

# Undersökning av betydande miljöpåverkan

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



Upprättad av samhällsbyggnad den 14 januari 2026

# 1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

## 1.1. Samlad bedömning

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

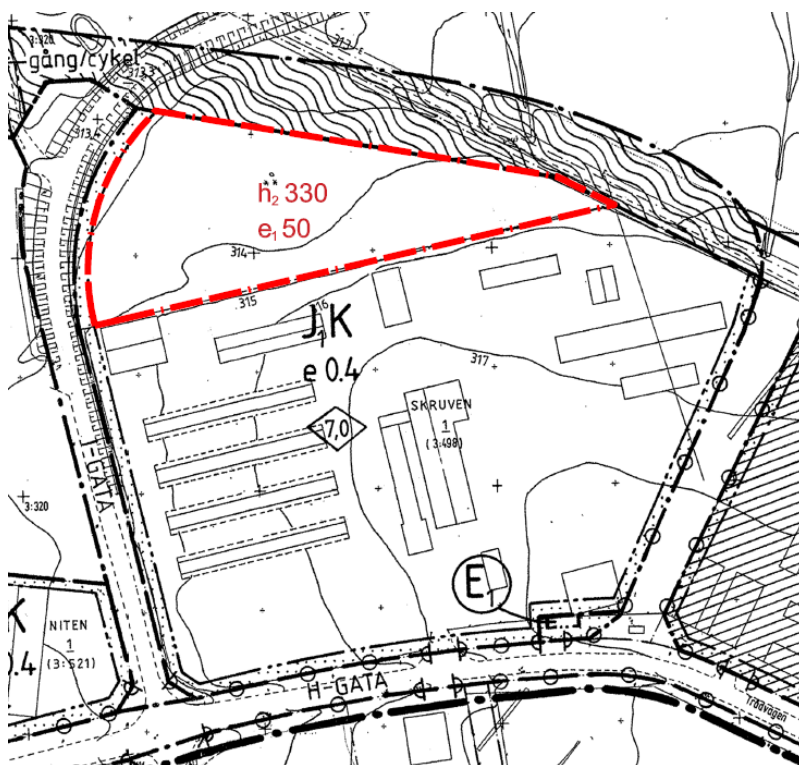


Bild på ändringsområdet, utdrag ur plankartan.

## 1.2. Ändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för utökad höjd och byggrätt 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 byggrätt än vad gällande detaljplan medger vilket innebär att detaljplanen måste ändras.

### 1.2.1. Planförfarande som tillämpas

Detaljplanen hanteras med begränsat förfarande då planen är en ändring av detaljplan och bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900 samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

## 1.3. Planområdet

### 1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

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 Sägbladet 1. Västra delen om området gränsar mot Ställverkssvägen. Hela området ligger inom detaljplan 335.



Översiktskarta som visar planområdet.



### 1.3.2. Nuvarande markanvändning

Fastigheten Östersem 3:320 ägs av kommunen och är planlagt men inte exploaterat.

### 1.3.3. Planförhållanden

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 (JK) med tillhörande egenskapsbestämmelser för höjd och exploateringsgrad. Genomförandetiden är 5 år och har gått ut.

## 1.4. Motiverat ställningstagande

Sammantaget visar genomgången av olika intressen och värden att planen inte påverkar några riksintressen då beskrivna värden inte berörs.

Bedömningen grundas i huvudsak på att ändringen som görs inryms i syftet för gällande detaljplan. Ändringen syftar till att möjliggöra en utveckling av verksamheten inom den användning marken redan är planerad för.

Lämplighetsprövningen i gällande detaljplan gäller därför även för ändringarna.

## 1.5. Följande frågor kommer att behandlas vidare i detaljplanen

Ändringen av detaljplan resulterar inte i några frågor som vidare ska behandlas.

## 2. Medverkande tjänstemän

Undersökningen har tagits fram av:

Jimmie Simonsen, plankonsult

Jenny Novén Norum, karttekniker

## 3. Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

| Kategori                                   | Risk | Kommentar |
|--------------------------------------------|------|-----------|
| Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB.      | Nej  |           |
| Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)  | Nej  |           |
| Naturresevat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252) | Nej  |           |

| Kategori                                                                       | Risk | Kommentar |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Naturminne<br>7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)                                   | Nej  |           |
| Biotopskyddsområde<br>7 kap. 11 § MB                                           | Nej  |           |
| Generellt biotopskydd<br>7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1) | Nej  |           |
| Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB                                          | Nej  |           |
| Naturvårdsarter                                                                | Nej  |           |
| Annan värdefull natur                                                          | Nej  |           |

### 3.1. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

| Kategori                                                                                                                                                              | Risk | Kommentar |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse                                                                                                              | Nej  |           |
| Riksinntresse rennäringen 3 kap 5§                                                                                                                                    | Nej  |           |
| Riksinntresse yrkesfiske, 3 kap 5§                                                                                                                                    | Nej  |           |
| Riksinntresse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler                                                                                                              | Nej  |           |
| Riksinntresse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer (väg, järnväg, flyget) avfallshantering | Nej  |           |
| Riksinntresse totalförsvaret 3 kap § 9                                                                                                                                | Nej  |           |

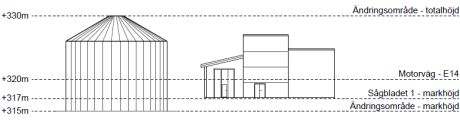
### 3.2. Friluftsliv och rekreation

| Kategori                                                                                            | Risk | Kommentar |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Riksinntresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB<br>Riksinntesse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB | Nej  |           |
| Rekreatjonsområde, led, skolskog etc.                                                               | Nej  |           |
| Övriga friluftsinntessen                                                                            | Nej  |           |

### 3.3. Kulturmiljö

| Kategori                                                                                                       | Risk | Kommentar |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Riksintresse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB                                                                          | Nej  |           |
| Värdefull kulturmiljö, 2 kap. 6§ PBL                                                                           | Nej  |           |
| Skydd i gällande detaljplan och Värdefulla byggnader/skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL             | Nej  |           |
| Byggnadsminne/Kyrkomiljö, 3 kap KML (SFS 2013:558), 4 kap KML                                                  | Nej  |           |
| Fornlämning/Skog o Hist, 2 kap KML                                                                             | Nej  |           |
| Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av kulturvärden som uppnår PBL 8 kap. 13§) | Nej  |           |
| Interiörer                                                                                                     | Nej  |           |

### 3.4. Landskapsbild

| Kategori             | Risk | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landskaps-/stadsbild | Nej  | <p>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.</p>  <p>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.</p> |
| In- och utblickar    | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Historiska samband   | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 3.5. Människors hälsa

| Kategori                                                           | Risk | Kommentar |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Buller<br>SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS | Nej  |           |

| Kategori                                                                                                                                                      | Risk | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (2004:675) om omgivningsbuller                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vibrationer                                                                                                                                                   | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet)<br>2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381) | Nej  | 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. |
| Ljus<br>2 kap. 9§ PBL                                                                                                                                         | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Strålning<br>(radon, kraftledning)                                                                                                                            | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Djurhållning/allergi<br>PBL, MB                                                                                                                               | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lukt<br>2 kap. 9§ PBL                                                                                                                                         | Nej  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.6. Mark

| Kategori                          | Risk | Kommentar |
|-----------------------------------|------|-----------|
| Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL | Nej  |           |
| Förorenade områden                | Nej  |           |

### 3.7. Luft

| Kategori                                                                       | Risk | Kommentar |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Föroreningar luft<br>EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB             | Nej  |           |
| Miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB | Nej  |           |

### 3.8. Vatten

| Kategori                                                                        | Risk | Kommentar |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Verksamhetsområde                                                               | Nej  |           |
| Dricksvattenförsörjning<br>3 kap. 8§ MB                                         | Nej  |           |
| Skyddsområde vattentäkt<br>7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområden. | Nej  |           |
| Grundvatten                                                                     | Nej  |           |

| Kategori                                                                      | Risk | Kommentar |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Ytvatten                                                                      | Nej  |           |
| Dagvatten                                                                     | Nej  |           |
| Översvämning<br>2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1                                     | Nej  |           |
| Föroreningar vatten/dagvatten                                                 | Nej  |           |
| Miljö kvalitetsnormer<br>Miljö kvalitetsnormer SFS<br>2004:660, 2 kap 10§ PBL | Nej  |           |

### 3.9. Miljömål

| Miljömål                                       | Kommentar    |
|------------------------------------------------|--------------|
| Frisk luft                                     | Ej relevant. |
| Grundvatten av god kvalitet                    | Ej relevant. |
| Levande sjöar och vattendrag                   | Ej relevant. |
| Myllrande våtmarker                            | Ej relevant. |
| Hav i balans samt levande kust<br>och skärgård | Ej relevant. |
| Ingen övergödning                              | Ej relevant. |
| Bara naturlig försurning                       | Ej relevant. |
| Levande skogar                                 | Ej relevant. |
| Ett rikt odlingslandskap                       | Ej relevant. |
| God bebyggd miljö                              | Ej relevant. |
| Giftfri miljö                                  | Ej relevant. |
| Skyddande ozonskikt                            | Ej relevant. |
| Begränsad klimatpåverkan                       | Ej relevant. |
| Ett rikt växt och djurliv                      | Ej relevant. |

### 3.10. Ekosystemtjänster

| Ekosystemtjänster | Ej relevant. |
|-------------------|--------------|