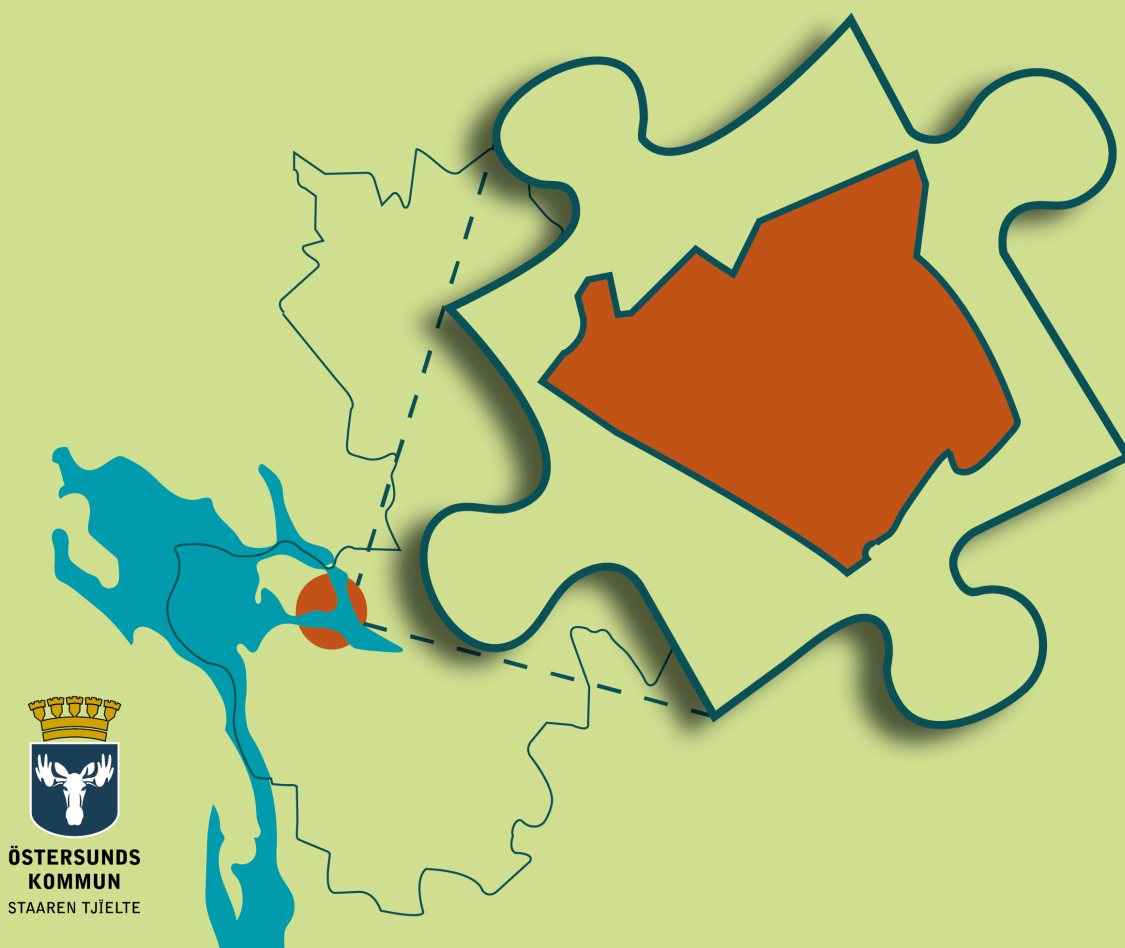




# Fördjupad översiktsplan södra Östersund, en sammanfattning av granskningsförslaget



Granskning pågår 26 maj - 16 augusti.

# Vad är en översiktsplan?

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, det är bestämt genom plan- och bygglagen som styr hur kommunen arbetar med planering av mark och vatten.

Översiktsplanen ska visa kommunens vision och viljeinriktning om hur marken, vattnet och den bebyggda miljön ska användas utvecklas och bevaras. Den ska också visa hur kommunen ställer sig till olika allmänna intressen.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska ge vägledning i efterföljande beslut, till exempel vid kommunens detaljplanering och bygglovsprövning, men också vid andra myndigheters eller domstolars beslut. Det är kommunfullmäktige som antar översiktsplanen.

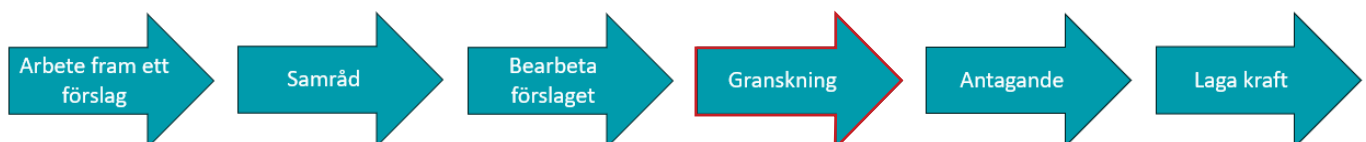
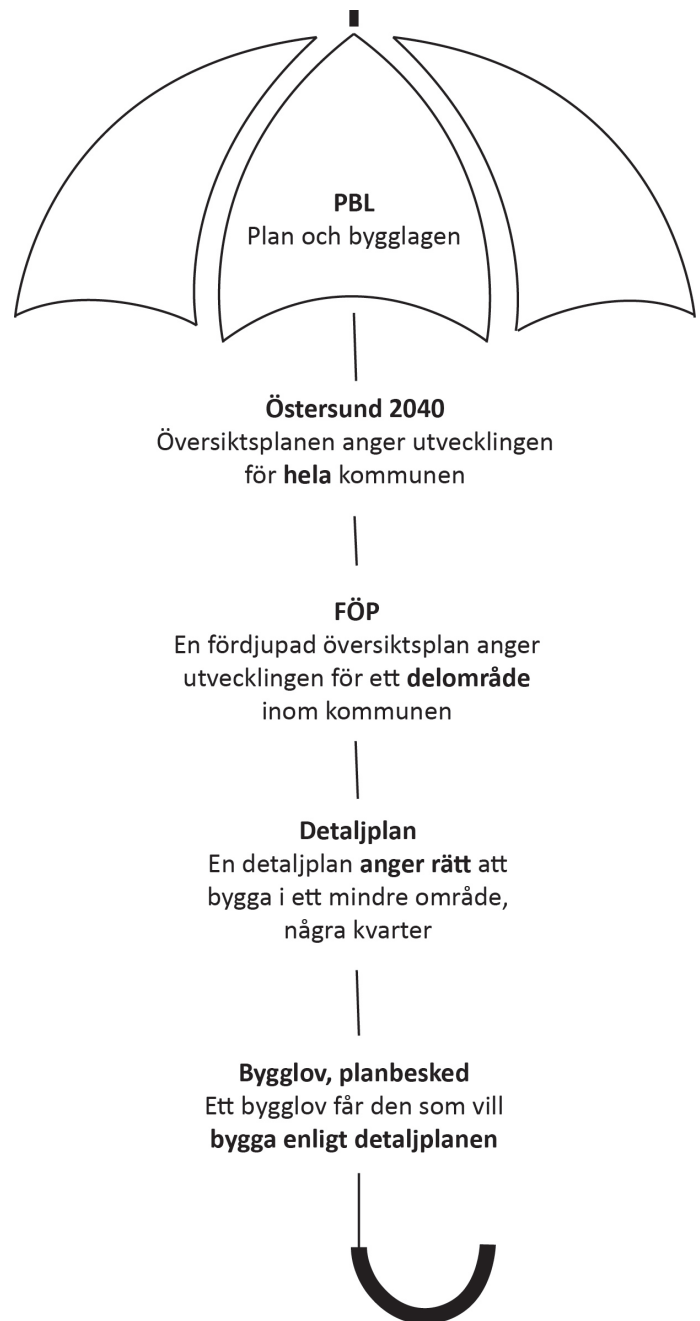
En fördjupning av översiktsplanen ger mer detaljerade riktlinjer för ett avgränsat område, som denna översiktsplan för södra Östersund. Fördjupningen är samtidigt del av den kommunövergripande översiktsplanen då en kommun bara kan ha en översiktsplan. Översiktsplanen innebär i sig ingen ändring av markanvändningen som regleras i de detaljplaner som redan är antagna.

## Planprocessen, i vilket skede befinner vi oss?

Översiktsplaneringens process styrs också av plan och bygglagen och den är indelad i olika skeden, samråd, granskning och antagande. I samband med varje skede ska antingen Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige fatta beslut.

Sista skedet är antagande som beslutas av Kommunfullmäktige, därefter kan översiktsplanen vinna laga kraft vilket betyder att den får en vägledande funktion i ställningstaganden som rör kommunens efterföljande planering, tex detaljplanering och bygglov.

## Plansystemet, hur hänger allt samman?



# Översiktsplanen i ett sammanhang

## Vilka tidigare beslut grundar sig förslaget på?

Kommunens kommunövergripande översiktsplan Östersund 2040 ligger till grund för utpekandet av området som en plats för mer bostadsbebyggelse. Planområdet inkluderar också Spikbodarna och en utökning av Verksmon då det har funnits anledning att omvärdera de sedan tidigare utpekade ytorna för utökning av verksamhetsområde i Östersund 2040.

Grunden till varför kommunen gör översiktsplaner kommer från plan- och bygglagen. Översiktsplanen hanterar allmänna intressen. Den ska visa hur kommunen kan utvecklas genom att ange grunddragen i kommunens mark och vattenanvändning. Den ska bland annat visa hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras, hur kommunen tänker tillgodose det långsiktiga bostadsbehovet och hur kommunen ser på risker kopplat till förändrat klimat och behov av klimatanpassning för att förebygga dessa risker.

Inriktningen om mer bebyggelse i området grundar sig på tidigare beslut blanda annat i Östersund 2040. Kommunens grundinställning enligt Östersund 2040 är att i huvudsak bygga inom befintlig struktur och med en blandad bebyggelse, tillsammans med andra funktioner som behövs i vardagen. Syftet med dessa principer är att hålla samman staden och minska rese- och transportbehov samt hålla nere kostnader för infrastruktur samt hushålla med mark. Men också att det ska gå att byta bostad inom området genom att det finns olika typer av bostäder och att det ska finnas platser som fyller olika behov för en bra vardag inom relativ närhet.

## Vad kan jag påverka i förslaget?

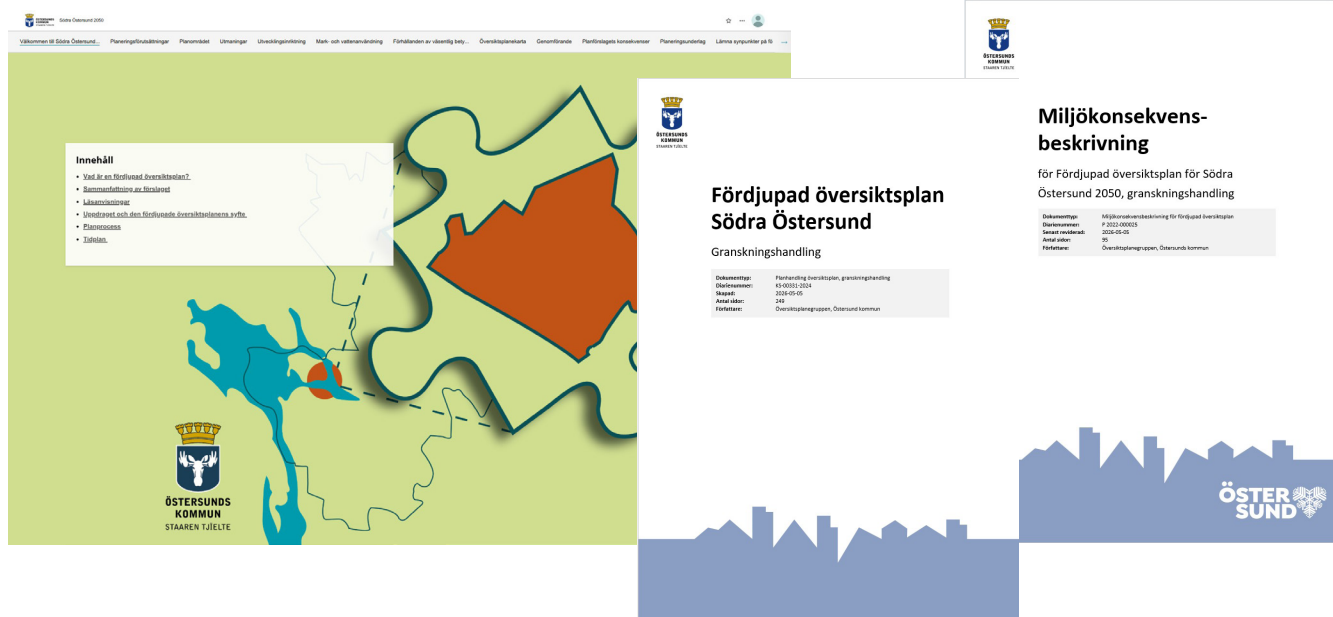
Granskningen ger möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Det går att lämna synpunkter på hela förslaget, både föreslagna principer och enskilda utpekanden av markområden. Det går också bra att komplettera med ny information som kommunen av någon anledning inte känner till.

Granskningen är andra och sista omgången att lämna synpunkter på planförslaget. Tidigare kunde synpunkter lämnas när planen var på samråd, sommaren 2024. Därefter har det gjorts ändringar i planförslaget som det går att lämna synpunkter på under granskningstiden. Efter granskningen tar kommunen ställning till synpunkterna och förslaget kan antas av kommunfullmäktige.

## Vad kan jag fortsätta att påverka om förslaget antas?

Antar kommunen översiktsplanen och den vinner laga kraft, kan arbete med vidare planering enligt översiktsplanen påbörjas. Det gäller exempelvis detaljplaner och annan utveckling av kommunens mark. Vid detaljplaner finns det alltid möjligheter för grannar eller andra berörda att komma med synpunkter och yttra sig på det planförslaget.

# Handlingarna, vad består planförslaget av?



Granskningshandlingen är digital och läses som en hemsida. Den finns också som en pdf-version. Till handlingen hör en miljökonsekvensbeskrivning.

## Granskningshandling

Handlingarna som det fattas beslut om består av översiktsplanen och miljökonsekvensbeskrivningen.

### Granskningsförslag fördjupad översiktsplan

Granskningsförslaget ger en bakgrund och förslag på inriktning och ställningstaganden för utveckling av olika områden. Ställningstagandena består både av övergripande ställningstaganden i löptext och mer områdesspecifika ställningstaganden i karta. Det finns också en beskrivning av hur olika frågor ska hanteras i efterföljande skeden och en övergripande konsekvensbeskrivning.

Översiktsplanen är digital. Det betyder bland annat att det går att klicka direkt i kartan för att få information om ställningstaganden till olika markområden. Det finns också en pdf-version av den digitala planen.

### Granskningsförslag miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning ska alltid finnas för en översiktsplan. Den beskriver miljökonsekvenserna av planförslaget i jämförelse med andra alternativ.

## Utredningar

Flera utredningar har tagits fram som underlag till ställningstaganden i översiktsplanen. Utredningarna består av:

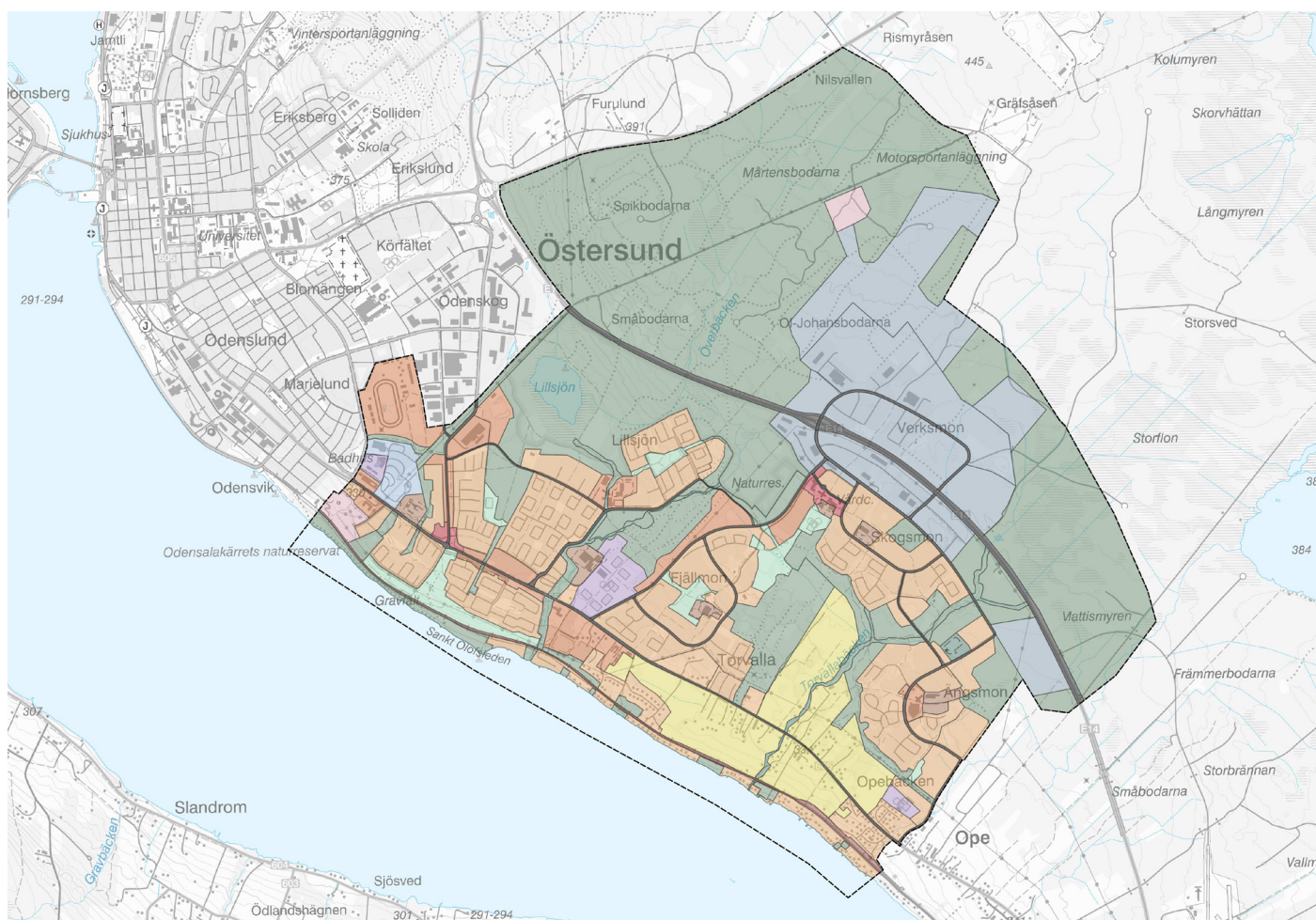
- Flera olika naturvärdesinventeringar
- Utredning av risker vid påverkan på avrinning till Torvallabäcken
- En dagvattenutredning
- Utredning om risk för påverkan på grundvattenberoende naturvärden
- En trafikutredning
- En handelsutredning
- En lokaliseringsutredning för Östersundstravet

# Utveckling av södra Östersund

## Framtida utveckling med sikte på 2050

Kartan visar förslag på utveckling av Södra Östersund fram till 2050. Området utgör ytmässigt ungefär en tredjedel av Östersunds stad, inräknat Frösön. Det som är nytt är framför allt nya bebyggelseområden. Nytt är också förslag på ombyggnation av befintliga vägar för att skapa fler förbindelser för gång- och cykel inom bebyggelseområden. Gröna samband, viktiga för rekreation och natur, är också markerade så att dessa ska finnas kvar eller bli tydligare. Kartan visar också två centrumområden där servicefunktioner ska prioriteras, även större målpunkter finns med.

Ovanför E14/E45 är nya bebyggelseområden industri- eller verksamhetsmark. Nedanför E14/E45 är nya bebyggelseområden i huvudsak bostäder. I områden med bostäder markerade för blandad bebyggelse kan det förutom bostäder finnas inslag av service eller verksamheter. Större sammanhängande grönområden som ska bevaras är också markerade. Ett område kring Torvalla by ska finnas kvar som jordbrukslandskap.



- Plangräns
- Mark och vattenanvändning
- Grönområde
- Grönområde: Park
- Grönområde: Begravningsplats
- Bostadsbebyggelse
- Landsbygd: Tätortsnära landsbygd
- Teknisk infrastruktur
- Funktionsblandad bebyggelse
- Funktionsblandad bebyggelse: Skola
- Funktionsblandad bebyggelse: Centrum
- Funktionsblandad bebyggelse: Idrotts- och sportanläggning
- Funktionsblandad bebyggelse: Besöksanläggning
- Verksamheter
- Järnväg
- Vägr trafik

# Hur blir det att leva och röra sig i området 2050?

Nya kvarter och bostadsområden har växt fram, och området är mer tätbebyggt. De nya byggnaderna är varierande, både högre flerbostadshus och mindre radhus och villor finns. Den nya bebyggelsen kompletterar den äldre och ger området en variation. Äldre karaktärsdrag som täta inslag av grönska, siktlinjer mot sjön och på många håll jordnära kulörer återkommer även i de nya bebyggelseområdena.



Det är lätt att ta sig ut i grönskan, och grönskan är varierad med olika sorters grönområden. I Torvalla kan du besöka en böljande stadspark. Där passar det bra att sitta ner och njuta i gränslandet mellan skog och trädgård eller att vara med och odla tillsammans med andra.

Det är lätt att ta sig runt till fots eller med cykel i området. Du kan välja att antingen ta dig längs de äldre gång- och cykelvägarna som ligger en bit bort från större vägar, eller längs områdets huvudstråk för blandtrafik. Stadsrummen känns ombonade och trygga. Det är lätt att välja gator där man kan blicka in i husen och se människor, längs dessa gator stöter du också på andra som är ute och rör sig i staden. Vill du kan du eller ditt barn liksom idag ta parkvägen till skolan eller centrum, utan att behöva korsa en gata.



När du tar dig runt i området upplever du att området hänger ihop och det är nära till bebyggelsen. Områdena hänger ihop och bostadskvarteren känns nära. Det är lätt att förstå hur du tar dig genom området för att nå samlande målpunkter så som stadsdelscentrum eller huvudvägar. Bussarna går ofta och det är smidigt att ta sig in till staden med buss.

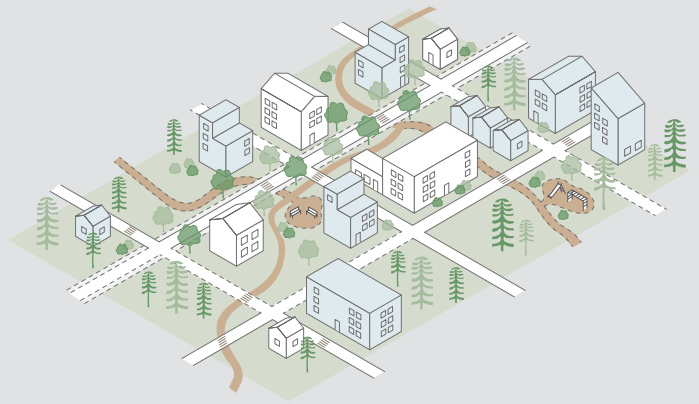


Eftersom vi är många som bor i området idag har stadsdelcentrumen kunnat utvecklas till tydliga målpunkter med vardagsnära service. Där finns bra livsmedelsbutiker, någon mindre affär och arbetsplats. Jobbar du i det växande verksamhetsområdet Verksmon kan du ta dig dit både med bil, cykel eller buss.

# Principer som ska gälla vid utveckling av området

## Staden ska hänga samman och det ska vara lättare att hitta i området

Utgångspunkten är att förtäta och länka ihop staden så att det finns plats för fler människor genom ny bebyggelse i området. Bebyggelsen ska placeras och utformas på ett sätt som gör det lättare att hitta och röra sig genom området. Nya gång- och cykelvägar föreslås få en mer central placering i förhållande till befintliga och nya bebyggelseområden genom att gång- och cykelvägar byggs ut där det idag bara går att köra bil. Förslaget fokuserar på att det ska vara en tydlig struktur i området med tydliga rörelsestråk som knyter an till målpunkter inom eller utanför området. Detta gör att det blir lättare att hitta i området och det bidrar också till känslan att stadsdelarna hänger ihop.



## Trygga offentliga platser och grönområden ska finnas i området

Offentliga platser där många rör sig ska kännas trygga och det ska vara nära till olika typer av grönområden. Du ska kunna välja att cykla eller gå genom skogen eller genom bebyggda mer ombonade miljöer med funktionellt utformade gator för flera trafikslag. Det är viktigt att i framtida utformning planera in grönska i form av små parker, träd längs rörelsestråk eller annat. Området ska fortsätta upplevas som en del av staden med mycket grönska och grönområden vilket bidrar till en långsiktig hälsosam livsmiljö. Områden för friluftsliv skyddas långsiktigt genom att ett framtida naturreservat föreslås norr om E14.



## Kommunen behöver tänka till om sin egen mark för att skapa långsiktiga värden för området

Kommunen äger mycket mark i området. Det gäller att tänka igenom vilka nya funktioner som läggs till i området så att det bidrar positivt till områdets utveckling. Till exempel att komplettera med bostadstyper som saknas i ett område eller att utveckla grönområden med nya funktioner. Att ta hand om befintlig bebyggelse och förvalta mark så att värden för natur och rekreation stärks, är också viktigt för områdets långsiktiga utveckling. Centrumfunktioner och olika typer av service är också viktigt att värna för att boende i området ska få en bra vardag.



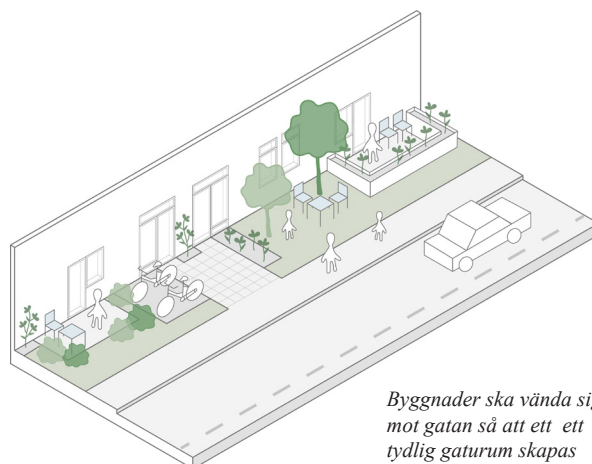


# Utveckling bebyggelse

## Hur bebyggelseområden är tänkta att se ut

Stadens form och bebyggelsens utformning har betydelse både för att skapa en vacker och attraktiv stad och det har också betydelse för att fördjupningsområdet ska kunna utvecklas till en integrerad del av en sammanhållen stad med en tydlig och väl fungerande struktur. En relativt tät bebyggelse föreslås. Planeringen ska utgå från kvartersstadens principer med ett finmaskigt gatunät, tydliga stråk och en struktur som är lätt att röra sig igenom. Strukturen ska vara orienterbar och stödja levande gaturum samt naturliga mötesplatser.

Ny bebyggelse kan komma att se olika ut i olika delar av området, beroende på hur nära de är de större rörelsestråken eller stora målpunkter och stadsdelscentrum. Mer ”centralt” i området passar det bra med flerbostadshus och mer sammanbyggda kvarter medan det i mer perifera lägen platsar bättre med mer småskalig bebyggelse. Gemensamt är att nya byggnader ska vända sig mot gatan så att tydligare gaturum skapas och kontakt mellan kvarter och gata är möjlig. Bostadsentréer, uteplatser, balkonger och boenderörelser ger förutsättningar för stadsliv och granngemenskap. Grönska är viktigt, både i form av parker, träd längs gator och på gårdar och byggnaders förgårdsmark.



Byggnader ska vända sig mot gatan så att ett tydlig gaturum skapas



Exempel på typ av hus som kan byggas inom området. Arkitekter: ovan från vänster A1 arkitekter, Brunberg Forshed, QPG arkitektur, Archus Semrén Månsson, Okidoki.

## Ändrad placering av verksamhetsmark nära E14/E45

I anslutning till E14/E45 finns ett område som är strategiskt lämpligt för industrietableringar som ofta behöver ligga nära större vägar. Området ovanför E14/E45 är särskilt lämpligt för elintensiv industri. Planförslaget vill ge utrymme för utökning av befintliga industri- eller verksamhetsområden i dessa lägen.

Cirka 145 hektar ny verksamhetsmark för att stödja lokala företag och främja nya investeringar i Östersund finns i planen. Områdena är strategiskt place-

rade för att maximera tillgängligheten och effektiviteten för företag som vill etablera sig. Den mesta av verksamhetsmarken föreslås ligga i anslutning till Verksmon och det finns även ett område i Ängsmon. Det område som tidigare var utpekad för verksamhetsmark öster om Verksmon i Östersund 2040 tas bort då det visar sig att marken inte är lämplig att bygga på.

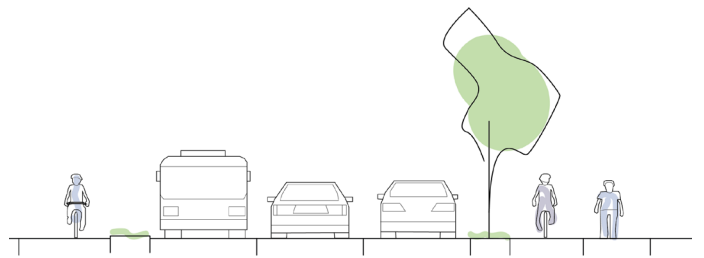
# Utveckling kommunikationer

## Genare gång- och cykelvägar och mer plats för buss

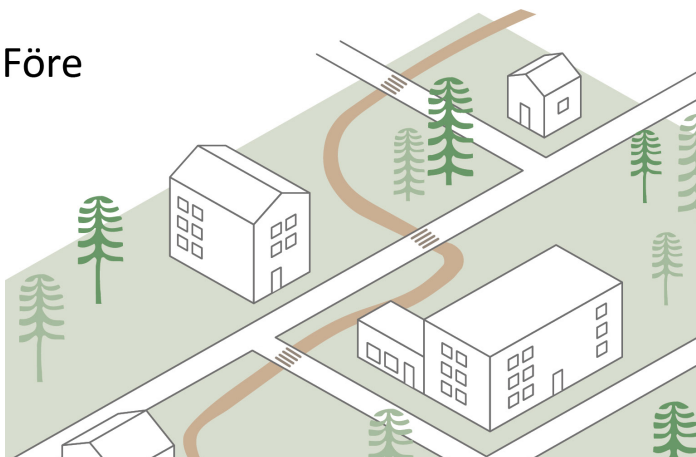
En av grunderna till förslaget är att bygga nya bostäder i området då det redan finns en övergripande infrastruktur i form av bland annat vägar. Förutom de kvartersgator som behövs i nya bostadsområden föreslår planen främst ny transportinfrastruktur i form av gång- och cykelvägar. Biltrafiken är främst tänkt att fortsätta köra längs de gator som används idag. Planen öppnar för utredning av en vägkoppling för biltrafik mellan Östra Odensala och Torvalla.

Stora delar av området präglas idag av en infrastruktur där motortrafik och övriga trafikslag är fysiskt separerade från varandra. Denna separation medför hög trafiksäkerhet, men begränsar också dessa grupper möjlighet att röra sig till ett fåtal sträckor. En inriktning för planeringen av området är att åstadkomma rörelsestråk med fler möten mellan människor, vilket innebär möten mellan färdmedel och ett tätare gemensamt infrastrukturnät för trafikslagen. För att underlätta för kollektivtrafik föreslås nya bus-

skörfält längs delar av Rådhusgatan och Opevägen där det riskerar att bli mycket trafik under rusnings-tider. Sammantaget ska förändringarna i gatenätet minska risken för att biltrafiken ökar till och från området när det byggs många nya bostäder. För att det inte ska bli problem vid korsningspunkten till det framtida större industriområdet pekar förslaget på behov av eventuell ombyggnad av befintlig trafik-plats längs E14/E45.



Före



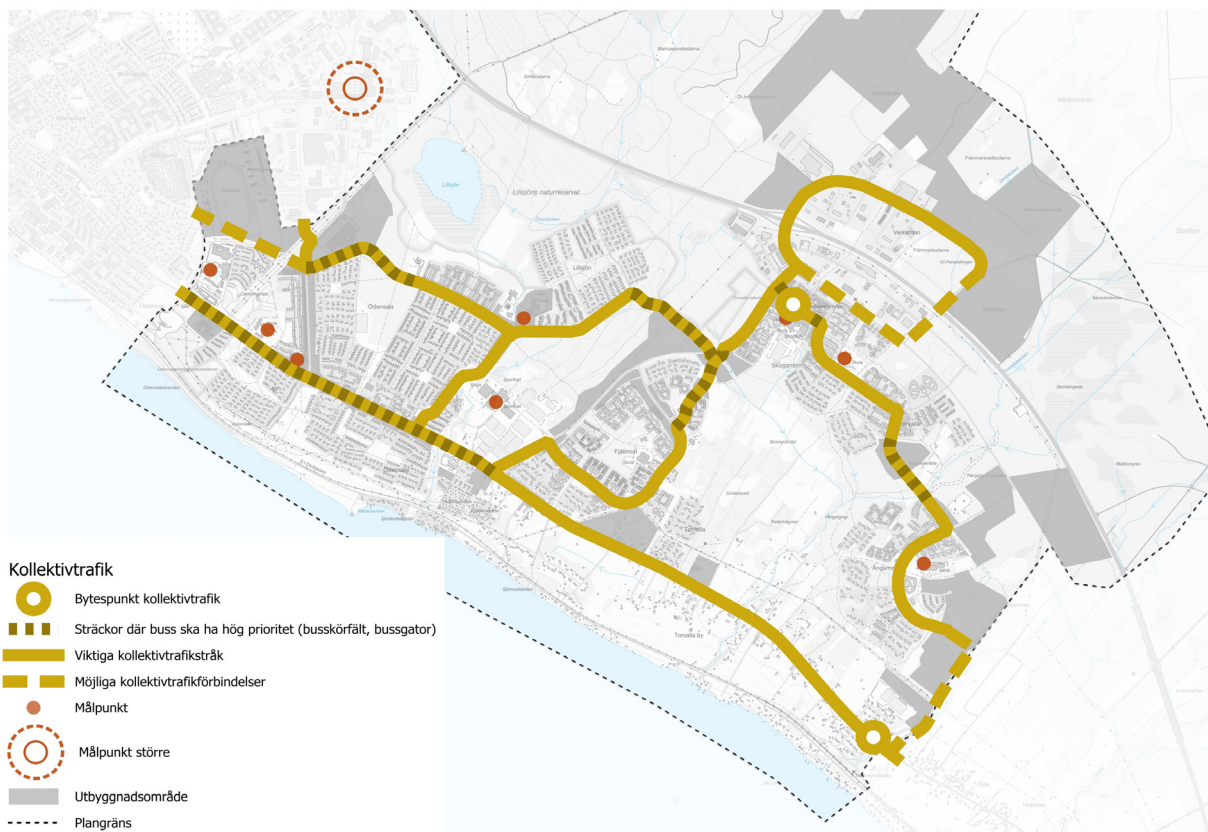
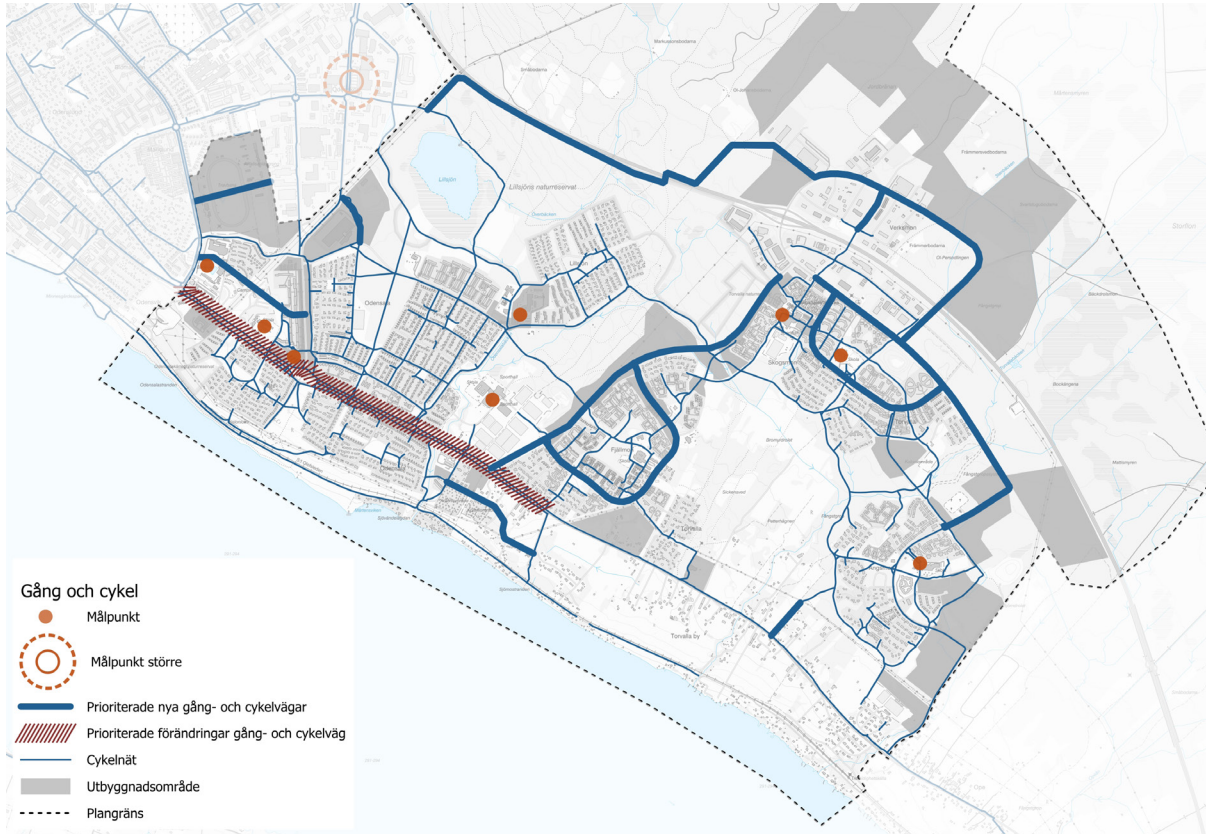
Efter



*Stadsrum med vistelsevärden åstadkoms genom gång- och cykelinfrastruktur och ny bebyggelse.*

# Utveckling kommunikationer

Kartorna sammanfattar föreslagna utveckling för gång- och cykelnätet och infrastrukturen för kollektivtrafik.



# Utveckling grönområden

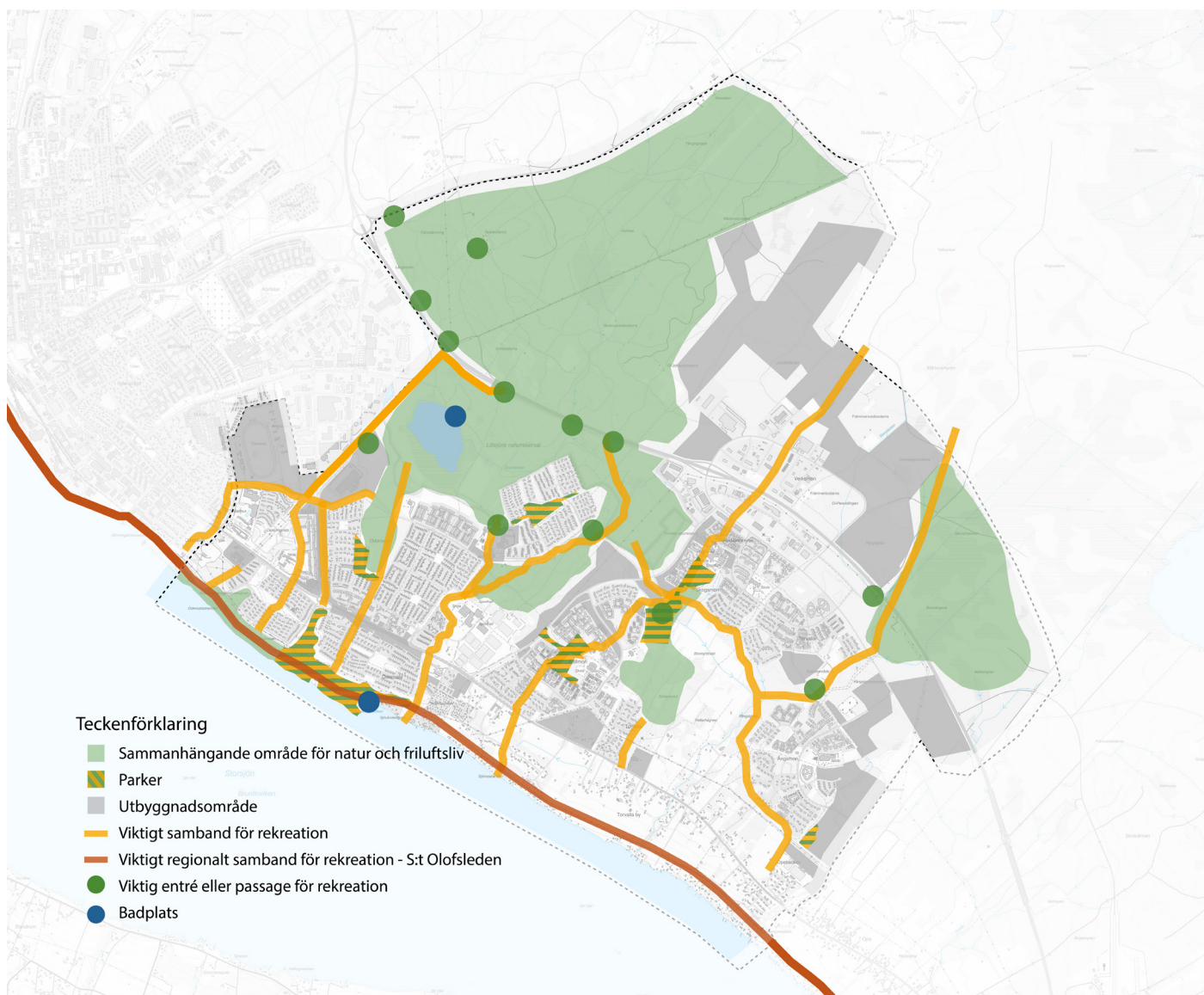
## Stärk och utveckla kvarvarande grönområden

Förslaget innebär att andelen skogsmark minskar i Torvalla då nya områden pekas ut för bebyggelse. Förslaget innebär också att Spikbodarnas naturområde minskar samtidigt som tidigare utpekad mark öster om Verksmon föreslås var kvar som skogsmark då det är för blött för att bebygga. Det kommer samtidigt fortfarande finnas kvar mycket skog och grönområden i området. En del av den marken föreslås skyddas genom att kommunen i framtiden bildar ett naturreservat här. För att långsiktigt kompensera för förlust av grönområden behöver kommunen lägga mer resurser på att förvalta grönområden och vid behov göra nya anläggningar för att stärka områdenas funktion med fler människor som vistas i området.

## Grönområden för olika behov

Olika grönområden som fyller olika behov. I förslaget vill kommunen specifikt utveckla områden med mer parklika karaktärer för att skapa nya mötesplatser och upplevelsevärden. Specifikt föreslås en ny områdespark anläggas mellan Fjällmon och Skogsmon. En lite mindre park pekas ut inom de nya bebyggelseområdena i Ängsmon. Mindre nya parker behövs också inom utpekade bebyggelseområden.

Kartan nedan sammanfattar förslaget vad gäller de gröna rekreativa värdena.



# Synpunkter på förslaget

**Granskning pågår mellan den 26 maj och 16 augusti 2026.**

Här kan du läsa mer om förslaget Södra Östersund:  
[www.ostersund.se/sodraostersund](http://www.ostersund.se/sodraostersund)

## Lämna synpunkter

Har du synpunkter/anmärkningar på planförslaget kan du lämna in eller skicka in dem senast den 16 augusti 2026.

Du kan skicka in synpunkter på olika sätt

- Direkt i den digitala samrådshandlingen under fliken synpunkter
- Mejla till e-postadress [samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se)
- Skriva brev med dina synpunkter och skicka till Östersunds kommun, Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund

## Tänk på att skriva kort och tydligt!

Skriv särskilt om det du tycker är bra, dåligt, ska ändras eller läggas till i planen – så blir det lättare att förstå de synpunkter du lämnar.

## Digitalt möte och öppet hus

Ett digitalt informationsmöte hålls på teams måndag 1 juni klockan 17:30-19:00. Under mötet hålls en presentation av förslaget och det går bra att ställa frågor. Mer information om anmälan finns på kommunens hemsida.

Onsdagen 3 juni 17:30-19:00 är du välkommen till Kommunhuset, ingång Södra Gröngatan 22c. Där hålls ett granskningsmöte i form av öppet hus. Då kommer planförslaget finnas utställt och kommunens tjänstemän och politiker finnas tillgängliga för att svara på frågor om förslaget.

*Dina idéer och synpunkter är viktiga för att vi ska kunna forma en stad som reflekterar våra gemensamma värden och behov.*