

Del av Fugelsta 5:25 m fl

Småhusbebyggelse



Planbeskrivning

Skede: Samråd

Samråd pågår mellan 9 februari 2026 och 2 mars 2026.

Upprättad: 2026-01-14

Dnr P2024-32

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Kvartersmark	8
Strandskydd	11
Räddningstjänst	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Motiv till reglering	12
Genomförandefrågor	15
Genomförandefrågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	18
Prövning enligt annan lagstiftning	18
Upplysningar.....	18
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala planeringsförutsättningar.....	19
Riksentressen.....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
Miljökvalitetsnormer	21
Skyddade områden	22
Natur.....	23
Miljö.....	24
Hälsa och säkerhet.....	24
Geotekniska förhållanden.....	25
Hydrologiska förhållanden.....	26
Fysisk miljö.....	26

Sociala förutsättningar	27
Teknik.....	27
Service	27
Trafik.....	28
Konsekvenser	28
Fastigheter och rättigheter	28
Natur.....	29
Miljö.....	30
Miljökvalitetsnormer	30
Hälsa och säkerhet.....	31
Sociala konsekvenser.....	32
Riksintressen.....	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	34
Trafik.....	34
Planeringsunderlag.....	36
Kommunala planeringsunderlag.....	36
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	36
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	37
Utredningar	37
Regionala planeringsunderlag	37

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av småhusbebyggelse inom området. Planen ska säkerställa att bebyggelsens omfattning, placering och utformning anpassas till landskapsbilden, topografin och omgivande markanvändning. Syftet är vidare att bevara områdets öppna och småskaliga karaktär genom stora tomter, tydliga brynzoner och en struktur där varje fastighet utformas som en egen, självständig enhet.

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, ledningar, 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.

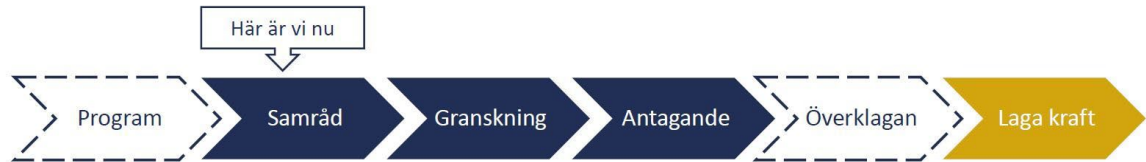
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-01-14
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-01-14
- Illustrationskarta, 2026-01-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-01-16
- Fastighetsförteckning, 2026-01-13
- Grundkarta, 2025-10-13, reviderad 2026-01-12

Ärendeinformation

- Detaljplan för Fugelsta 5:25, småhustomter
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2024-32, MSN 320-2024
- Planförfarande: Utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 24 september 2024
- Handling upprättad: 2026-01-14

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Detaljplanen innebär en småskalig utbyggnad av friliggande småhus på landsbygden i Fugelsta, Brunflo. Planområdet utgörs huvudsakligen av avverkad skogsmark i sluttande terräng med närhet till jordbruksmark, skog, elljusspår och Storsjön. Planen möjliggör uppförande av upp till nio nya bostadsfastigheter i ett samlat läge, med ambitionen att tillgodose efterfrågan på boende i lantlig miljö samtidigt som landskapsbild, friluftsvärden och jordbrukets förutsättningar värnas.

Bebyggelsen regleras genom krav på stora tomter om minst 2 000 kvadratmeter per fastighet för att bevara områdets öppna och småskaliga karaktär. Största tillåtna byggnadsarea är generellt 250 kvadratmeter per fastighet, vilket ger utrymme för både bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. För en befintlig fastighet med tidigare beviljat förhandsbesked medges en större byggrätt för att anpassa planen till redan påbörjad bebyggelse. Byggnader får uppföras i högst två våningar och en begränsad nockhöjd, vilket syftar till att skapa en sammanhållen och traditionell bebyggelse som harmoniserar med landskapsbilden.

Planområdet är beläget i kuperad terräng, vilket innebär att byggnader, vägar och tomter ska anpassas varsamt till topografin. Inom respektive tomt kan viss omfördelning av massor ske i samband med byggnation, förutsatt att åtgärderna sker varsamt och att mjuka övergångar mot angränsande gata, naturmark och intilliggande fastigheter bibehålls. Större schaktningar, utfyllnader och plåtbildningar tillåts inte. Brynzoner mot angränsande mark bevaras för att minska påverkan på landskapsbild, naturmiljö och pågående jordbruksverksamhet. Området angörs via en gemensam tillfartsväg som ansluts till befintligt vägnät och inrättas som gemensamhetsanläggning.

Då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ska gemensamma anläggningar i form av avloppsreningsverk samt dricksvattenlösning ordnas. Dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. En dagvattenutredning är under framtagande och kommer ligga till grund för den fortsatta handläggningen. Resultatet kommer att arbetas in i planhandlingarna inför detaljplanens granskningsskede.

Planen har utformats med hänsyn till riksintressen för friluftsliv och kulturmiljövård inom Storsjöbygden. Den begränsade exploateringen, anpassningen till befintlig bebyggelsestruktur samt regleringar av byggnaders omfattning och placering bedöms innebära att riksintressenas värden kan bevaras. Elljusspåret i anslutning till planområdet kan behöva justeras i mindre omfattning, men dess funktion för rekreation och friluftsliv ska bibehållas.

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

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheterna Fugelsta 5:47, Fugelsta 5:48 samt del av Fugelsta 5:25. Samtliga fastigheter är privatägda.

Området ligger i Fugelsta, Brunflo och omfattar cirka fyra hektar mark, vilken huvudsakligen utgörs av avverkad skogsmark.

Planområdet angränsar mot skogs- och jordbruksmark. Direkt norr om planområdet löper ett elljusspår som sträcker sig genom Fugelsta 5:25 från Marievallens idrottsanläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Befintligt

Planområdet utgör huvudsakligen del av fastigheten Fugelsta 5:25. Inom området finns även två fastigheter som är bebyggda med enbostadshus, Fugelsta 5:47 samt 5:48, som tidigare avstyckats från Fugelsta 5:25. Tillfartsväg mellan planområdet och allmän väg finns i form av en grusväg som löper över grannfastigheten Fugelsta 2:70.

Huvuddelen av planområdet består av avverkad skogsmark. I direkt angränsning till planområdet, mot Storsjön, präglas marken av skogsmark med högresta tallar. Genom skogsområdet löper en slinga med elljusspår, som i vissa delar även utgör en kulturminnesled.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör uppförande av upp till nio friliggande småhus på fastigheter om minst 2 000 kvadratmeter vardera. Fastighetsstorleken regleras i syfte att bevara landsbygdens öppna karaktär samt för att undvika en alltför tät villabebyggelse.

Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter per fastighet, vilket ger utrymme för både bostadshus och komplementbyggnader, såsom garage, carport och/eller förråd. För fastigheten Fugelsta 5:48 medges en större byggnadsarea. Detta motiveras av att fastigheten sedan tidigare har erhållit förhandsbesked, delvis är bebyggd samt att byggnation har påbörjats. För att befintlig och pågående bebyggelse inte ska bli planstridig anpassas byggrätten till rådande förhållanden. Den utökade byggrätten är begränsad till den aktuella fastigheten och bedöms inte påverka områdets övergripande struktur.

Huvudbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 9 meter, motsvarande två hela våningsplan med ett kallt vindsutrymme under sadeltak. Minsta taklutning regleras till 19 grader för att undvika flacka tak och möjliggöra en traditionell byggnadsform som harmoniserar med landskapsbilden. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra boende i lantlig miljö med goda kvaliteter, samtidigt som områdets öppna och kuperade karaktär värnas.

Planområdet ligger i sluttande terräng, vilket kräver varsam markanpassning. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter topografin, och mjuka övergångar mot omgivande natur, gata och anslutande tomter ska eftersträvas.

En gemensam tillfartsväg planeras genom området, med anslutning till väg 604. Vägen utgör en förlängning av befintlig angöringsväg.

Planområdets avgränsning har gjorts med hänsyn till omkringliggande jordbruks- och skogsmark. Jordbruksmark angränsar till området i tre väderstreck men tas inte i anspråk. I väster har planområdesgränsen lagts tio meter innanför fastighetsgränsen för att bevara tydliga övergångszoner och skydda brukningsvärd mark från intrång. Utöver detta regleras en markremsa om 10 meter med korsmark, det vill säga mark där endast komplementbyggnad får uppföras. Inom denna del är avsikten att anlägga dricksvattenbrunn som kan komma att kräva överbyggnad.

Nya bostadsfastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Detta redovisas närmare i avsnittet *Teknisk försörjning*, s. 10–11.

Terrängförhållandena innebär vissa utmaningar för tillgängligheten. Gata, infarter och byggnaders entréer ska dock utformas med målet att skapa så god tillgänglighet som möjligt, med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga.

Utemiljö

Inom planområdet planeras friliggande småhus på stora tomter om minst 2 000 kvadratmeter. Kravet på friyta för lek och utevistelse bedöms kunna tillgodoseas inom respektive fastighet. Det naturnära läget, med närhet till skog och sjö, ger goda förutsättningar för lek och rekreation i närområdet.

Planen syftar till att ge området en öppen och landsbygdsanpassad karaktär, vilket återspeglas i tomtstorlekar och byggnadernas placering. Utformningen av utemiljön avgörs i huvudsak av respektive fastighetsägare, inom de ramar som anges i planbestämmelserna.

Parkering ska lösas inom varje fastighet, vanligtvis genom garage eller carport med tillhörande infart.

Nivåskillnader inom planområdet ska hanteras genom god terränganpassning och mjuka övergångar mot omgivande natur, gata och anslutande tomter. Planen medger inga större schaktningar eller plåtbildningar.

Byggnader

Detaljplanen möjliggör uppförande av friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Byggrätten om 250 kvadratmeter byggnadsarea ger förutsättningar för att anpassa byggnadernas storlek, form och placering efter markens lutning, exempelvis genom uppdelning i flera volymer eller utsträckta byggnadskroppar, vilket minskar behovet av markarbeten.

Huvudbyggnad tillåts uppföras i upp till två våningar, med en högsta nockhöjd om 9 meter. För komplementbyggnader regleras en högsta nockhöjd om 6 meter.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Placeringen av byggnader ska beakta god anpassning till terrängen och ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt gällande byggregler i samband med bygglovsprövning. Garage och/eller carport omfattas av särskilda bestämmelser avseende placering i relation till angöringsväg, vilket redovisas under avsnittet *Parkering, varumottag och utfarter*.

Området präglas i dagsläget av ett öppet landskap med närhet till skog och jordbruksmark. Den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen genom stora tomter, ett begränsat antal bostäder och bevarande av brynzoner mot angränsande naturmark. Byggnaderna på de högst belägna tomterna bedöms kunna ges placeringar som möjliggör utblickar mot Storsjön.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Minsta fastighetsstorlek medför att minst två bilplatser kan rymmas inom varje tomt, vilket bedöms vara tillräckligt för småhus i landsbygdsläge.

Garage och/eller carport får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot angöringsväg under förutsättning att infart inte anordnas från denna väg. Detta möjliggör flexibel tomtutformning utan att angöringsvägens funktion påverkas.

Om infart anordnas från angöringsvägen ska garage och/eller carport placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot väg. Avståndet säkerställer att fordon kan ställas upp framför garage eller carport utan att inkräkta på vägområdet och att tillräcklig framkomlighet bibehålls för räddningstjänst, sophämtning och slamtömning.

Planområdet nås via en gemensam tillfartsväg som avslutas i en vändplan dimensionerad för större fordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsförsörjning avses lösas genom gemensamma enskilda anläggningar för tillkommande bostäder.

Dricksvattenförsörjning planeras ske via gemensam dricksvattenbrunn som placeras i planområdets västra del för att försörja de tillkommande bostadstomterna.

Avloppshantering planeras ske genom gemensamt avloppsreningsverk. Ett område i planområdets nordöstra del avsätts som markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att möjliggöra placering av anläggningen, då denna del av området bedöms vara mest lämplig utifrån tekniska och topografiska förutsättningar. Placeringen möjliggör att anläggningen kan anpassas till befintlig slänt och därefter täckas över, vilket innebär att sprängningsarbeten inte bedöms vara nödvändiga. Därigenom påverkas inte heller områdets hydrologiska förutsättningar.

Avfallshantering

Avfallshantering förutsätts ske inom respektive fastighet. Då varje tomt är minst 2 000 kvm finns goda förutsättningar att ordna utrymme för sortering och förvaring av avfall inom den egna fastigheten, i enlighet med gällande regler och kommande krav på kvartersnära insamling.

Den gemensamma vägen inom planområdet planeras med tillräcklig bredd och bärighet för att möjliggöra angöring med sopbil. Vägen avslutas med en vändplan som utformas så att vändning kan ske utan behov av backning. Detta skapar förutsättningar för säker och effektiv hämtning av avfall.

Strandskydd

Planområdet har avgränsats med strandskyddet i beaktande. Närmsta avstånd mellan planområdesgräns och Storsjöns strandlinje är drygt 105 meter.

Räddningstjänst

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och saknar därför brandposter i direkt anslutning. Behovet av brandvatten för släckning bedöms behöva lösas genom alternativa metoder, exempelvis med tankbil, vilket kan säkerställas i dialog med räddningstjänsten inför bygglovsskede.

Utrymning och uppställningsplats

Områdets vägnät är dimensionerat för att möjliggöra framkomlighet för räddningsfordon. I planområdets sydvästra hörn finns en grusyta som i dagsläget fungerar som vändplan. Denna yta bibehålls och kan på så sätt tjäna som uppställningsplats/vändplan för Räddningstjänstens tankfordon i händelse av brand.

Utformningen möjliggör för räddningstjänsten att parkera och utföra insatser inom 50 meters avstånd från byggnader, vilket uppfyller gällande krav på släckinsats och utrymning. Befintligt vägnät tillgodoser tillgänglighetskraven och särskilda räddningsvägar bedöms inte behövas. Detta kommer att säkerställas ytterligare vid bygglov och genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostäder	Motivet är att möjliggöra uppförande av bostäder inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	I öster planläggs prickmark för att ge en mjuk övergång i landskapsbilden, samt för att möjliggöra yta för gemensam lek och vistelse.
Korsmarkerad yta (korsmark)	Korsmark regleras för att säkerställa funktion för gemensam dricksvattenbrunn och tillhörande anläggning/-ar.
d1 2000 – Minsta fastighetsstorlek är 2000 m ²	Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara landsbygdens öppna struktur och motverka en alltför tät villabebyggelse.
h ₁ 9,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter	Bestämmelsen möjliggör, tillsammans med reglering av takvinkel, uppförande av bebyggelse i två våningar med kallt vindsutrymme.
h ₂ 6 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6 meter	Bestämmelsen möjliggör funktionella komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd samtidigt som byggnadernas skala hålls underordnad huvudbyggnaden.
n ₁ - Terränganpassning ska ske med hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, väg och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas	Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattande markarbeten och säkerställa att bebyggelse och tomter anpassas varsamt till landskapet med

	mjuka övergångar mot omgivande mark.
g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för avloppsreningsverk	Motivet är att säkerställa en lämplig och långsiktigt fungerande placering för gemensamt avloppsreningsverk, då annan mer ändamålsenlig lokalisering inte bedöms möjlig inom planområdet.
g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för angöringsväg inom området som avses inrättas som gemensamhetsanläggning för befintliga och tillkommande bostadsfastigheter.
g₃ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för gemensam dricksvattenbrunn.
p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns	Syftet är att bibehålla landsbygdens öppna bebyggelsestruktur och motverka en tät och urban karaktär. Genom regleringen ges varje fastighet en tydlig egenzon. Att även komplementbyggnader omfattas motiveras av att dessa påverkar helhetsintrycket av bebyggelsen.
p₂ – Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot väg men får placeras 2 meter från fastighetsgräns mot väg om garageport inte anordnas mot gatan	Bestämmelsen säkerställer god funktion för angöring och uppställning av fordon samt tillräcklig framkomlighet på angöringsväg och utgör ett undantag från huvudregeln om byggnaders placering.
o₁ 19 - Minsta takvinkel är 19 grader	Minsta takvinkel regleras för att undvika flacka tak och möjliggöra en sammanhållen och traditionell byggnadsform som harmonierar med landskapsbilden.
e₁ 250 – Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet	Begränsningen förhindrar volymmässigt dominerande bebyggelse samtidigt som den möjliggör ändamålsenliga bostäder med tillhörande komplementbyggnader.

e₂ 350 – Största byggnadsarea är 350 m² per fastighet	En större byggnadsarea medges för fastigheten då bebyggelse redan har uppförts eller påbörjats i en omfattning som överstiger den generella byggrätten. Bestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden utan att ytterligare öka exploateringsgraden i området.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för byggnation av nya bostäder. För att genomföra detaljplanen kommer lantmäteriförrättning att behövas för bildande av nya fastigheter. Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Förändrad fastighetsindelning

Inom fastigheten Fugelsta 5:25 har tidigare två bostadsfastigheter avstyckats. Detaljplanen möjliggör att fastigheten avstyckas för ytterligare nio bostadsfastigheter. Fastighetsindelning regleras med hjälp av minsta fastighetsstorlek på tillkommande bostadsfastigheter till 2000 kvadratmeter. Fastighetsbildning ska ske genom lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsbildningslagen (1970:988). Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om sökt förrättningsåtgärd. I samband med detta beslutar myndigheten om fördelning av förrättningskostnader.

Rättigheter

Eventuella servitut och ledningsrätter som krävs för genomförandet kommer att upprättas i samband med lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om sökt förrättningsåtgärd. I samband med detta beslutar myndigheten om fördelning av förrättningskostnader.

Befintliga rättigheter

Servitut för väg, bad- och båtplats (23-MAI-216.1) till förmån för Fugelsta 2:81: Servitutet berör mark som enligt detaljplanen föreslås planläggas som prickmark. Servitutet är i dagsläget inte fysiskt ianspråktaget, då någon väg eller anordning för bad- eller båtplats inte finns anlagd. I samband med detaljplanens genomförande kan servitutet, helt eller delvis, behöva ändras eller upphävas. Frågan om ändring eller upphävande samt vilken ersättning som ska utgå prövas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning.

Servitut för elledning (D202300206236:1.1) till förmån för Elkraften 2:

Servitutet berör elledning som belastar Fugelsta 5:47. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Servitut för elledning (D202300206237:1.1) till förmån för Elkraften 2:

Servitutet berör elledning som belastar Fugelsta 5:48. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Servitut för elledning (D202300232041:1.1) till förmån för Elkraften 2:

Servitutet berör elledning som belastar Fugelsta 5:25. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En dagvattenutredning ska tas fram. Åtgärder för dagvattenhantering ska redovisas i planhandlingarna. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att säkerställa markens lämplighet enligt detaljplanen.

Utbyggnad av väg

Angöring till de tillkommande bostadsfastigheterna ska ske via befintlig väg som förlängs genom planområdet i enlighet med plankartan. Fastighetsägaren ansvarar för att bekosta och bygga ut vägen i enlighet med gällande tekniska krav. Vägen ska utformas och dimensioneras för att möjliggöra framkomlighet för räddningstjänst, sophämtning och slamtömning samt för övrig trafik kopplad till permanent bostadsbebyggelse.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsförsörjning avses lösas genom gemensamma anläggningar.

Avloppshantering planeras ske genom gemensamt avloppsreningsverk med tillhörande ledningssystem. Anläggningen ska utformas och dimensioneras i enlighet med gällande miljö- och hälsoskyddskrav samt prövas enligt miljöbalkens bestämmelser, inklusive prövning av utsläpp till recipient. För utsläpp av renat spillvatten mot recipient krävs servitut eller annan rättighet, då vattenområdet tillhör Fugelsta 2:70.

Dricksvattenförsörjning kan anordnas genom gemensam dricksvattenbrunn.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av erforderliga anläggningar. Fastighetsägaren ansvarar även för att ansöka om erforderlig tillstånds- eller anmälningsprövning enligt miljöbalken hos kommunens tillsynsmyndighet, Miljö och Hälsa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för fastighetsbildning, anläggningsförrättningar samt utbyggnad av gemensamma anläggningar för väg, vatten och avlopp bekostas av fastighetsägaren. Kommunen bedömer att planen bidrar till bostadsproduktion utan behov av kommunala investeringar utanför planområdet. Exploateringen sker i ett begränsat och samlat läge på tidigare avverkad mark, utan att jordbruksmark tas i anspråk och utan att tillgången till omgivande natur- och friluftsmiljöer påverkas i någon större utsträckning. Därigenom kan befintliga rekreativa värden, såsom elljusspår och närliggande natur- och sjömiljöer, i huvudsak bibehållas samtidigt som nya bostäder möjliggörs.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas i enlighet med anläggningslagen (1973:1149) i syfte att omfatta den förlängning av vägen som redovisas i plankartan samt för att ansluta de nybildade fastigheterna.

När nya bostadsfastigheter ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen ska ersättning utgå till befintliga delägare. Frågan om ersättningens storlek och fördelning prövas av lantmäterimyndigheten inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Därutöver tillkommer utförandekostnader för de åtgärder som krävs för att införliva den nya delen av anläggningen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Dessa kostnader, inklusive kostnader för förrättning, fördelas och bekostas av berörda fastighetsägare i enlighet med anläggningslagens bestämmelser och prövas av lantmäterimyndigheten.

Avsikten är att utbyggnad av väg samt gemensamma vatten- och avloppsanläggningar ska vara utförd innan nya bostadsfastigheter avyttras eller tas i anspråk för bebyggelse. Detta kan säkerställas genom villkor i samband med lantmäteriförrättning.

Vidare ska gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom:

- Gemensamt avloppsreningsverk
- Gemensam dricksvattenanläggning

Om dessa anläggningar ska ingå i en gemensamhetsanläggning eller delas upp i flera gemensamhetsanläggningar prövas inom ramen för lantmäteriförrättningen, utifrån anläggningarna funktion, tekniska utformning och förvaltningsbehov.

Gemensamhetsanläggningarna avses förvaltas genom en eller flera samfällighetsföreningar. Förvaltning av väganläggningen bör ske genom samfällighetsförening. Lantmäterimyndigheten prövar sökt förrättning och beslutar om fördelning av förrättningskostnader. Ansökan om lantmäteriförrättning samt kostnader för förrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande

Detaljplanen genomförs genom enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren ansvarar för att nödvändiga åtgärder för genomförande av planen vidtas, däribland utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsanläggningar samt övriga tekniska anläggningar inom planområdet.

Fastighetsbildning, bildande och omprövning av gemensamhetsanläggningar samt upplåtelse av nödvändiga rättigheter sker genom lantmäteriförrättning.

Genomförandet förutsätter att erforderliga tillstånd enligt miljöbalken erhålls.

Planens genomförande är inte beroende av att exploateringsavtal träffas.

Tidplan

Genomförandetid sätts till fem år och gäller från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Planens genomförande påbörjas med förrättningar och utbyggnad av vägar och VA. Tomter säljs därefter ut för individuell byggnation.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planen berör prövning enligt miljöbalken gällande vattenverksamhet i samband med anläggande av avloppsreningsverk och utsläpp mot Storsjön. Prövningen sker parallellt med planprocessen.

Upplysningar

- **Vatten och avlopp** - Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning ska ske till gemensamma enskilda anläggningar. Tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken krävs och ska vara prövat innan bygglov kan ges. För utsläpp av renat spillvatten och/eller dagvatten mot recipient krävs servitut eller annan rättighet.
- **Dagvatten** – Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet. Åtgärder för dagvattenhantering ska redovisas i samband med bygglov och utformas i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

- **Terränganpassning** – Området är kuperat. Byggnader, vägar och markåtgärder ska anpassas till befintlig topografi i så stor utsträckning som möjligt. Större schaktningar, utfyllnader och platåbildningar tillåts inte.
- **Geoteknik** – Grundläggning ska anpassas till rådande markförhållanden. Schaktarbeten ska utföras med försiktighet för att undvika erosion och uppmjukning av mark, särskilt vid höga grundvattennivåer.
- **Tillgänglighet och räddningstjänst** – Vägar, vändmöjligheter och angränsning ska utformas så att räddningstjänstens behov tillgodoses. Detta ska säkerställas vid bygglov.
- **Elljusspår** – Eventuell justering av elljusspåret ska ske i dialog med berörda och på ett sätt som säkerställer spårets funktion och tillgänglighet för friluftslivet.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Förhandsbesked

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus beviljades av Miljö- och samhällsnämnden den 3 maj 2022.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden gav den 30 augusti 2023 § 135 positivt planbesked för planläggning inom fastigheten.

Översiktsplan

Översiktsplanen, *Östersund 2040*, anger att kommunen ska ge förutsättningar för fortsatt utveckling av landsbygden. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma genom ersättningsbyggnader, kompletterande bebyggelse i radbyar eller i samlad bebyggelse för att motverka att bebyggelsen sprider ut sig. Samlad bebyggelse medför färre konfliktytor mot jordbruket och innebär en varsamhet på landskapsbilden.

Planområdet ingår i ett större stråk där jordbrukets långsiktiga utveckling har företräde framför andra intressen. Planförslaget bedöms därför inte vara förenligt med översiktsplanen. Planförslaget bedöms dock inte motverka översiktsplanens övergripande mål, då förslaget inte påverkar jordbruket. Avstånd till jordbruksmark har beaktats i utformningen av planen och randzoner mot jordbruksmark kommer att bibehållas. Genom att möjliggöra ett begränsat antal bostäder i ett samlat läge kan planförslaget bidra till att stärka underlaget för ortens service.

Fördjupad översiktsplan för Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby och Sörviken

Planområdet ligger inom område betecknat L (jordbruk) samt R (fritidsområde) i den fördjupade översiktsplanen för Hara, Orrviken, Genvalla, Marieby och Sörviken (2000). För område L anges att området utgör en aktiv jordbruksbygd med en känslig landskapsbild. Område R är avsett att bevaras obebyggt, bland annat till förmån för elljusspår och friluftsliv.

Planförslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget bedöms dock inte stå i strid med den fördjupade översiktsplanens huvudsakliga syfte att bevara jordbruksmark, skydda landskapsbilden och utveckla förutsättningar för friluftsliv. Planområdet omfattar inte aktiv jordbruksmark utan ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Genom att möjliggöra ytterligare bostäder i ett samlat läge utnyttjas markresurserna effektivt utan att påverka större, sammanhängande åkermarker.

Elljusspåret, som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen som en resurs för friluftsliv, kommer att behöva dras om i en mindre sträcka om cirka 50 meter. Den begränsade påverkan bedöms bli försumbar.

Genom planbestämmelser om markanpassning säkerställs att ny bebyggelse anpassas till landskapsbilden och topografin.

Det ska även noteras att den fördjupade översiktsplanen är 25 år gammal och förväntas bli inaktuell under 2026. Detta påverkar bedömningen av aktualiteten i vissa av planens mer detaljerade ställningstaganden, särskilt i ett läge där ny bebyggelse sker i anslutning till befintliga bostäder och infrastruktur.

Vattenplan för Storsjön

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

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

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

Riksintressen

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

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ8). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z 25). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Totalförsvaret

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar höga objekt skada väderstationen. Vid sådan byggnation ska Försvarsmakten alltid remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet gränsar i tre väderstreck mot brukad jordbruksmark av betydelse för det lokala jordbrukslandskapet. Den aktuella detaljplanen innebär dock inte att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller annan markanvändning.

Skogsbruk

Planområdet omfattar inte mark som i dagsläget brukas för skogsproduktion. Marken inom planområdet avverkades innan planarbetet påbörjades och någon skogsmark tas således inte i anspråk genom detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller

olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö (2023–2024). Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framför allt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa problemen med luftkvaliteten.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylen och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikplanläggningar 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.

Skyddade områden

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde för Storsjön.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av mark som tidigare har avverkats. Vegetationen inom planområdet är därför begränsad och saknar i dagsläget betydande naturvärden. De omgivande områdena präglas av landsbygdsmiljö med jordbruksmark och skogspartier utanför planområdet.

Inga kända naturvärden, rödlistade arter eller skyddade biotoper finns inom planområdet. Enligt tillgängligt underlag har ingen naturvärdesinventering bedömts nödvändig som underlag för detaljplanen.

Terrängförhållanden

Terrängförhållandena inom och i anslutning till planområdet är varierade med en lutningsriktning mot Storsjön. De branta partierna kräver särskild hänsyn vid byggnation och anläggning för att säkerställa stabilitet, god tillgänglighet och lämplig dagvattenhantering.

Ekosystemtjänster

Planområdet utgörs av mark som tidigare varit skogsbevuxen och består i nuläget huvudsakligen av hygge, gräs- och buskvegetation samt spridda träd, med sammanhängande skogsmark utanför planområdet. I tre väderstreck angränsar området till brukad jordbruksmark, som bidrar med försörjande ekosystemtjänster såsom livsmedelsproduktion.

Reglerande ekosystemtjänster förekommer främst genom kvarvarande vegetationsytor och brynzoner inom och i anslutning till planområdet. Dessa har betydelse för bland annat dagvattenfördröjning, erosion, vattenreglering och pollinering.

Kulturella ekosystemtjänster är kopplade till närheten till omgivande natur- och jordbrukslandskap samt till rekreativa miljöer i närområdet. Planområdet i sig bedöms i nuläget inte innehålla höga upplevelsevärden, men utgör en del av ett öppet landskap med landskapsmässiga samband.

Stödjande ekosystemtjänster, såsom fotosyntes, näringskretslopp samt habitat för insekter och fåglar förekommer främst i de vegetationsytor som finns kvar inom och i anslutning till planområdet.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för planens fortsatta handläggning. Utredningen ska belysa gällande förutsättningar inom planområdet samt redovisa dagvattenflöden, fördröjningsbehov och föroreningsbelastning för både befintlig och framtida situation. Vidare ska utredningen omfatta en bedömning av översvämningsrisker samt föreslå en långsiktigt hållbar dagvattenhantering anpassad till planerad villabebyggelse.

Dagvattenutredningen ska utgå från Östersunds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering samt kommunens riktvärden för dagvatten. Beräkningar ska genomföras för ett 10-årsregn med klimatkoefficient 1,25.

Utredningens slutsatser ska ligga till grund för utformningen av planförslaget och kommer att arbetas in i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Risk för störningar

Inom eller i direkt anslutning till planområdet bedrivs ingen djurhållning. Närmaste kända djurhållande verksamhet är belägen på sådant avstånd att risk för störningar i form av lukt bedöms vara begränsad. Sådana störningar bedöms vara förenliga med planerad bostadsanvändning och utgör en del av landsbygdens karaktär.

Planområdet gränsar till brukad jordbruksmark. I samband med jordbrukets normala drift kan tillfälliga störningar förekomma, såsom lukt vid gödsling, buller från maskiner samt ökade transporter under vissa perioder av året. Dessa störningar är normalt kortvariga och av tillfällig karaktär.

Planens genomförande bedöms inte medföra oacceptabla störningar för boende.

Buller

Planområdet är beläget på sådant avstånd från allmänna vägar och andra bullerkällor att riktvärden för trafik- och omgivningsbuller bedöms kunna innehållas. Någon särskild bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

Risk för erosion

Inom planområdet har inga tecken på aktiv erosion observerats, och det finns heller inga naturliga ytvattenflöden såsom diken eller bäckar. Marken utgörs i huvudsak av morän med relativt god stabilitet. Enligt den geotekniska utredningen bör schaktarbeten genomföras med viss försiktighet för att undvika erosion och

uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten, särskilt vid höga grundvattennivåer eller kraftig nederbörd.

Frågan om erosion kommer även att belysas i den dagvattenutredning som tas fram som underlag till detaljplanen, med fokus på att säkerställa att framtida bebyggelse inte ger upphov till ökad ytavrinning eller punktvisa utspolningar.

Risk för skred

Planområdet sluttar kraftigt ner mot Storsjön, men enligt den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom området som tillfredsställande. Inga tecken på markrörelser har observerats, och jordlagren – främst morän med inslag av grus och sand – bedöms ha god stabilitet. I slänter där djupet till berg är större har stabilitetsberäkningar utförts och visat att säkerhetsfaktorn är tillräcklig.

Risk för ras

Marken utgörs huvudsakligen av lermorän med inslag av sand och grus, och underliggande berg ligger på varierande djup. Inga partier med branta, blottade bergssidor eller instabila slänter som skulle kunna ge upphov till ras har identifierats. Enligt den geotekniska undersökningen föreligger inga marktekniska hinder för planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av moränlera eller lerig morän med varierande jorddjup, från mycket grund berg i den norra delen till djupare berg i den södra delen. Marken består till största delen av fast till mycket fast lagrad morän med inslag av sand och grus i de översta jordlagren, särskilt i den nordöstra delen av området. Den geotekniska undersökningen visar att grundvattennivån varierar säsongsmässigt, med en grundvattenyta som vid vissa tillfällen kan ligga relativt högt, vilket kan påverka infiltrationsmöjligheter för dagvatten.

Radonhalten i marken är låg, varför särskilda radonskyddsåtgärder inte krävs vid byggnation.

Planerade byggnader kan grundläggas med tjälisolerad platta på mark, plintar eller liknande på fast friktionsjord eller berg. För att undvika tjällyftning rekommenderas utskiftning av organiskt material och frostisolering. Schakt- och stabilitetsförhållanden är tillfredsställande, och risken för ras, skred eller slamströmmar bedöms som låg.

Den geotekniska sammansättningen med lermorän innebär att naturlig infiltration av dagvatten kan vara begränsad, varför dagvattenhantering och eventuella lösningar som stenkistor eller fördröjning i diken behöver utredas vidare.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har en tydlig lutning från cirka +330 möh i den övre delen till cirka +311 möh i den nedre, vilket innebär att ytavrinningen sker i huvudsak i riktning mot Storsjön. Det finns inga naturliga källor till ytvatten, såsom strömmar eller diken, inom planområdet. Jordarten domineras av morän med varierande inslag av sand och grus, vilket ger en måttlig till låg infiltration. Grundvattennivån varierar säsongsvis och kan vid vissa tillfällen ligga högt, särskilt i den nordöstra delen av området, vilket kan påverka dagvattnets infiltrationsmöjligheter.

Recipient för dagvattnet är Storsjön, och dagvattenhantering ska utformas så att den eftersträvar att efterläget inte medför ökad avrinning eller risk för erosion. En dagvattenutredning kommer att genomföras för att säkerställa att vattenflöden och kvalitetskrav hanteras på ett hållbart sätt.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i ett landsbygdsområde med småskalig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsestrukturen i närområdet präglas huvudsakligen av friliggande bostadshus placerade längsmed vägen, i en struktur som är typisk för radbyar. I vissa delar av området förekommer en mer utspridd bebyggelse, bland annat i riktning mot Storsjön.

Utemiljön domineras av privat tomtmark samt omgivande jordbruks- och skogsmark.

Befintliga byggnader i planområdets närhet utgörs främst av bostadshus i en till två våningar, med tillhörande ekonomibyggnader.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i ett sluttande landskap med relativt stora höjdskillnader mellan högsta och lägsta punkt. Området består i huvudsak av obebyggd mark, men inom planområdet finns två befintliga bostadshus. Till dessa leder i dag en grusväg.

Utöver grusvägen finns inga anlagda gångvägar eller andra tillgänglighetsanpassade stråk inom planområdet. Tillgängligheten i området är därmed begränsad och anpassad för biltrafik och enskilt nyttjande.

De befintliga höjdskillnaderna och markens lutning utgör en planeringsförutsättning vid framtida utformning av bebyggelse och tillhörande angöring.

Sociala förutsättningar

Rekreation

Planområdet är beläget i ett landsbygdsområde med god tillgång till rekreation och naturmiljöer. I direkt anslutning norr om planområdet finns ett elljusspår som används för motion och friluftsliv året runt. Spåret utgör en viktig resurs för vardagsmotion för boende i närområdet.

Planområdet har även närhet till Storsjön, belägen cirka 100 meter från området. Storsjön används för bad, fiske och andra friluftaktiviteter och utgör ett betydelsefullt rekreations- och vistelseområde.

Områdets karaktär med låg trafikintensitet och närhet till naturmiljöer bidrar till goda förutsättningar för fysisk aktivitet och utevistelse.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Värme och kyla

Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet värms i dag upp med bergvärme respektive frånluftsvärmepump. Liknande uppvärmningslösningar bedöms vara möjliga även för framtida bebyggelse. Val av uppvärmningssystem prövas i samband med bygglov.

El och IT-struktur

Planområdet försörjs med el genom befintligt elnät, vilket betjänar de två befintliga bostadshusen inom området. Det bedöms finnas förutsättningar att ansluta även tillkommande bebyggelse till elnätet. Behov av ny nätstation har inte identifierats i nuläget.

Ledningar för tele- och datakommunikation finns utmed angränsande väg. Fiber är i dagsläget inte indraget till planområdet, men möjligheten till anslutning för tillkommande bebyggelse utreds i dialog med ledningshavare.

Service

Närmaste grundskola är Marieby skola (årskurs 1–6), belägen cirka 1,5 kilometer sydöst om planområdet. I anslutning till skolan finns även Förskolan Marieby.

Närmaste grundskola för elever upp till årskurs 9 är Kastalskolan i Brunflo, belägen cirka 10 kilometer öster om planområdet. I Brunflo finns även dagligvarubutik, hälsocentral samt apotek.

Trafik

Gator och motortrafik

Planområdet angörs i dag via en enskild grusväg som leder till de två befintliga bostadshusen inom området. Vägen har låg trafikintensitet och är anpassad för lokal trafik.

Planområdet är beläget cirka 300 meter från väg 604, som utgör närmaste allmänna väg. Vägen är av landsbygdskaraktär och fungerar som lokal förbindelse i området. Enligt tillgängliga uppgifter uppgår årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 604 till cirka 1 000–2 000 fordon per dygn (samtliga fordon per körbana).

Inga kända trafikproblem eller trafiksäkerhetsbrister har identifierats i anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering för befintlig bebyggelse sker idag inom respektive fastighet.

Gång- och cykel

Det finns i dagsläget inga anlagda gång- eller cykelvägar inom eller i närheten av planområdet. Förflyttning till och från området sker via befintlig grusväg samt längsmed väg 604. Detta innebär att gång- och cykeltrafik i huvudsak sker i blandtrafik på lokala vägar.

Trafikverket planerar i skrivande stund för en ny gång- och cykelväg mellan Slandrom och Bye, vilken kommer att sträcka sig förbi planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från närmsta busshållplats för regionbusstrafik.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från befintlig fastighet. Detta medför en förändrad fastighetsindelning inom planområdet, men påverkar inte angränsande fastigheter.

För planens genomförande kan nya rättigheter i form av servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar behöva bildas. Dessa bedöms vara nödvändiga för att säkerställa tillgång till väg samt vatten och avlopp och innebär inga betydande negativa konsekvenser för berörda fastighetsägare.

Natur

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

Brynzoner mellan planområdet och angränsande jordbruks- och skogsmark bevaras, vilket säkerställer fortsatt grönstruktur, bidrar till en mjuk övergång i landskapsbilden och minskar påverkan på omgivande naturmiljö.

Invasiva arter har inte påträffats inom planområdet. Fastighetsägaren informeras dock om det generella ansvaret att hantera och vid behov avlägsna invasiva växtarter i enlighet med kommunens riktlinjer.

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

Ekosystemtjänster

Planens genomförande innebär att vissa befintliga ekosystemtjänster kopplade till vegetation inom planområdet, såsom dagvattenfördröjning och habitatfunktioner, försvagas genom exploatering. Samtidigt bedöms påverkan vara begränsad eftersom området redan är avverkat och därigenom saknar ekologisk kontinuitet och höga biologiska värden.

Genom att bevara brynzoner och vegetationsytor inom och i anslutning till planområdet bibehålls delar av de reglerande och stödjande ekosystemtjänsterna, såsom erosion- och vattenreglering.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande negativ påverkan på ekosystemtjänster.

Landskapsbild

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

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

Planen bedöms inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på landskapsbilden eller de visuella värden som präglar Storsjöbygden.

Miljö

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

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvens-beskrivning behöver upprättas

Planförslaget innebär en relativt begränsad exploatering och bedöms inte medföra betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet eller mark och vatten.

Ny bebyggelse ska anslutas till en gemensam lösning för vatten och avlopp. Med hänsyn till exploaterings storlek bedöms påverkan på Storsjöns miljökvalitetsnormer samt Storsjöns vattentäkt bli små.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 januari 2026 § 24 att en miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökning av hårdgjorda ytor, vilket kan påverka dagvattenavrinningen från området. För att begränsa denna påverkan ska dagvatten fördröjas och hanteras inom planområdet.

En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Utredningen ska säkerställa att dagvattenhanteringen utformas så att avrinningen mot recipienten inte ökar och att risken för erosion, översvämning och föroreningsspridning begränsas.

Med hänsyn till planområdets begränsade omfattning och kraven på lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms planens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planens genomförande bedöms endast medföra en marginell ökning av trafik till följd av tillkommande bostäder. Mot bakgrund av planområdets landsbygds läge, låga trafikflöden och avstånd till större vägar bedöms genomförandet inte innebära någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Vatten

Planområdet är beläget inom ett avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Planens genomförande medför behov av omhändertagande av dagvatten och spillvatten, vilket i förlängningen kan påverka recipienten.

Spillvatten från de nya bostäderna ska omhändertas i ett gemensamt avloppsreningsverk som ska utformas, dimensioneras och drivas i enlighet med gällande miljö- och hälsoskyddskrav. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet och avrinningen mot Storsjön ska inte öka jämfört med nuläget. För att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering kommer en dagvattenutredning tas fram. Resultatet av dagvattenutredningen ska arbetas in i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Det finns inga kända förorenade områden inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattennivåer eller förändra avrinningsområdets funktion på ett sätt som kan försämra vattenkvaliteten.

Mot bakgrund av planområdets begränsade omfattning, planens utformning samt föreslagna tekniska lösningar för vatten- och avloppshantering bedömer Samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller äventyrar möjligheten att uppnå eller bibehålla gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

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

Risk för erosion

Planområdet sluttar mot Storsjön och har relativt god stabilitet. Planens genomförande kan innebära markarbeten som lokalt påverkar yttjord och slänter.

Med hänsyn till planområdets begränsade omfattning och förutsatt att dagvatten hanteras på ett kontrollerat sätt bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande ökad risk för erosion. Bevarade vegetationsytor och brynzoner bidrar ytterligare till att minska risken för ytavspolning.

Risk för skred

Enligt genomförd geoteknisk undersökning bedöms stabiliteten inom planområdet som tillfredsställande. Planens genomförande innebär ingen exploatering i sådana lägen eller med sådan omfattning att markens stabilitet riskerar att påverkas negativt.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon ökad risk för skred, förutsatt att grundläggning och schaktarbeten anpassas till de geotekniska förutsättningarna.

Risk för ras

Inom planområdet har inga instabila slänter, branta bergssidor eller andra geologiska förhållanden identifierats som kan ge upphov till ras. Planens genomförande bedöms därför inte medföra någon ökad risk för ras eller andra rasrelaterade händelser som kan påverka människors hälsa och säkerhet.

Sociala konsekvenser

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

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

Barn

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

Planområdet saknar anlagda lekplatser, men tillgången till närliggande naturmiljöer, elljusspår och Storsjön ger goda möjligheter till lek, rörelse och friluftaktiviteter. Skol- och förskoleverksamhet finns i Marieby respektive Brunflo och nås via lokalt vägnät.

Ingen särskild barnkonsekvensanalys har genomförts. Med hänsyn till planens begränsade omfattning och karaktär bedöms dock planens genomförande inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

Trygghet

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

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

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör bostäder i ett naturnära landsbygds läge som i första hand förutsätter tillgång till bil, vilket kan innebära begränsningar för vissa grupper.

Samtidigt innebär planen ett tillskott av bostäder i kommunen och bidrar därmed till ökad valfrihet på bostadsmarknaden.

Tillgänglighetskrav tillämpas vid bygglovsprövning, vilket säkerställer att bostäder kan utformas med hänsyn till personer med funktionsvariationer. Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser ur ett jämlikhetsperspektiv.

Idrott och rekreation

Planområdet har direkt närhet till befintligt elljusspår samt till Storsjön, som används för motion, friluftsliv och rekreation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på befintliga rekreativmiljöer.

Elljusspåret kan behöva justeras i mindre omfattning, men dess funktion och tillgänglighet bedöms kunna bibehållas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna bidra till ett ökat nyttjande av befintliga anläggningar.

Riksintressen

Friluftsliv

Detaljplanens genomförande innebär ett begränsat tillskott av bostäder i ett sammanhållet läge i anslutning till befintlig bebyggelse. Planförslaget har anpassats med hänsyn till närliggande elljusspår och angränsande naturmiljöer. Elljusspåret kan behöva justeras i mindre omfattning, men dess funktion och tillgänglighet bedöms kunna kvarstå.

Planens genomförande bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv.

Kulturmiljövård

Planens genomförande innebär ny bostadsbebyggelse i ett område som inte utgör aktiv jordbruksmark och som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Genom planbestämmelser som reglerar byggnaders omfattning, höjd, placering, fastighetsstorlek och markanpassning säkerställs att den nya bebyggelsen anpassas till landskapets karaktär och inte ger upphov till en villakvartersliknande struktur.

Mot denna bakgrund bedöms detaljplanens genomförande inte medföra påtaglig skada eller negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset för totalförsvaret.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Detaljplanens genomförande innebär inte att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller annan exploatering. Planområdet utgör inte aktiv jordbruksmark och tillfart till området sker via befintlig väg, vilket innebär att ingen ny vägdragning över jordbruksmark krävs.

För att säkerställa jordbrukets långsiktiga brukningsförutsättningar bevaras brynzoner mellan planområdet och angränsande jordbruksmark. Tillkommande bebyggelse placeras med ett skyddsavstånd om minst 15 meter från fastighetsgräns mot jordbruksmark, vilket bidrar till att minska risken för störningar, begränsa insyn och bevara landskapsbilden.

Mot denna bakgrund bedöms detaljplanens genomförande vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken. Planen medför inga betydande negativa konsekvenser för jordbruket eller det öppna kulturlandskapet, och innebär inte att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk i strid med miljöbalkens bestämmelser.

Skogsbruk

Planområdet omfattar inte mark som i dagsläget brukas för skogsproduktion. Marken har avverkats innan planarbete påbörjades. Detaljplanens genomförande innebär en viss påverkan på skogsbrukets fortsatta produktionsförutsättningar.

Kvarvarande skogsmark utanför planområdet påverkas inte av planen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser för skogsbruket i området.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett begränsat antal nya bostäder tillkommer, vilket medför en viss ökning av lokal trafik. Ökningen bedöms vara marginell och kan hanteras inom befintligt vägnät.

Planområdet är beläget i ett landsbygds läge där bil är det dominerande transportmedlet. Samtidigt finns tillgång till kollektivtrafik inom gångavstånd samt möjlighet till gång- och cykeltrafik på lokala vägar med låg trafikintensitet. Även om goda förutsättningar för hållbara transporter finns, bedöms ett genomförande av detaljplanen i stort inte bidra till en ökad andel fossilfria resor.

Motortrafik

Tillkommande bostäder bedöms generera en begränsad ökning av personbilstrafik. Med hänsyn till befintliga trafikmängder på väg 604 bedöms ökningen inte påverka trafiksäkerheten eller framkomligheten i området på ett negativt sätt.

Gång- och cykeltrafik

Planens genomförande innebär inga nya, kommunala anlagda gång- eller cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet. Trafikverkets planerade gång- och cykelväg bedöms dock bidra till en avsevärt säkrare och mer tillgänglig trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Även om planområdets läge medför ett visst bilberoende förbättrar den planerade gång- och cykelvägen förutsättningarna för gång- och cykelresor till och från området och bidrar därmed till mer hållbara resmönster över tid.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

Upprättad: 2025-10-13

Uppdaterad: 2026-01-12

Lagringsplats: Nova P2024-32

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: KS 380–2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: KS 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

Riktlinjer för dagvatten

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: KS 258-2020

Antagen: 2020-10-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2025-01-16

Diarienummer: Nova P2024-32

Samråd: 2025-02-07, LST dnr 369-2025

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2026-01-28 § 24

Beslut: *Miljö- och samhällsnämnden beslutar att genomförande av detaljplanen för del av Fugelsta 5:25 m fl inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.*

Utredningar

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

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Geoteknisk undersökning avseende ny detaljplan, Fugelsta 5:25, Östersund

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP

Upprättad: 2025-06-05

Lagringsplats: Nova P2024-32 och kommunens utredningsdatabas

Regionala planeringsunderlag

Vattenplan för Storsjön

Namn: Vattenplan för Storsjön

Utgiven av: Länsstyrelsen Jämtlands län

Datum: September 2016

Löpnummer: 2016:33

Lagringsplats: www.lansstyrelsen.se/jamtland