

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Fyrkanten 1



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.

1.2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att nuvarande industrifastighet kan omvandlas till ett bostadskvarter. Ansökan föreslår att fastigheten bebyggs med flerbostadshus i 4 till 5 våningar, där 4-våningshus får placeras närmast Fröjavägen. Mellan dessa byggrätter på 4 våningar föreslås byggas 2-våningshus.

Byggnaders skala och höjd ska anpassas till skolområdet och intilliggande bostadsbebyggelse. Särskild omsorg av gestaltning och upplevelse av bebyggelsen ska ges mot entrén till Lövsta IP och det nya skolområdet.

1.2.1. Planförfarande som tillämpas

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

1.3. Planområdet

1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

Aktuellt område ligger i anslutning till Lövsta IP och gränsar mot Fröjavägen och Mällbyvägen.



Planområdets läge markerat i rött.

1.3.2. Nuvarande markanvändning

På fastigheten finns idag bland annat en bilverkstad och lokal för släpvagnsförsäljning.



Nuvarande användning sett från Fröjavägen.



Nuvarande användning sett från Mällbyvägen.

1.3.3. Planförhållanden

Fastigheten omfattas av *Stadsplan för del av Frösö Köping*, laga kraft 1964-08-18. Denna medger industriändamål.

1.4. Motiverat ställningstagande

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet är förhållandevis litet. Större delen består av hårdgjord yta. Markanvändningen ändras från industri till bostäder vilket ger positiv påverkan på miljön där t ex mer grönyta skapas. Inga naturvärden bedöms finnas inom området. Det finns en föroreningsproblematik med något förhöjda värden av arsenik och nickel. Samhällsbyggnad bedömer dock att detta kan hanteras inom ramen för planprocessen och att detaljplanen har tillräckliga möjligheter till att säkerställa de åtgärder som krävs för att inte riskera betydande miljöpåverkan.

1.5. Följande frågor kommer att behandlas vidare i detaljplanen

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska frågor om trafikbuller och störningar från idrottsplats och kommande skola, dagvatten och skyfall samt föroreningar vidare hanteras. Bebyggelsens gestaltning och anpassning till omgivningen ska studeras.

2. Medverkande tjänstemän

Undersökningen har tagits fram av:

Elin Novén, planarkitekt

Niklas Gustafsson, planarkitekt

Liselott Wilin, miljöskyddsinspektör

3. Bedömning om MKB-Projekt

Vissa större och särskilt komplexa projekt enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § kallas för MKB-Projekt. För dessa projekt ska undersökningen omfatta kriterierna i miljöbedömningsförordningen 10-13 §§.

Aspekt	Ja/Nej	Motivering
Omfattar planen ett MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§?	Nej	Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om förtätning i centrala lägen. Tillskapande av bostäder medför ökad trafik men ökningen bedöms inte vara betydande.

4. 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	
Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	
Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB	Nej	
Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1)	Nej	
Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB	Nej	
Naturvårdsarter	Nej	Större delen av planområdet är idag hårdgjord yta. Några naturvärden bedöms inte finnas.
Annan värdefull natur	Nej	

4.1. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

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

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse totalförsvaret 3 kap § 9	Nej	Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom påverkansområde för civil flygplats (Åre/Östersund). Risk för påtaglig skada på riksintresset gäller för objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger inte den höjden, därmed bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

4.2. Friluftsliv och rekreation

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB	Nej	
Rekreationsområde, led, skolskog etc.	Nej	
Övriga friluftslivsintressen	Nej	

4.3. Kulturmiljö

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB	Nej	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Storsjöbygden Z25. Värdebärare i riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet är bebyggt med industrilokal och ligger i anslutning till tätbebyggd och varierad bebyggelse i form av bostäder samt idrottsplats. Därmed bedöms inte riksintresset påverkas negativt av planförslaget.
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	

Kategori	Risk	Kommentar
Interiörer	Nej	

4.4. Landskapsbild

Kategori	Risk	Kommentar
Landskaps-/stadsbild	Nej	Befintlig byggnad består av en våning. Kringliggande bebyggelse är blandbebyggelse med Lövsta IP norr och väster om fastigheten. Där ska det byggas en skola längs Lövstavägen. Skolan kommer att ha ungefär motsvarande höjd som planerad bebyggelse. Det är kuperad terräng där planområdet ligger lägre än omgivningen i norr och väster.
In- och utblickar	Ja	Befintliga bostadshus får en helt annan utblick och risk finns för insyn och skuggning. Detta ska studeras närmare. Dock finns det ingen utsikt som begränsas av planerad bebyggelse.
Historiska samband	Nej	

4.5. Människors hälsa

Kategori	Risk	Kommentar
Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller	Nej	Fröjavägen har relativt lite trafik men en bullerutredning ska utföras. Planerad skola kan generera ökat trafikflöde morgon och eftermiddag.
Vibrationer	Nej	
Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381)	Nej	Planområdet ligger cirka 800 meter från Vallaleden som är utpekad led för farligt gods. Planområdet påverkas därmed inte.
Ljus 2 kap. 9§ PBL	Nej	
Strålning (radon, kraftledning)	Nej	
Djurhållning/allergi PBL, MB	Nej	
Lukt 2 kap. 9§ PBL	Nej	

4.6. Mark

Kategori	Risk	Kommentar
Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL	Nej	En geoteknisk undersökning har utförts 2023-02-10 (Sweco) för fastigheterna Fyrkanten 1 och Guckuskon 2. Enligt denna bedöms stabilitetsproblemen som låga.
Förorenade områden	Ja	En översiktlig markundersökning har utförts av Sigma 2019 för denna fastighet samt intilliggande fastigheter. Tre punkter undersöktes. I en punkt påträffades arsenik som översteg KM. Alla punkter översteg KM för nickel. Troligtvis har kontaminerade fyllnadsmassor förorenat fastigheterna. Då halter över KM har identifierats bör åtgärder vidtas innan fastigheterna bebyggs med bostäder. Undersökningen är en stickprovsprovtagning, vilket innebär att det kan finnas föroreningar på fastigheterna som inte har påvisats. Grundvatten har ej påträffats inom området vid aktuell undersökning. Föroreningssituationen i grundvattnet är således okänd. Fler prover ska tas efter rivning av byggnad för att se eventuell utbredning eller om det finns fler föroreningar och vilka saneringsåtgärder som krävs. Detta sker innan bygglov. Det finns en känd problematik i dagvattennätet kopplat till PFAS men i utredningen av PFAS i dagvatten (Tyréns 2024) har i grundvattnet endast värden under riktvärdet påträffats. I jordproverna har det inte påträffats PFAS.

4.7. Luft

Kategori	Risk	Kommentar
Föroreningar luft 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	Trafiken kommer att öka i och med utbyggnad av flerfamiljshus vilket innebär mer trafik på Färjemansleden och Rådhusgatan men i förhållande till befintlig mängd trafik och storleken på exploateringen bedöms inte miljökvalitetsnormerna riskera att överskridas.

4.8. Vatten

Kategori	Risk	Kommentar
Verksamhetsområde	Nej	Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för renvatten och spillvatten.
Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB	Nej	

Kategori	Risk	Kommentar
Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområden.	Nej	Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framförallt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.
Grundvatten	Eventuellt	I utredningen av PFAS i dagvatten (Tyréns 2024) har grundvatten i en undersökningspunkt påträffats på två meters djup. En alternativ parkeringslösning är att förlägga den i två plan i södra delen av planområdet där det är en höjdskillnad, vilket då innebär att nedre planet hamnar under befintlig marknivå vilket i sin tur kan innebära en grundvattensänkning beroende på var det påträffas.
Ytvatten	Nej	En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för planarbetet. Rening till motsvarande nivå som nuläget eller bättre är en förutsättning för de dagvattenlösningar som föreslås.
Dagvatten	Nej	En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för planarbetet. Det bedöms finnas goda möjligheter till ett omhändertagande av dagvatten. Vid omvandling från industri till bostäder skapas grönytor vilket det inte finns så mycket av idag inom fastigheten.
Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1	Nej	Lämplig skyfallshantering ska klarläggas i dagvattenutredningen. Området sluttar åt söder och det bedöms finnas goda förutsättningar att utforma utemiljön och tillkommande bebyggelse inom området så att instängda områden där vatten kan samlas vid skyfall undviks.
Föroreningar vatten/dagvatten	Nej	Planförslaget ska utformas enligt rekommendationer i dagvattenutredningen. De föroreningar som påträffats eller påträffas kommer att avhjälpas om de bedöms utgöra en risk utifrån exponerings- och/eller dagvattenperspektiv.
Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL	Nej	Se beskrivning under ovanstående rubrik <i>Ytvatten</i> . Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte påverka möjligheten att uppnå MKN.

4.9. Miljömål

Miljömål	Kommentar
Frisk luft	Bedöms inte påverkas av planförslaget. Det avser en förtätning inom ett mindre område.
Grundvatten av god kvalitet	Bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljömål	Kommentar
Levande sjöar och vattendrag	Bedöms inte påverkas av planförslaget. En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Inom planområdet finns goda möjligheter att utformas området så att erforderlig rening och fördröjning av dagvatten uppnås. Planförslaget ska också utformas med hänsyn till bevarandemålet för natura 2000-området Ändsjön om oförändrad hydrologi.
Myllrande våtmarker	Inte relevant för planförslaget.
Hav i balans samt levande kust och skärgård	Inte relevant för planförslaget.
Ingen övergödning	Inte relevant för planförslaget.
Bara naturlig försurning	Inte relevant för planförslaget.
Levande skogar	Inte relevant för planförslaget.
Ett rikt odlingslandskap	Inte relevant för planförslaget.
God bebyggd miljö	Planförslaget bedöms bidra positivt till miljömålet då fastigheten omvandlas från industri till bostäder.
Giftfri miljö	En miljöteknisk markundersökning har tidigare tagits fram. Vid behov kommer sanering att krävas innan området bebyggs vilket skulle bidra positivt till miljömålet. Annars bedöms planförslaget inte påverka miljömålet.
Skyddande ozonskikt	Inte relevant för planförslaget.
Begränsad klimatpåverkan	Planområdet ligger i anslutning till befintlig stadsstruktur. Det finns goda gång- och cykelmöjligheter och kollektivtrafik finns i närheten av planområdet. Det ska byggas en skola intill planområdet vilket innebär att skolbarn kan gå till och från skolan.
Ett rikt växt och djurliv	Planförslaget kan bidra positivt till växt och djurlivet då större delen av fastigheten är hårdgjord idag och grönytor med planteringar skapas för ett bostadsområde vilket bland annat gynnar pollinerande insekter. Väster om planområdet finns ett litet skogsområde. I planförslaget kan detta länkas samman med gårdsytan i bostadsområdet.

4.10. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster	Planförslaget innebär att en nuvarande industrifastighet tas i anspråk av bostäder. Det ger främst påverkan på reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Exempel på dessa är bland annat att mer vegetation skapas inom bostadsgården vilket tillhandahåller livsmiljöer för olika arter, till exempel gynnar blommor och blommande träd/buskar och pollinerande insekter. Ett grönt samband skapas mellan bostadsgården och det lilla skogsområde som ligger väster om planområdet. Grönska ger även estetiska värden.
-------------------	---
