

Detaljplan för Fyrkanten 1 m.fl, bostäder



Planbeskrivning Skede: Samråd

Samråd pågår mellan 6 februari 2026 och 6 mars 2026.

Upprättad: 2026-01-14

P-2024-18

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning	4
Information om planprocessen och detaljplanen	4
Planprocessen	5
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Huvuddrag	6
Genomförandetid	7
Befintligt	7
Allmän plats	9
Kvartersmark	9
Räddningstjänst	13
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Motiv till reglering	13
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor	18
Planeringsförutsättningar	18
Kommunala planeringsförutsättningar	18
Riksintressen	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	20
Miljökvalitetsnormer	20
Skyddade områden	21
Natur	21
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden	27
Fysisk miljö	27
Sociala	28
Service	29
Trafik	29

Konsekvenser	30
Natur	30
Miljö.....	31
Miljökvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet.....	32
Sociala konsekvenser	32
Trafik	33
Planeringsunderlag	33
Kommunala planeringsunderlag.....	33
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	34
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	34
Utredningar	34

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av flerbostadshus i 2-5 våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning på befintlig industrifastighet.

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.

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.

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.

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-01-14
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-01-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-04-03
- Fastighetsförteckning, 2025-01-30 uppdaterad 2025-12-04
- Grundkarta, 2025-02-21 uppdaterad 2025-11-20

Ärendeinformation

- Detaljplan för Fyrkanten 1 m.fl
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2024-18, MSN 00417-2023,
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-11-13
- Handling upprättad: 2026-01-08

Beskrivning av detaljplanen

Huvuddrag

Detaljplanen reglerar att användningen inom området ändras från industri till bostäder. Bottenvåning får användas till lokaler för centrumändamål.

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra flerbostadshus i 2-5 våningar. Närmast Fröjavägen föreslås maximalt två 4-våningshus uppföras. Byggnaderna ska gavelställas mot Fröjavägen. Mellan byggrätterna på 4 våningar mot Fröjavägen föreslås 2-våningshus kunna uppföras med långsidan mot Fröjavägen. I södra och sydvästra delen föreslås 5-våningshus kunna uppföras.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas med flerbostadshus med lägenheter där även LSS-bostad kan ingå eller ett särskilt boende för äldre, samt att möjlighet ges till verksamheter i bottenvåning,

Den gällande detaljplanen från 1964 medger industriändamål och på fastigheten finns idag bland annat en bilverkstad och lokal för släpvagnsförsäljning.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen som anger att ny bebyggelse i första hand ska ske genom förtätning, där även olika upplåtelseformer av bebyggelse förespråkas. Ny bebyggelse ska också placeras där det finns god tillgång till förskola/skola, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Läge och areal

Aktuellt område ligger i anslutning till Lövsta IP och gränsar mot Fröjavägen och Mällbyvägen. Fastigheten är cirka 3515 kvm.



Planområdet är markerat i rött.

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

Fastigheten är en industrifastighet där det idag finns bland annat en bilverkstad. Lokalen är cirka 740 m² i ett våningsplan. Området är inhägnat och infart sker via Mällbyvägen. Nästan hela fastigheten är hårdgjord förutom södra delen som är en uppgrusad parkering med inslag av gräsyta och ett par träd. Denna del ligger högre än resten av området.

Planområdet ligger längs huvudstråket Fröjavägen i Lövsta där bland annat en matbutik ligger cirka 570 meter sydöst. Väster och söder om planområdet ligger Lövsta idrottsplats. En ny detaljplan har antagits väst/nordväst om planområdet som möjliggör en skola. Norr om planområdet ligger det före detta Lövstabadet där planarbete för bostäder har påbörjats.

Planområdets omgivning har en blandad bebyggelsestruktur. Nordöst och sydöst finns villaområden med envåningshus. Längs Fröjavägen längre söderut utgörs området mestadels av flerbostadshus i 3 bostadsvåningar med garage i bottenvåningarna.

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



Nuvarande användning sett från Fröjavägen



Nuvarande användning sett från Mällbyvägen

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av gata. Kommunen är huvudman för allmän plats. Ingen förändring i planen sker avseende gatan. Gatuområdet tas med i planen av plantekniska skäl för att släcka ut och ersätta den lilla delen av den nu gällande planen som annars skulle ha blivit kvar.

Huvudmannaskap

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunen är huvudman för allmän plats Gata.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola.

Planförslaget innebär att markanvändningen inom området ändras från industriändamål till bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåning.

Utemiljö

Bebyggelsen ska placeras så att den formar gårdar med höga vistelsekvaliteter för de boende. Inom gårdarna ska ytor för biltrafik och parkering begränsas så att de till större delen är bilfria och tillgängliga för lek, vistelse och grönska. Beroende på hur byggnaderna placeras så kan skuggning förekomma inom gården. Detaljplanen reglerar inte placering av byggnader utifrån den aspekten men för att undvika större andel skuggning inom gården bör inte ett högre hus placeras utan att ett ljusinsläpp bildas från söder.

Det finns ett litet skogsområde sydväst om planområdet. Bostadsgården kan med fördel anpassas så att den samspelar med skogsmiljön. Detta kan även gynna ekosystemtjänster som då ges ett samband mellan de värden som skapas inom bostadsgården och de värden som skogsmiljön utgör. Det finns en framtida plan att en gång- och cykelväg ska gå genom skogsområdet från planerad skola till Mällbyvägen.

Parkeringsplatser bör i första hand placeras bakkant av fastigheten, i södra delen av området med utfart mot Mällbyvägen. Detta för att skapa ett bättre gestaltat gaturum utan stora parkeringsytor mot Fröjavägen, samt för att undvika biltrafik inom gårdsmiljön. För att minska andelen hårdgjorda ytor så kan ett parkeringsdäck i två plan anordnas i södra delen av planområdet där marken är kuperad.

Byggnader

Detaljplanen föreslås medge byggnader som får uppföras i 2, 4 samt 5 våningar, där 5 våningar får placeras i bakkant. Detta för att minska ett dominerande intryck närmast Fröjavägen. Denna placering ligger även intill skogsområdet vilket topografiskt ligger högre.

Byggrätten för de byggnader som får uppföras med maximalt 4 våningar mot Fröjavägen har begränsats till sydöstra och norra delen av planområdet och regleras med gavelställda byggnader. Detta bland annat för att minska skuggning för de enbostadshus som ligger öster om planområdet. Bebyggelsestrukturen för flerbostadshusen längs Fröjavägen sydöst om planområdet är gavelställda byggnader så planförslaget harmonierar med befintlig struktur för flerbostadshus i Lövstaområdet.

Byggnader i upp till två våningar får placeras med långsidan mot Fröjavägen. Tvåvåningshus riskerar inte att skugga intilliggande enbostadshus. Detaljplanen reglerar att fasadens längd mot Fröjavägen får vara maximalt 40 meter för att skapa en variation och undvika långa fasader. Entréernas placering är viktig för upplevelsen av trygghet och kan bidra till kvalitéer för gård och gaturum.

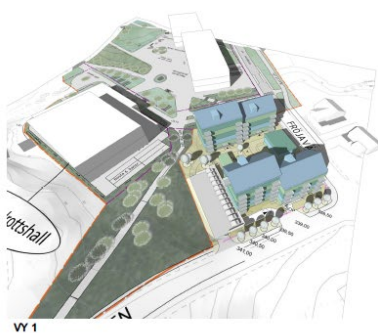
Då befintliga flerbostadshus ligger längre söderut och bebyggelsen övergår till villabebyggelse intill planområdet innebär den föreslagna bebyggelsen en tydlig ökning av höjd och exploateringsgrad på denna plats och ett nytt inslag i bebyggelsestrukturen, framförallt sett från söder och sydöst. Det förhållandevis centrala läget med tillgång till goda kommunikationer och närhet till service gör att exploateringsgraden bedöms lämplig. Fastigheten ligger i sydväst och nordväst lägre än omgivande terräng med en skogsridda som ligger högre topografiskt. Även Lövsta idrottsplats ligger högre.

Den högre bebyggelsen kommer att få stöd i den planerade skolan som är trappad i sin utformning och kommer ha en höjd på 356 meter över nollplanet närmast Fyrkanten 1 för att sedan övergå till en höjd på cirka 361,5 meter över nollplanet. Planförslaget medger bebyggelse i den inre delen av planområdet med en höjd på 21 meter, vilket motsvarar cirka +360 meter över nollplanet. Längs Fröjavägen föreslås bebyggelsen få en höjd över nollplanet på +347,5, +357,5 samt +358,5 meter över nollplanet. Byggnaderna kommer att bilda ett nytt sammanhängande bebyggelseområde tillsammans med planlagd skolbyggnad. Inom området där Lövstabadet ligger har planläggning för att utveckla området med framförallt flerbostadshus påbörjats.

Bebyggelse tillåts till en största sammanlagd byggnadsarea om 1600 kvm vilket motsvarar cirka 46 % av fastighetsarean. Det innebär att två huskroppar med 4 våningar och två huskroppar med 5 våningar kan uppföras, alternativt fördelas mellan 2- våningshus samt 4- och 5-våningshus. I byggrätten ingår komplementbyggnader samt parkeringsgarage. Byggrätten kan innebära cirka 54 lägenheter i varierande storlekar.

Mot Fröjavägen och Mällbyvägen reglerar planen att det ska finnas en 4 meter bred zon med förgårdsmark där byggnad ej får placeras. I södra delen mot Mällbyvägen reglerar planen att det ska finnas en 2 meter bred zon där byggnad ej får placeras samt en 2 meter bred zon där endast komplementbyggnad får uppföras.

Höjd på byggnader mot Fröjavägen regleras med en nockhöjd över nollplanet mot Fröjavägen för att undvika att byggnaderna blir högre genom uppfyllnad av marken. Större delen av fastigheten ligger idag något nedsänkt från omgivningen.



Exempel på hur området kan se ut om hela byggrätten nyttjas



Vy sett längs Fröjavägen från norr med föreslagna flerbostadshus samt planerad skolbyggnad till höger i bild.



Vy sett från söder längs Fröjavägen med befintliga villor i förgrunden och föreslagna flerbostadshus vänster om vägen.

Lokaler

Ambitionen är att främja möjligheten att etablera verksamheter i bottenvåningar genom en flexibel utformning av bottenvåningen då en lokal för verksamheter kräver högre takhöjd än en bostadsvåning, vilket ger förutsättningar för att etablera bostadsnära kommersiell service och lokaler för exempelvis kontor.

Bottenvåningar och deras möte med gatan ska utformas med stor omsorg, oavsett vilken funktion som planeras.

Parkering och utfarter

Parkering ska främst förläggas i södra delen av planområdet med utfart mot Mällbyvägen. Då marken är kuperad där så kan ett parkeringsgarage eller parkeringsdäck vara lämpligt för att undvika stora asfalterade ytor.

Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från entré till bostadshusen.

Enligt parkeringspolicyn ska 20 cykelparkeringar inomhus för boende och 15 utomhus för boende/besökare per 1000 BTA anordnas, vilket innebär 169 cykelparkeringar varav 97 under tak. Dessa ska placeras så nära entrén som möjligt. Plats för skärmtak eller cykelförråd ska finnas. Cykelparkering på bostadsgården får inte ske på bekostnad av gårdens kvalitet som friyta för lek och utevistelse.

Avfallshantering

Dragvägen får inte överstiga 10 meter (Lokala föreskrifter om avfall §16) och det bör vara maximalt 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen i flerbostadshus (BBR, allmänt råd 3:422).

Lämplig placering av avfallskärl ska studeras i samband med exploatering och hanteras i bygglovskedet.

Räddningstjänst

Brandvatten

Enligt insatskarta för Räddningstjänsten Jämtland är insatstiden 0-10 minuter. Brandpost finns dels i korsningen Mällbyvägen/Fröjavägen och dels vid Lövsta förskola. Båda har en kapacitet på minst 25 l/s. Enligt Riktlinjer för brandvattenförsörjning – Jämtlands räddningstjänstförbund, kräver bostadshus med upp till 8 våningar en flödeskapacitet på 20 l/s.

Utrymning och uppställningsplats

Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon kommer kunna anordnas inom 50 meter från byggnadernas angreppspunkt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	
GATA 1 - Lokalgata	Motivet är att fortsatt möjliggöra för pågående markanvändning

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostad	Motivet är att möjliggöra för bostäder

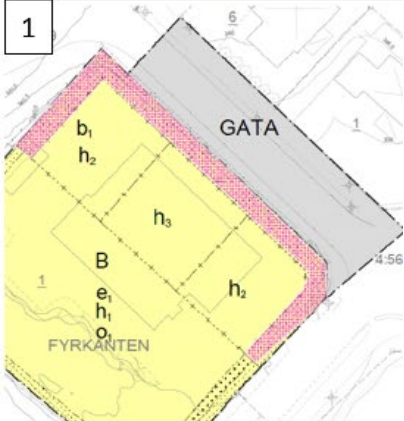
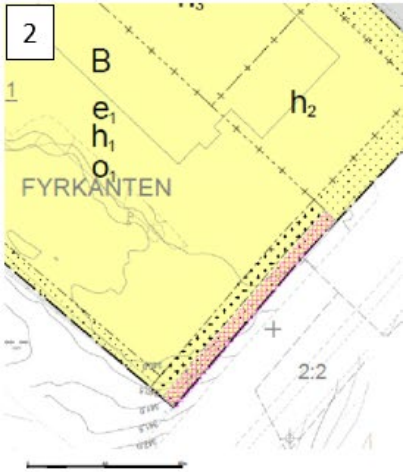
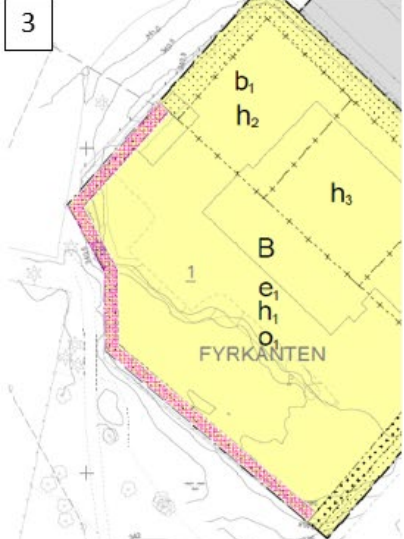
C₁ - Bottenvåningar får utformas med lokaler för centrumändamål

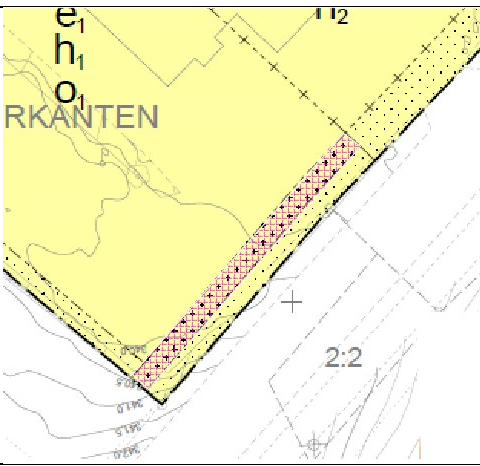
Motivet är att möjliggöra att lokaler för centrumändamål kan inrymmas i bottenvåning

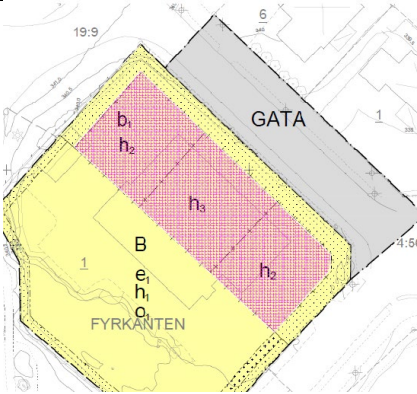
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	1. Motivet för prickmarken på 4 meter längs fastighetsgräns vid gata är dels att säkerställa sikt i korsningen, dels att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till gaturummets utformning och indrag från gatan hos befintlig bebyggelse. 2. Längs sydöstra delen av planområdet mot Mällbyvägen är motivet för prickmark på 2 meter att skapa ett byggfritt avstånd mellan väg och föreslaget parkeringsgarage. 3. Skogsområdet är planlagt som allmän plats NATUR i intilliggande detaljplan. Motivet för prickmarken på 2 meter som angränsar till skogsområdet är att skapa ett avstånd mellan byggnad och den allmänna platsen samt att möjliggöra underhåll av byggnaden på egen fastighet. (bestämmelsen gäller inom skrafferat område)

1  2  3 	Korsprickad yta Motivet för korsmark på 2 meter är att endast möjliggöra parkeringsgarage eller komplementbyggnad. (bestämmelsen gäller inom skrafferat område)
---	--

	
h₁ - Högsta nockhöjd är 21 meter	Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska begränsas i höjd och möjliggöra byggnader med 5 våningar. I denna del kan bebyggelsen vara högre då den gränsar mot skogsområdet vilket topografiskt ligger högre samt är indraget från Fröjavägen.
h₂ - Högsta nockhöjd är +358,5. meter över angivet nollplan	Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska begränsas i höjd och möjliggöra högst två byggnader med 4 våningar samt inte bli högre genom eventuell uppfyllnad av mark. Byggrätten är begränsad för att undvika längsgående fasad mot Fröjavägen.
h₃ - Högsta nockhöjd är +347.5 meter över angivet nollplan	Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska begränsas i höjd och möjliggöra byggnad i två våningar.
h₄ - Högsta nockhöjd är +357,5. meter över angivet nollplan	Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska begränsas i höjd och möjliggöra högst två byggnader med 4 våningar samt inte bli högre genom eventuell uppfyllnad av mark. Byggrätten är begränsad för att undvika längsgående fasad mot Fröjavägen.
e₁ - Största byggnadsarea är 1600 m² (Gäller inom användningsområdet)	Motivet är att begränsa hur mycket man får bebygga inom området.
b₁ - Fasadens längd får vara maximalt 40 meter	Motivet är att undvika långa homogena fasader mot Fröjavägen. (bestämmelsen gäller inom skrafferat område)

	
o₁ - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader	Motivet är att hålla nere nockhöjderna.
f₁ - Huvudbyggnad får uppföras med maximalt 4 våningar	Motivet är att begränsa antalet våningar.
f₂ - Huvudbyggnad får uppföras med maximalt 5 våningar	Motivet är att begränsa antalet våningar.

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 medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig fjärrvärmeledning ligger inom byggrätten och måste flyttas. Exploatören ska kontakta Jämtkraft innan exploatering av fastigheten. Exploatören bekostar flytt av fjärrvärmeledning.

Ett kabelskåp behöver placeras inom området. Exploatören ska kontakta Jämtkraft för att hitta en lämplig placering av ett kabelskåp som sedan kan användas för att ansluta husen emot. Exploatören bekostar flytt av befintlig elkabel inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst eftersom fler bostäder skapas i ett område med utbyggd service. Fler bostäder i centrala lägen kan ge inflyttning och få kommunen att växa med möjlighet att erbjuda ytterligare service.

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.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dagvattenanläggningar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Exploatering av fastigheten sker då det finns en intressent som vill bebygga marken.

Planeringsförutsättningar

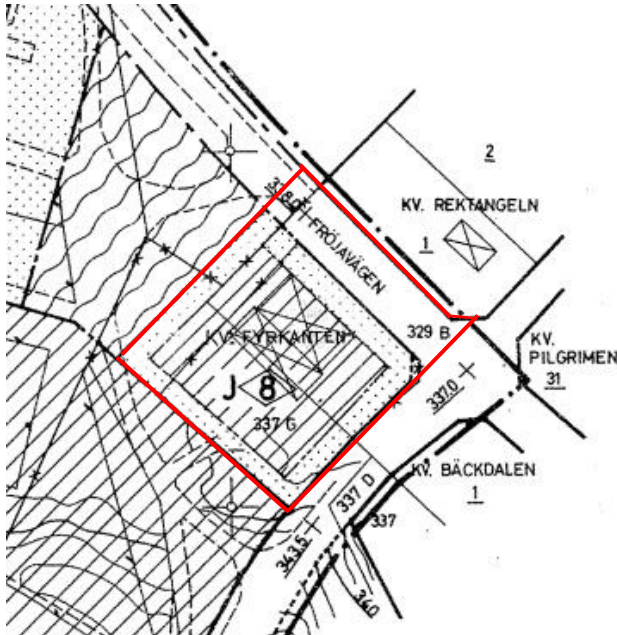
Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

- Området omfattas av *Stadsplan för del av Frösö Köping (STG 790, 792 m.fl.)*, laga kraft 1964-08-18.

Planen anger användningen industri på aktuell fastighet. Byggnadshöjden är 8 meter men kan på en mindre del ges högre höjd.

Intilliggande planer för bostäder medger en våning.



Figur 1: Utdrag ur gällande detaljplan

Fastigheten angränsar till en nyligen laga kraftvunnen detaljplan för skola på Frösö IP. Förskola finns cirka 80 meter från planområdet.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden gav positivt planbesked 2024-02-28, § 33.

Översiktsplan

Omvandling till bostäder i området är förenligt med översiktsplanens mål om en funktionstät stadsstruktur med god tillgång till förskola/skola, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

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.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Storsjöbygden Z25. Värdebärare i riksintresset är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen 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. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Trafikkommunikation

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 påverkansområde flyghinder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Totalförsvaret

Civil flygplats

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom påverkansområde för civil flygplats (Åre/Östersund).

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del.

Risk för påtaglig skada på riksintresset gäller för objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, varpå Forsvarsmakten ska remitteras. Planförslaget medger inte den höjden, därmed bedöms inte riksintresset påverkas negativt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berörs inte av några hushållningsbestämmelser.

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. Planen innebär en viss ökning av trafik i

området. Nivån på den förväntade trafikökningen i kombination med att det inte finns några kända problemområden vad gäller luftkvalitet i närområdet gör att Samhällsbyggnad bedömer att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. För Storsjön gäller att miljökvalitetsnormerna god ekologisk status uppnås 2039 samt att god kemisk status uppnås till senare målår 2027 för PFOS, med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver, undantag och förlängd tidsfrist till 2027 för antracen, benso(a)pyren, flouranten, bly och blyföreningar, tributyltennföreningar och benso(g,h,i)perylene.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status där utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen är den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Även särskilt förorenande ämnen (koppar) klassas som måttlig och hydromorfologiska faktorer klassas som måttlig-dålig. 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 trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplaneläggningen. Planområdet bedöms kunna utformas så att erforderlig rening av dagvatten enligt Östersunds kommuns riktlinjer och riktvärden för utsläpp till vatten uppnås.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framförallt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.

Natur

Mark och vegetation

Nästan hela fastigheten är hårdgjord förutom södra delen som är en uppgrusad parkering med inslag av gräsyta och ett par träd. Då fastigheten ligger inom

centrala Lövsta så är större delen av omgivande ytor exploaterade i form av gator, bostadsbebyggelse och idrottsplats.

Inga naturvärden bedöms finnas inom området.

Terrängförhållanden

Fastigheten ligger något lägre än omgivande mark. Planområdet sluttar svagt åt sydost. Västra och sydvästra delen är mer kuperad och följer i söder Mällbyvägens topografi. Västra delen intill Lövsta IP ligger cirka 1,5 meter lägre än omgivande mark. Marken planar ut mot korsningen Fröjavägen/Mällbyvägen.

Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att en nuvarande industrifastighet tas i anspråk av bostäder. Det ger påverkan på reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster.

Exempel på dessa är bland annat att mer vegetation skapas inom bostadsgården vilket skapar livsmiljöer för olika arter, till exempel gynnar blommor och blommande träd/buskar pollinerande insekter. Beroende på hur byggnaderna placeras kan ett grönt samband skapas mellan bostadsgården och det lilla skogsområde som ligger väster om planområdet. Grönska ger även estetiska värden vilket bidrar till *kulturella* ekosystemtjänster. Forskning visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

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. Nya grönytor bidrar också till rening och fördröjning av dagvatten.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Norconsult 2025-10-01). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatkfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Markanvändningen i området förändras i och med den planerade exploateringen. Större parkeringsytor försvinner och andelen gårds- /grönytor ökar. Detta medför att områdets infiltrationsförmåga ökar och avrinningen minskar. Beräkningar visar att trots exploatering minskar den totala hårdgjorda ytan, vilket leder till en lägre avrinningskoefficient (från 0,65 till 0,55) och därmed endast marginellt ökade dagvattenflöden som beror på klimatkfaktorerna. En fördröjningsvolym om 25 m³ krävs för att säkerställa att minst ett 2-årsregn renas och fördröjs inom varje fastighet.

Vid rening av dagvatten kan man utgå från att det finns två krav som ska vara uppfyllda; att riktvärden och/eller målvärden är uppfyllda samt att utsläppsmängderna inte riskerar att påverka recipientens status negativt, vilket enklast visas genom att minska totalmängderna (Göteborgs stad 2021)..

Föroreningsberäkningar visar att samtliga föroreningsmängder - inklusive tungmetaller, fosfor, kväve, suspenderade ämnen och olja - förväntas minska efter exploateringen. Endast kvävehalten ökar något, men denna överskrider inte riktvärden. Då samtliga föroreningsmängder minskar efter exploatering bedöms inte planförslaget riskera att försämra och/eller äventyra möjligheten att nå MKN i recipientens.

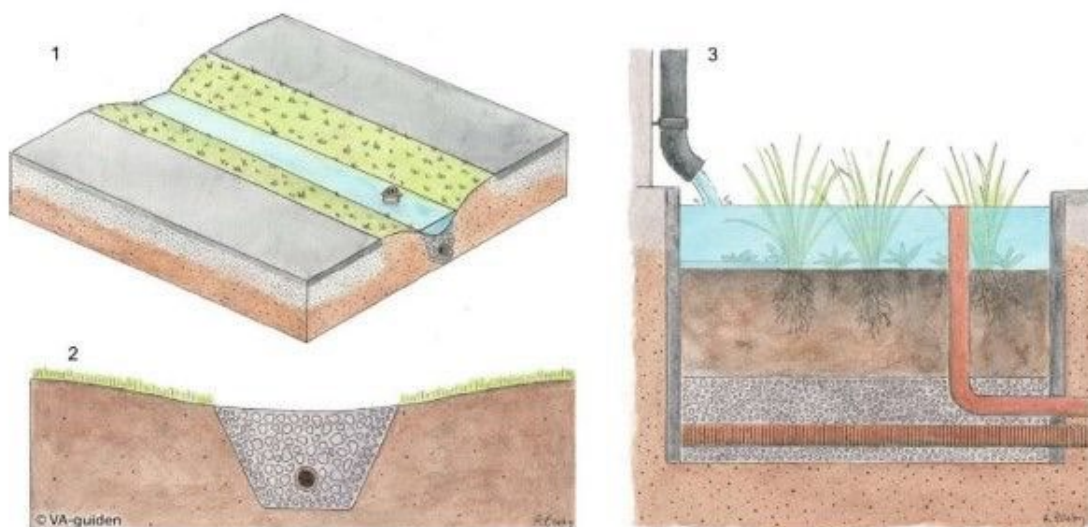
Föroreningshalterna överskrider dock Östersunds kommuns riktvärden. Detta indikerar att föroreningshalterna kan riskera att negativt påverka yt- och grundvattnet. Riktvärdena är inte juridiskt bindande men ska ses som vägledande vid bedömning av påverkan (Östersunds kommun).

Val av dagvattenlösningar har valts utifrån dess funktion, reningspotential samt möjlighet att implementeras inom planområdet. Generellt är det små volymer (25 m³) som ska fördröjas och det finns goda möjligheter för dessa att få plats inom planområdet. Fördröjningen kan ske samlad i en punkt eller fördelas ut över planområdet. Då en stor del av föroreningsbelastningen förväntas komma från parkeringsytorna inom planområdet bör dagvattenhanteringen och rening prioriteras i dessa områden. Dagvatten från takytor samt gårdsyta kan hanteras i enklare dagvattenlösningar med fokus på fördröjning. Vid senare skede krävs en utredning för att avgöra om dagvattenanläggningarna ska konstrueras täta med hänsyn till eventuell markförorening.

Förslag på dagvattenlösningar:

- *Regnbäddar*. Dessa kan beskrivas som planteringsytor för fördröjning och rening av dagvatten. Regnbädden utformas med en nedsänkning från omkringliggande marknivå samt ett underliggande filtermaterial. Om hela fördröjningsvolymen ska hanteras i regnbäddar behövs enligt beräkningar en yta på 35 m², vilket motsvarar 2 % av den reducerade arean.
- *Torr damm*. Torra dammar är nedsänkta grönytor för fördröjning och viss rening av dagvatten. Ytan kan utformas som en vanlig gräsmatta eller med en blandning av gräs och halvgräs. Om hela fördröjningsvolymen ska hanteras i en torr damm behövs enligt beräkningar en yta på ca 25 m², vilket motsvara 1,2 % av den reducerade arean.
- *Svackdiken*. Gräsdiken eller svackdiken som de även kallas, är lokala sänkor som främst används för att styra och fördröja dagvatten. Det är ett relativt enkelt system som utformas som ett svagt sluttande, skålformat och gräsbeklätt dike. Om hela fördröjningsvolymen ska hanteras i svackdiken behövs enligt beräkningar en yta på 65 m², vilket motsvarar 3,3 % av den reducerade arean.
- *Mackadamdiken*. Makadamdiken avleder, fördröjer, och till viss del renar dagvatten. De är diken fyllda med makadam och har generellt ett

dräneringsrör i botten. De har en god förmåga att infiltrera och avleda dagvatten vid högre flöden. och tar generellt mindre plats än vad svackdiken gör. Om hela fördröjningsvolymen ska hanteras i makadamdiken behövs enligt beräkningar en yta på ca 65 m², vilket motsvarar 3,3 % av den reducerade arean.



Principskiss svackdike (1), makadamdike (2) och regnbädd (3) (VA-guiden)

Valet av dagvattenlösning kommer att ske och följas upp i bygglov och startbesked.

Skyfall

Skyfallshantering ska samordnas med detaljplanen för skolan. Lösning ses över inför granskningen av detaljplanen. Marken behöver höjdsättas så att ingen lågpunkt skapas intill byggnader.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har utförts av Sigma 2019 för fastigheten Fyrkanten 1 samt Lövsta IP. Tre punkter undersöktes inom aktuell fastighet. 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. 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. Grundvatten har i en undersökningspunkt påträffats på två meters djup.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

En bullerutredning har utförts för Fröjavägen och Mällbyvägen samt för verksamhet på Lövsta IP (Efterklang, 2019). Uppdraget avsåg bostadsbebyggelse vid Lövsta IP i samband med framtagande av ett planprogram (som sedan avslutades och planlades 2024 för skola). Den är beräknad på större trafikmängd än det nyligen uppmätta flödet i juni 2025.

Utredningen redovisar att fasad närmast Fröjavägen, det vill säga 2- och 4-våningshusen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer på maximalt mellan 55-60 dB(A) respektive mellan 45-55 dB(A) närmast Mällbyvägen. Samtliga fasader klarar därmed riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Maximal bullernivå beräknas nå mellan 65-75 dB för byggrätterna närmast Fröjavägen och Mällbyvägen. Bullerutredningen är beräknad utifrån ett trafikflöde på 1413 fordon/dygnsmedelantal på Fröjavägen samt 469 fordon/dygnsmedelantal på Mällbyvägen. De uppmätta nivåerna i juni 2025 visar på 1384 fordon/dygnsmedelantal på Fröjavägen respektive 480 fordon/dygnsmedelantal på Mällbyvägen, vilket inte skiljer sig nämnvärt.

Enligt Trafikutredning för Guckuskon 2 mfl. (Sigma 2024-01-31) visar prognosen för 2040 att förväntade trafikflöden beräknas öka men en omräkning av nuläge samt alstring utifrån målet om andel biltrafik i kommunens klimatprogram på 40 % av alla resor (Östersunds kommun 2018) har gjorts vilket konkret innebär en minskning av samtliga flöden med 26 % och de trafikflöden som finns idag beräknas vara ungefär desamma 2040.

Om en skola byggs förväntas hastigheten sänkas från 40 km/h till 30 km/h.

För bostäder där det inte går att klara riktvärdet för uteplats vid fasad kan en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på gården. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö.

Ljustörningar

En ljusutredning har tagits fram av TRS Consulting AB (2020-04-22) i samband med framtagande av ett planprogram i Lövsta för bostäder (området är nu planlagt för skola istället) I utredningen undersöktes eventuella ljustörningar bland annat från Lövsta IP. Fyrkanten 1 var med i utredningen. Resultatet visar att det finns liten risk att det förekommer ljustörningar. Det finns dock indikationer på att det kan vara problem med bländning i och med hur armaturerna är riktade men det är

fullt möjligt att lösa med annan armatur. Risken för bländning beror även på hur husen placeras, avskärmning i form av träd och hur hög byggnationen är.

Dagsljus och skugga

En skuggstudie har utförts (Gisteråsjöstrand Arkitektur AB). Denna visar att det vid höst och vårdagjämning förekommer skuggning delar av dagen på fastigheterna Rektangeln 1 och Rektangeln 6 nordost om planområdet efter utbyggnad. Under juni förekommer ingen skuggning.

Figuren visar skuggans rörelse mellan 4 tidpunkter på dagen vid höstdagjämning och vårdagjämning. Planerad skola finns medtagen i skuggstudien.

Vårdagjämning

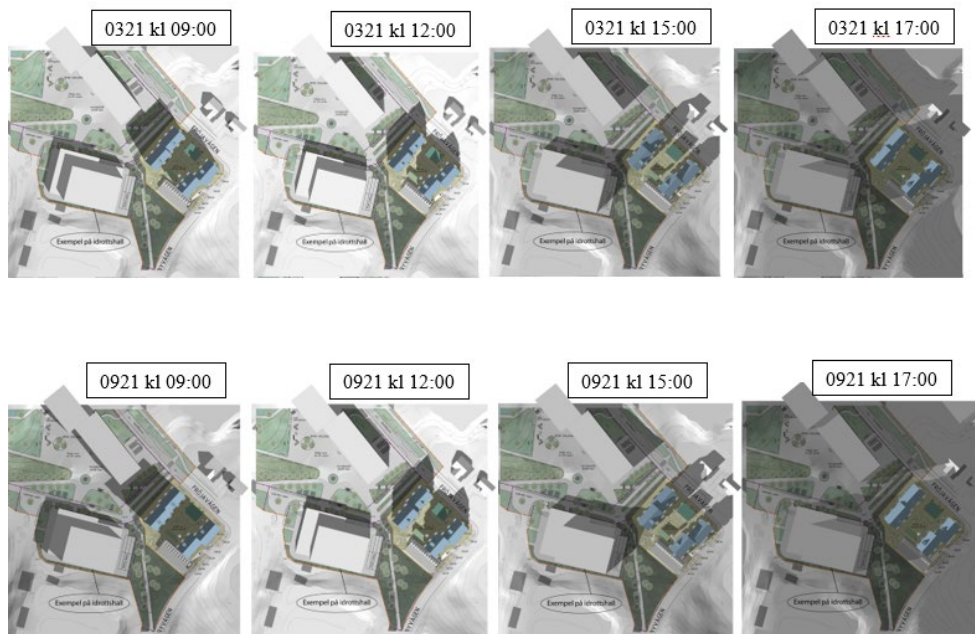
Rektangeln 1 får skugga från cirka 13:30-15:30. Under stora delar av denna tidsperiod ligger skuggan mycket nära fasaden.

Rektangeln 6 får skugga från cirka 14:30-17:30, sedan påverkas skuggförhållandena av den planerade skolbyggnaden och övrig omgivning.

Höstdagjämning

Rektangeln 1 får skugga från cirka kl 13:30-15:30. Under stora delar av denna tidsperiod ligger skuggan mycket nära fasaden.

Rektangeln 6 får skugga från cirka kl 14:00-17:30, sedan påverkas skuggförhållandena av den planerade skolbyggnaden och övrig omgivning.



Skuggbildning under fyra tidpunkter vid vårdagjämning samt höstdagjämning. (Gisteråsjöstrand Arkitektur AB)

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i samband med planläggning för skola på fastigheten Guckuskon 2, (Sweco, 2023) där fastigheten Fyrkanten 1 också undersöktes. Den visar att under uppfylld mark består naturligt lagrad jord av morän av typen lermorän/siltmorän med innehåll av sand. Berg påträffades ca 12,8 m under markytan (+335,05 m.ö.h). Jordlagren utgörs i huvudsak av något till måttligt till kraftigt tjällyftande jordar.

Vid grundläggning av hus, parkering, vägar och ledningar på förekommande morän är risken för stabilitetsproblem låga. Risk för sättningar bedöms försumbara om grundläggning utförs enligt rekommendationer. Grundläggning skall utföras frostskyddad, alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord. Grundläggning av byggnaden kan ske på bärkraftig morän med medelhög relativ fasthet eller på berg. För att komma ner till bärkraftig morän eller berg erfordras att ca 0,5-1 m av den översta jorden schaktas bort. Även om moränen är lämplig för föreslagen bebyggelse bör viss försiktighet vidtas vid schakt- och packningsarbeten. Till exempel kan utförandet i dessa arbeten vid blöta förhållanden vara komplicerade. Även risken för att påträffa så kallat svällskiffer bör beaktas.

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

Den geotekniska undersökningen visar på normalradonmark och att grundläggning av byggnad ska ske radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen (Sweco 2023) består marken av lermorän/siltmorän med innehåll av sand. Dessa jordar ger måttliga förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Utförd grundvattenmätning visar på låga mark-/grundvattennivåer vilket kan beaktas vid projektering av dagvatten. Mätning av grundvatten gjordes under torra förhållanden och variationer antas ske över året.

Fysisk miljö

Utemiljö

Utemiljön inom området har en funktionell utformning med större andel hårdgjord yta. Mellan den topografiskt högre delen finns en remsa med gräs och enstaka träd. I anslutning till planområdet finns det ett mindre skogsområde. En grusad stig går idag genom skogsområdet mellan Mällbyvägen och Lövsta IP. Norr om

planområdet på andra sidan Fröjavägen ligger före detta Lövstabadet. Byggnaderna står kvar och det finns en större gräsyta samt uppgrusad parkering på platsen.



Utemiljön mot Mällbyvägen (källa: streetsmart)

Byggnader

Befintlig industribyggnad är en våning och cirka 750 m².

Planområdets omgivningar har en blandad bebyggelsestruktur. Nordöst och sydöst finns villaområden med envåningshus. Längs Fröjavägen längre söderut utgörs området mestadels av flerbostadshus i 3 bostadsvåningar med garage i botten. Där finns även en matvarubutik. Nordväst om planområdet ligger Lövsta IP. Där finns det en ny detaljplan för skola som planeras uppföras längs Fröjavägen, vilken tillåts uppföras i ungefär samma höjd som föreslagna flerbostadshus. Norr om planområdet ligger det före detta Lövstabadet som avses planläggas för bostäder.

Tillgänglighet

Området är flackt vilket underlättar för rörelsehindrade att ta sig fram. Vid genomförandet av detaljplanen ska tillgänglighetsfrågorna beaktas både inomhus och utomhus så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram inom området. Åtgärder kan handla om materialval för markbeläggningar och färgsättning som underlättar för synskadade. Belysning ska utformas så den inte är bländande, samt placeras så att en synsvag person kan orientera sig, se och läsa och att den hörselskadade kan läsa teckenspråk. Tillgänglighetsfrågorna ska följas upp i samband med bygglovprövningen och inför startbesked gällande utvändig miljö samt i byggnad.

Sociala

Genom att bilda en bostadsgård främjas spontana möten och möjligheten till umgänge och lek. Hänsyn till CPTED-strategin (brottsprevention genom

arkitektonisk design) ska tas. Trygghetsskapande åtgärder kan utföras i form av god belysning vid parkeringsplatser och inom gårdsmiljön och att husen utformas med möjlighet till överblickbarhet mot parkeringsplatser. Gemensamhetsutrymmen som tvättstugor, förråd och cykelrum bör placeras nära fasader där det finns insyn eller på platser som används dagligen. Bostadsgården ska vara tilltalande att vistas i för unga som för gamla och utformas så att den inte har stora buskage som människor kan dras in i eller gömma sig i.

I närheten av planområdet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i friluftsområdet kring Ändsjön, Östberget samt skidbacken Ladängen. Lövsta IP med fotbollsplaner ligger i direkt anslutning.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Värme och kyla

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och IT-struktur

Elanslutning finns tillgänglig. Ett kabelskåp behöver placeras inom området. Exploatören ska kontakta Jämtkraft i samband med exploatering för att hitta en lämplig plats.

Fastigheten är ansluten till stadsfibernätet.

Service

En matbutik ligger cirka 570 meter sydöst om planområdet längs Fröjavägen. Lövsta förskola ligger cirka 80 m från planområdet längs Mällbyvägen. En nyligen antagen detaljplan för skola ligger intill planområdet. Närmaste skola idag är Arnjolskolan med klass F-3, ca 1,4 km bort och Östbergsskolan klass 4-9 ca 1,4 km bort.

Trafik

Gator och motortrafik

Fröjavägen går mellan Vallaleden och Byvägen och är ett huvudstråk genom Lövsta och har ett trafikflöde på 1413 fordon per dygnsmedelantal.

Mällbyvägen går mellan Frösövägen i söder och Byvägen i norr och passerar därmed Fröjavägen. Det passerar 469 fordon/dygnsmedelantal på Mällbyvägen.

Trafiksiffrorna är hämtade från mätning gjord under juni månad 2025.

Gång- och cykel

En gång- och cykelväg finns på norra sidan av Fröjavägen samt östra sidan av Mällbyvägen. En gångbana som är cirka 2 meter bred finns intill planområdet längs Fröjavägen som sedan övergår i en markerad vägren längs västra sidan av Mällbyvägen. Det saknas idag övergångsställen eller andra säkerhetsåtgärder vid korsningen Fröjavägen/Mällbyvägen. En förstudie pågår i syfte att undersöka lämpliga utformningar och placeringar för gång- och cykelbanorna längs de aktuella stråken i anslutning till framtida Lövstaskolan. En ny gång- och cykelväg föreslås i förstudien anläggas på den västra sidan av Mällbyvägen söder om planområdet för att sedan ansluta mot den planerade GC-vägen som ska gå genom skogsområdet väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafiksörjning längs Fröjavägen som trafikeras av Stadsbussarna. Befintlig hållplats avses flyttas och en ny timlashållplats anläggs i nivå med skolan.

Konsekvenser

Natur

Ekosystemtjänster

Genom att omvandla området från industri med stora hårdgjorda ytor till bostäder innehållande grönytor med gräs, träd och buskar gynnas ekosystemtjänsterna. Ett grönt samband mellan grönyta och befintlig skog bör skapas så att inte hus uppförs som hindrar det sambandet.

Landskapsbild

En grundtanke i översiktsplanen är att utveckla staden inom den befintliga utbredningen. Översiktsplanen utgår från att alla stadsdelar ska sammanlänkas genom att förtäta staden. En väl sammanlänkad stad kan minska segregationen samtidigt som det ökar flexibiliteten när det gäller tillgång till service, exempelvis matbutiker, förskolor och skolor.

Intill finns en detaljplan för skola med storskalig bebyggelse. Terrängförhållandena är kuperad mark där större delen av fastigheten ligger i en lågpunkt. Bebyggelsen får stöd i terrängen och kringliggande vegetation.

Lokalt bryter byggnaderna av mot befintlig bebyggelse i området med anledning av dess höjd då de närmsta husen är villabebyggelse.

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

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 2025-01-28 § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande 2025-04-24. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Då större parkeringsytor försvinner och andelen gårds- /grönytor ökar medför detta att områdets infiltrationsförmåga ökar och avrinningen minskar. För att säkerställa att minst ett 2-årsregn renas och fördröjs inom varje fastighet krävs en fördröjningsvolym om 25 m³.

Föroreningsberäkningar visar att samtliga föroreningsmängder - inklusive tungmetaller, fosfor, kväve, suspenderade ämnen och olja - förväntas minska efter exploateringen. Endast kvävehalten ökar något, men denna överskrider inte riktvärden.

Dagsljus och skugga

Fastigheterna Rektangeln 1 och 6 kommer att skuggas delar av dagen enligt solstudien beräknat under vår- och höstdagjämning. Med reglering av de högre byggnaderna närmast Fröjavägen minskar skuggpåverkan jämfört med om planen tillåtit 4-våningshus med längsgående fasad vid Fröjavägen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Tillkommande biltrafik är begränsad varpå miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte bedöms överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Samtliga föroreningsmängder och de flesta föroreningshalterna beräknas minska efter den planerade exploateringen, det är endast halten kväve som beräknas öka. Då samtliga föroreningsmängder minskar efter exploatering bedöms inte planförslaget riskera att försämra och/eller äventyra möjligheten att nå MKN i recipienten.

Hälsa och säkerhet

Risk förorenad mark

Ytterligare provtagning av fastigheten kan ske i samband med att befintliga byggnader rivs och/eller schaktarbeten utförs. Detta på grund av att det dels är praktiskt svårt att provta mark med byggnader på plats, dels på grund av att den rådande föroreningssituationen, utifrån vad som är känt från närbelägna fastigheter, indikerar att området inte borde vara kraftigt förorenat. I det fall marken visar sig vara förorenad över gällande riktvärden kan eventuell åtgärd genomföras i samband med exploateringsarbetet.

Sociala konsekvenser

Barn

Inom planområdet skapas en gårdsyta där möjlighet finns till plats för lek och utevistelse. Entréer bör skapas mot innergård. För barn är det särskilt viktigt att de enkelt och på egen hand kan nå innergården för att leka. Det finns bra möjligheter för barn att ta sig till skola och förskola då Lövsta förskola ligger nära och har en gång- och cykelbana på andra sidan Mällbyvägen som leder till förskolan. Vägen behöver passeras. Dock är Mällbyvägen inte en hårt trafikerad väg. Utbyggnad av gång- och cykelväg på Mällbyvägens norra sida ses över i en förstudie om gång- och cykelvägar i Lövstaområdet. Den planeras vika av mot planerad gång- och cykelväg genom skogsområdet och passerar inte planområdet men det finns en markerad vägren fram till föreslagen gång- och cykelväg.

Då skolan som planeras byggas ligger intill planområdet behöver ingen väg korsas. Det är inte klart ännu när skolan kommer att byggas. Nuvarande skola, Östbergsskolan, ligger cirka 1,2 km från planområdet. Det finns en gång- och cykelväg längs hela Fritzhemsgatan så barn behöver endast passera Fröjavägen.

Jämlikhet

Planen medger flerbostadshus med varierande storlek på lägenheter, vilket bidrar till en blandning av hushållstyper och ekonomiska förutsättningar. Närhet till kollektivtrafik, service och förskola/skola och grönområden underlättar en jämställd vardag där både kvinnor och män kan kombinera arbete, familjeliv och fritid på ett hållbart sätt.

Trafik

Föreslagen bebyggelse genererar mer trafik än befintlig verksamhet. Området ligger dock centralt på Frösön och det finns goda möjligheter att transportera sig på alternativa sätt såsom kollektivtrafik och gång och cykel då matvarubutik och annan service ligger nära.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Stadsplan för del av Frösö Köping (STG. 790, 792 m.fl.)

Plannummer: F39

Aktummer: 23-FRJ-1304

Laga kraft: 1964-08-18

Genomförandetid: Ingen genomförandetid är angiven

Grundkarta

Upprättad: 2025-02-21

Uppdaterad: 2025-11-20

Lagringsplats: Nova P 2024-18

Översiktsplan

Namn: Centrala Frösön 1998

Antagen: 1998-06-25

Lagringsplats: Kommunarkivet

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: Dnr 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, inklusive flexibla parkeringstal

Diarienummer: 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Diarienummer: Dnr ByggR: P 2024-000018; Dnr MSN: 00417-2023

Samråd: 2025-04-03 - 2025-04-24

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2026-01-28 §21

Beslut: Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

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: Fyrkanten 1, Dagvattenutredning

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult

Upprättad: 2026-01-07

Lagringsplats: Nova P2024-18 och kommunens utredningsdatabas

Ljusutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Rapport Lövsta Ljusutredning

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: TRS Consulting AB

Upprättad: 2020-04-22

Lagringsplats: Nova P2017-8 och kommunens utredningsdatabas

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Projekterings PM Geoteknik Guckuskon 2; Markteknisk undersökningsrapport, Guckuskon 2

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Sweco

Upprättad: 2023-02-10

Lagringsplats: Nova P2022-39 och kommunens utredningsdatabas

Markmiljöutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Miljöteknisk markundersökning, Lövsta förorenad markundersökning

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Sigma Civil

Upprättad: 2019-01-24

Lagringsplats: Nova P2022-39 och kommunens utredningsdatabas

Bullerutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Bullerutredning nya bostäder vid Lövsta IP

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: efterklang

Upprättad: 2020-02-18

Lagringsplats: Nova P20P2017-8 och kommunens utredningsdatabas