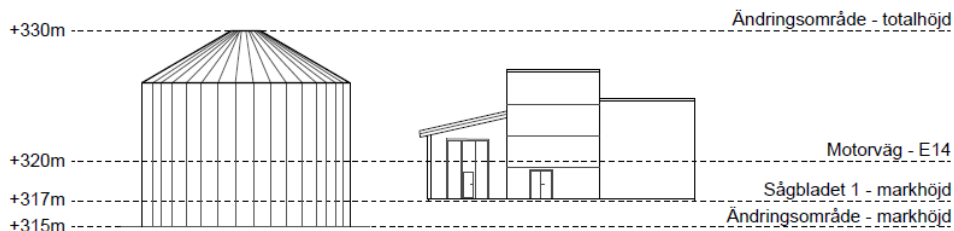
Bild från gällande detaljplan (335) och tillhörande planbestämmelser som gäller för ändringsområdet.

Energikoncernen Uniper avser att etablera sin verksamhet i Lugnvik för att kunna tillverka eMetanol. Innan eMetanolen transporteras till slutanvändare via järnväg, finns det ett behov av att mellanlagra den. Det är mellanlagringen som denna ändring syftar till att möjliggöra. Nedan redovisas en tidig skiss över hur området är tänkt att disponeras.



Bild över ändringsområdet med en skiss från Uniper över funktioner som är planerade inom den framtida fastigheten. Bilden visar en möjlig utformning av området men detaljplanen medger även andra upplägg.

Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på 7,0 meter, ersätts med en högsta totalhöjd angivet över nollplan på +330 meter vilket blir en beräknad totalhöjd på 15 meter från mark till högsta punkt. Nedan illustreras konsekvensen av höjningen genom att jämföra höjderna på omgivande mark tillsammans med en av de högre byggnaderna på fastigheten Sågbladet 1, se inringad byggnad ovan.



Höjdjämförelse mellan olika objekt inom närområdet.

Bestämmelsen om högsta exploatering i bruttoarea på 40% av fastigheten, ersätts med en största bruttoarea 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Ändringen av detaljplanen innebär att ändringar görs i den ursprungliga detaljplanens plankarta (335). För området som omfattas av ändringen gäller alltså både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Denna planbeskrivning beskriver de ändringar som gjorts och är en komplettering till planbeskrivningen för den ursprungliga detaljplanen (335). När ändringen har vunnit laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

I aktuellt fall bedöms inte en ändring av höjdbestämmelse eller exploateringsgrad leda till att omgivningen påverkas negativt eller att industriområdet förändras i sin karaktär.

Läge och areal

Fastigheten Östersem 3:320 ägs av kommunen. Ändringsområdet är ca 1,1 ha stort och ligger i norra delen av Lugnviks industriområde. Området avgränsas i norr mot E14 och i söder följer ändringsområdesgränsen fastighetsgräns till fastigheten Sågbladet 1. Västra delen om området gränsar mot Ställverksvägen. Hela området ligger inom detaljplan 335. Området är planlagt men inte exploaterat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras, det är också inom denna tid som fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de

rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen istället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då syftet med ändringen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten inom den användning marken redan är planerad för. Ändringen är av begränsad omfattning.

Befintligt

Planområdet består av skogsmark och området är lokaliserat i norra delen av Lugnviks industriområde med E14 i norr och fastigheten Sågbladet 1 i söder. Planen är omgärdad av infrastruktur av olika dignitet som till exempel järnväg, motorväg, vägar samt industriverksamheter. På fastigheten söder om finns en större bildemonteringsanläggning.



Bild tagen mellan fastigheterna Sågbladet 1 och Skruven 2.



Bild tagen ifrån E14.

Kvartersmark

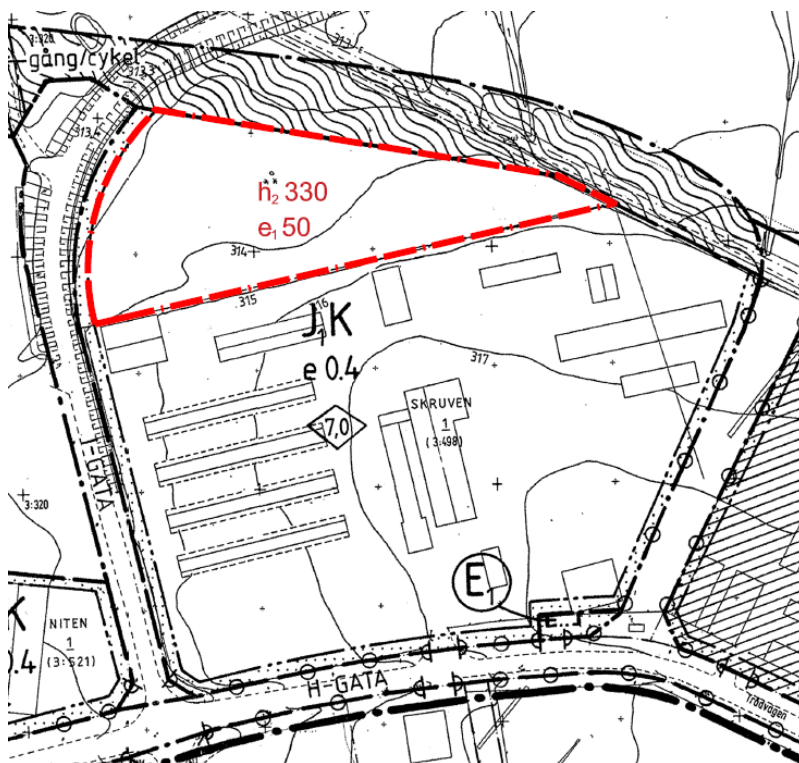


Bild på ändringsområdet, utdrag ur plankartan.

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. Underliggande detaljplan medger kvartersmark för småindustri, hantverk och kontor inom ändringsområdet, se avgränsning ovan. Markanvändningen förändras inte.

Byggnader

Inom ändringsområdet finns inga byggnader, närliggande bebyggelse är industrilokaler som idag huserar en bildemonteringsanläggning.



Bild tagen ifrån Ställverksvägen med närliggande bebyggelse i fokus.



Bild tagen ifrån Kännåsvägen med närliggande bebyggelse i fokus.

Parkering och utfarter

Behovet av parkeringsplatser för bilar ökar i samband med att marken inom ändringsområdet tas i anspråk. Parkering anordnas inom egen fastighet och hanteras i bygglovet i enlighet med gällande parkeringspolicy.

Ut- och infart till ändringsområdet sker via Ställverksvägen, se illustration nedan.

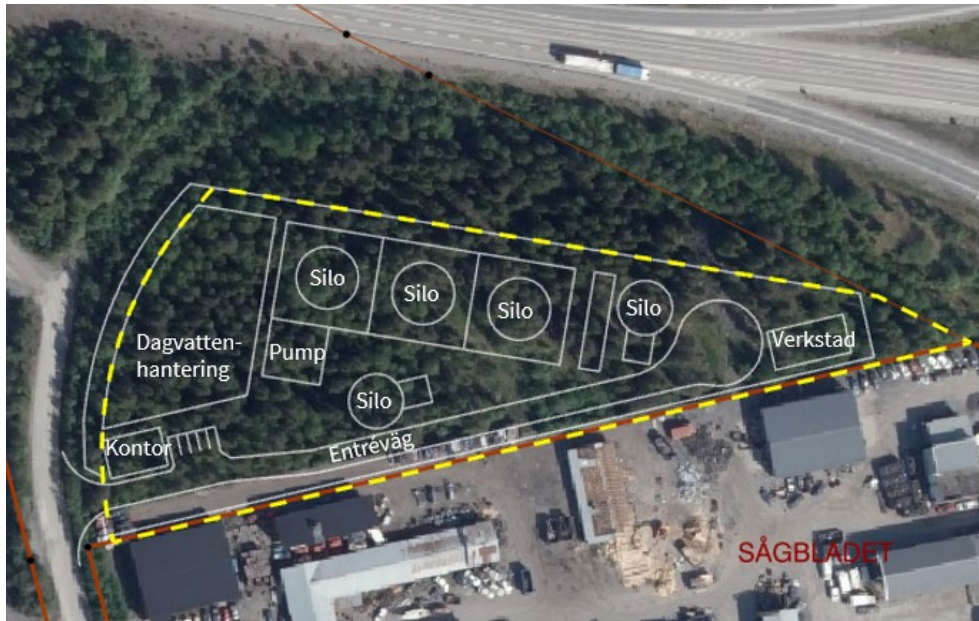


Bild över ändringsområdet med en skiss från Uniper över funktioner som är planerade inom den framtida fastigheten. Bilden visar en möjlig utformning av området men detaljplanen medger även andra upplägg.

Avfallshantering

Renhållningsfordon har möjlighet att vända utan backning inom ändringsområdet. Att undvika backrörelser skapar en tryggare trafikmiljö och arbetsplats. Varje fastighet ansvarar för avfallshantering och uppställning av sopkärl.

Räddningstjänst

I en ändring av detaljplan ska prövningen enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Det innebär att prövningen av industrimark för småindustri, hantverk och kontor redan är gjord. Av den anledningen och då mellanlagringsanläggningen prövas via miljötillstånd hänvisas frågor som rör brandvatten, sevesoanläggning och frågor kring farligt gods till miljötillståndsprocessen.

Utrymning och uppställningsplats

Det finns goda möjligheter att utforma området så att god tillgänglighet för räddningstjänsten uppnås.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
e ₁ 50 - Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Motivet är att säkerställa tillräcklig yta för verksamhet inom fastighet.
h ₂ 330 - Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Motivet är att reglera storlek på verksamhetsspecifika byggnadsverk inom området.

Administrativa bestämmelser

För hela planområdet

Planbestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft	Planens genomförandetid är reglerad till kortast möjliga på fem år. Tiden bedöms tillräcklig att fastigheten ska styckas av och fastighetsägare kan inkomma med bygglov.

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Kommunen har ansökt om avstyckning av del av Östersem 3:320 utifrån gällande plangräns.

Rättigheter

Finns dikningsföretag inom området är det exploatörens ansvar att utreda och hantera och frågan kan behöva regleras i ett genomförandeavtal.

Ekonomiska frågor

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.

Ledningar

I samband med exploatering behövs nya kablar förläggas inom kvartersmark. Exploatören ska kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten påbörjas för markering av ledningar. Exploatören bekostar eventuell flyttning och ändring av ledningar som orsakats av exploateringen.

Inlösen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Kommunen är fastighetsägare och har för avsikt om att ingå markanvisningsavtal med exploatören. Markanvisning innebär en option för exploatören att ensam förhandla med kommunen om planläggning, överenskommelse om exploatering samt överlåtelse av markområdet.

Exploateringsavtal

Vid ändring av detaljplanen finns inget behovet av att teckna exploateringsavtal.

Genomförandeavtal

Vid försäljning av fastigheten tecknas ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Tidplan

Området planeras att byggas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

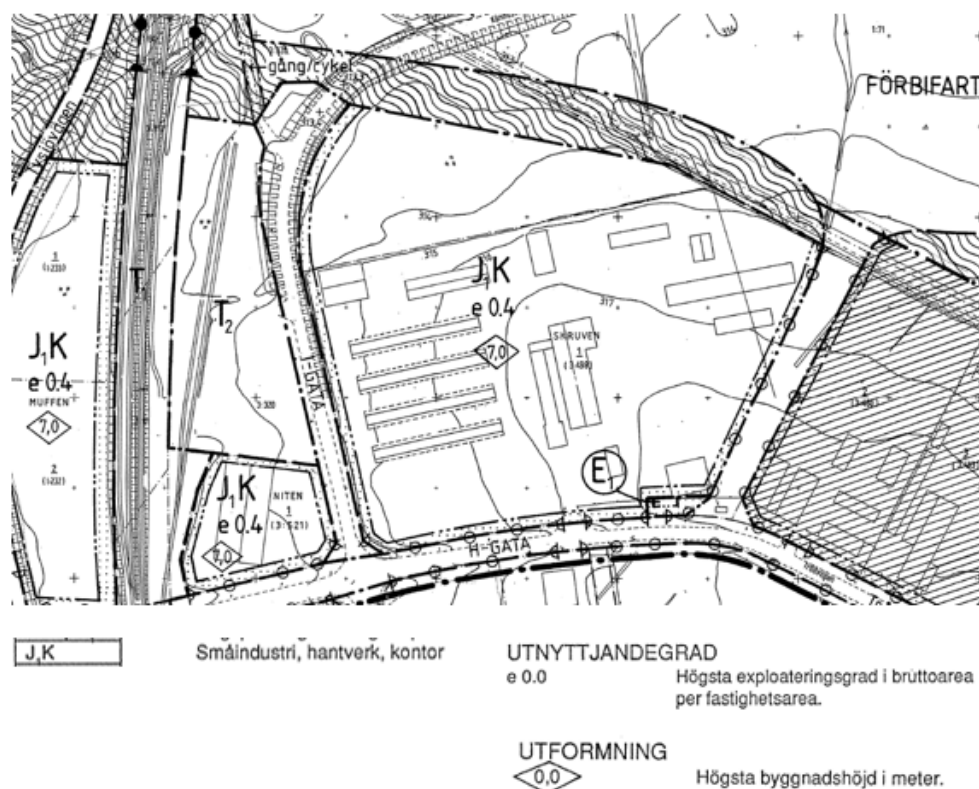
Beroende på vilken typ av industri som etableras inom området kan prövning enligt annan lagstiftning vara aktuell. Miljötillstånd kan krävas för vissa verksamheter enligt miljöbalken, det är exploatören som ansvarar för att ansöka om miljötillstånd.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Del av Östersem 3:320 omfattas av detaljplan för E14 förbifart (plannummer 335, 2380K-P93/2) antagen 15 december 1992. Området som berörs av ändringsförslaget är reglerat till användning småindustri, hantverk och kontor (J1K) med tillhörande egenskapsbestämmelser för höjd och exploateringsgrad. Genomförandetiden är 5 år och har gått ut.



Planprogram

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

Översiktsplan

Lugnvik är utpekad i Östersunds kommuntäckande översiktsplan 2040 som verksamhetsområde med verksamheter som inte kan integreras i den blandade staden. Översiktsplanen anger också att skog ska finnas som buffert mot E14.

Planförslaget innebär ingen förändring av markanvändningen. Samhällsbyggnads bedömning är att ändringsförslaget är förenlig med översiktsplanen.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Vägar

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, dock gränsar det till E14 som är av riksintresse för kommunikationer. E14 är även en del i det så kallade TEN-T (Trans European Transport network) vägnätet.

Teknik

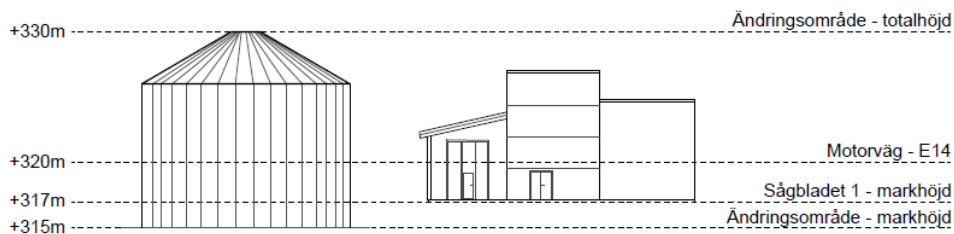
Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

Landskapsbild

Planändringen tillåter högsta totalhöjd på +330 meter vilket innebär en möjlighet att bygga ca 15 meter från mark till högsta punkt. I närområdet ligger byggnader som är lite lägre men på en mark som är högre. Motorvägen är också en del av landskapsbilden i området.



Planområdet ligger på en lägre höjd än både fastighet i söder och motorväg i norr men med tanke på totalhöjden som planen medger kommer det bli en viss påverkan. Området bedöms synas lokalt men inte påverka landskapsbilden på längre håll.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: E14 Förbifart i Lugnvik, Östersunds kommun

Plannummer: 335

Aktummer: 2380K-P93/2

Laga kraft: 1993-01-27

Genomförandetid: Ingen kvarstående genomförandetid

Grundkarta

Upprättad: 2025-11-27

Uppdaterad: -

Lagringsplats: -

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2026-01-14

Diarienummer:

Samråd:

Medverkande tjänstemän

Jenny Novén Norum, karttekniker m fl.

Östersund den 14 januari 2026

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jimmie Simonsen
Plankonsult