

Bryggstugan 1 mfl, bostäder



Planbeskrivning

Skede: samråd

Samråd pågår mellan 22 april 2026 och 14 maj 2026.

Upprättad: 2026-03-12

Innehåll

Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Inledning	6
Information om planprocessen och detaljplanen.....	6
Vad är en detaljplan?	6
Så här läser du detaljplanen.....	6
Planprocessen.....	7
Planhandlingar	8
Bakgrund.....	8
Ärendeinformation	8
Beskrivning av detaljplanen	9
Hela Detaljplanen	9
Läge och areal	9
Genomförandetid	10
Befintligt	10
Allmän plats	11
Natur	11
Huvudmannaskap.....	12
Kvartersmark	12
Utemiljö.....	12
Byggnader	12
Parkering och utfarter	13
Avfallshantering	13
Strandskydd	13
Räddningstjänst.....	13
Brandvatten	13
Utrymning och uppställningsplats.....	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till reglering	14
Användningsbestämmelser	14
Egenskapsbestämmelser.....	14
Genomförandefrågor	17
Genomförandefrågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17

Förändrad fastighetsindelning	17
Rättigheter	18
Tekniska frågor	18
Tekniska åtgärder	18
Utbyggnad vatten och avlopp	18
Ekonomiska frågor	18
Planekonomisk bedömning	18
Planavgift	18
Inlösen	19
Gemensamhetsanläggningar	19
Drift allmän plats	19
Drift, vatten och avlopp	19
Organisatoriska frågor	19
Exploateringsavtal	19
Andra avtal och överenskommelser	20
Tidplan	20
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala planeringsförutsättningar	20
Detaljplan	20
Planbesked	21
Översiktsplan	21
Planeringsstrategi	22
Fördjupad översiktsplan för Södra Östersund	22
Vattenplan för Storsjön	23
Riksintressen	23
Kulturmiljövård	23
Trafikkommunikation	24
Vattenförsörjning	24
Totalförsvaret	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	25
Jordbruksmark	25
Miljökvalitetsnormer	25
Luft	25
Vatten	26
Skyddade områden	26
Naturresevat	27
Strandskydd	27
Vattenskyddsområde	28
Natur	28
Mark och vegetation	28

Terrängförhållanden	29
Lokalklimat	29
Ekosystemtjänster	29
Miljö	30
Dagvatten	30
Hälsa och säkerhet	31
Förorenad mark	31
Elsäkerhet och Strålning	32
Risk för störningar	32
Risk för olyckor	33
Risk för översvämning	34
Risk för erosion/skred/ras	35
Dagsljus och skugga	35
Geotekniska förhållanden	36
Hydrologiska förhållanden	36
Kulturmiljö	37
Fornlämningar	37
Kyrkligt kulturarv	37
Byggnadsminnen	37
Fysisk miljö	38
Utemiljö	38
Byggnader	38
Tillgänglighet	39
Skyddsrum	39
Sociala	39
Rekreation och idrott	40
Teknik	40
Vatten och spillvatten	40
Service	40
Trafik	40
Gator och motortrafik	40
Gång- och cykel	41
Kollektivtrafik	42
Konsekvenser	42
Fastigheter och rättigheter	42
Fastigheter och rättigheter	43
Skyddade områden	44
Vattenskyddsområde	44
Biotopskydd	44
Natur	44

Grönområden.....	44
Ekosystemtjänster.....	45
Landskapsbild.....	46
Kulturmiljö.....	46
Miljö.....	47
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	47
Dagvatten.....	47
Miljökvalitetsnormer.....	51
Luft.....	51
Vatten.....	51
Hälsa och säkerhet.....	52
Risk för översvämning.....	52
Sociala konsekvenser.....	52
Barn.....	52
Trygghet.....	53
Idrott och rekreation.....	53
Riksintressen.....	53
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	53
Jordbruksmark.....	53
Trafik.....	53
Motortrafik.....	53
Gång- och cykeltrafik.....	54
Planeringsunderlag.....	54
Kommunala planeringsunderlag.....	54
Detaljplan.....	54
Grundkarta.....	54
Översiktsplan.....	54
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	54
Utredningar.....	55
Dagvattenutredning.....	55
Geoteknisk utredning.....	55
Bullerutredning.....	55

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med denna detaljplan är att utöver redan befintligt bostadshus möjliggöra uppförande av 4 enbostadshus i ett läge där befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Mindre bostadsfastigheter kommer med stöd av denna detaljplan kunna avstyckas från fastigheten Bryggstugan 1. Ett område längs Odensalabäcken sparas som allmän plats natur. Detta för att säkerställa att naturvärdena och allmänhetens tillgänglighet längs bäcken bevaras. Skydd av Odensalabäcken i västra delen av planområdet kommer också hanteras i denna detaljplan.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning 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.

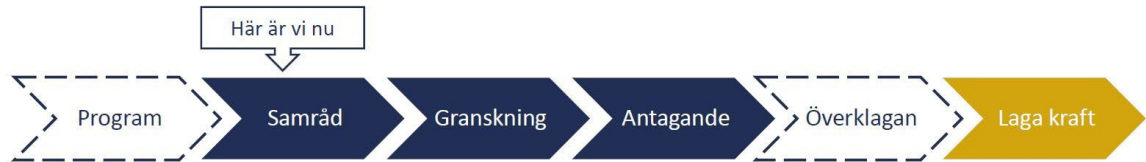
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-03-03
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-03-03
- Illustrationskarta, 2026-03-03
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-06-03
- Fastighetsförteckning, 2026-01-14
- Grundkarta, 2025-12-10
- PM Geoteknik, WSP, 2025-09-12
- Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik 2024-12-09
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2026-02-19

Bakgrund

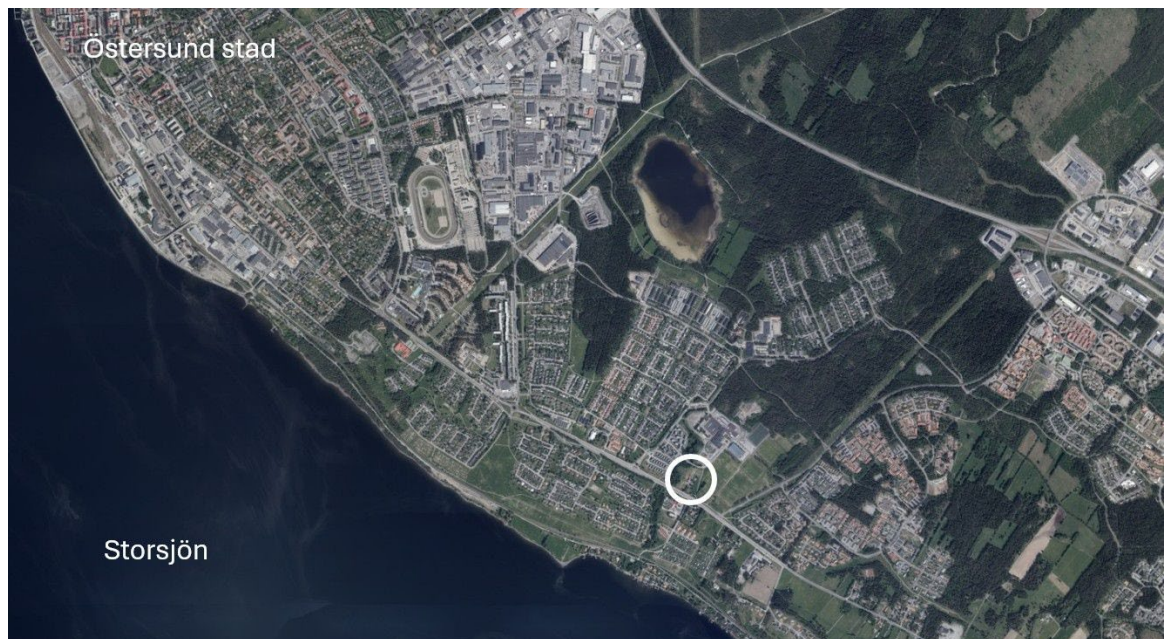
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade 2023-08-30 § 132 beslut om:

- planuppdrag för Bryggstugan 1

Ärendeinformation

- Detaljplan för Bryggstugan 1
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2024-5, MSN-0070-2024
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-03-20
- Handling upprättad: 2026-03-03

Beskrivning av detaljplanen



Figur 2: Planområdet markerat med vit cirkel

Hela Detaljplanen

Nya byggrätter för 4 enbostadshus skapas genom denna detaljplan, det ger också möjlighet att stycka 4 nya fastigheter från Bryggstugan 1. Befintligt bostadshus kan bevaras inom en lämplig mindre fastighet, ny väganslutning för planområdet skapas i norr, mot Idrottsvägen. Befintlig väganslutning till Opevägen stängs för biltrafik, denna anslutning kan omvandlas till gång- och cykelväg i framtiden. En yta utmed Odensalabäcken sparas som allmän plats natur för att säkerställa att naturvärdena och allmänhetens tillgänglighet längs bäcken bevaras. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Läge och areal

Det aktuella området ligger i Odensala, cirka 4,5 kilometer sydöst om Östersund centrum. Området avgränsas av Opevägen i söder, Idrottsvägen i norr, Odensala idrottsområde i öster och Odensalabäcken i väster. Området är ca 2 ha stort.



Figur 3: Planområdet ligger inom heldragen röd linje. Streckad svart linje är fastighetsgränser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras, det är också inom denna tid som fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Befintligt

Planområdet ligger cirka 4,5 kilometer (fågelvägen) från centrala Östersund. Till området finns goda kommunikationer med stadsbusstrafiken samt gång- och cykelvägar. Möjlighet att arbetspendla på andra sätt än med privat bil bedöms som

mycket goda. Området omfattar hela den privatägda fastigheten Bryggstugan 1 samt mindre delar av de kommunalt ägda fastigheterna Odensala 8:1 (i väster) och Odensala 7:1 (i öster). Inom planområdet finns idag äldre lantbruksbebyggelse med bostadshus och ekonomibyggnader uppförda under tidigt 1900-tal inom fastigheten Bryggstugan 1. De delar av fastigheterna Odensala 8:1 och Odensala 7:1 som ingår i planområdet är obebyggda och utgörs av naturområde.

Omgivande mark kring planområdet består till öster om planområdet av idrottsplaner och rekreationsytor medan omgivningen till väster om planområdet utgörs av Odensalabäcken och de naturmarker som ligger intill denna. Norr och söder om finns vägar.

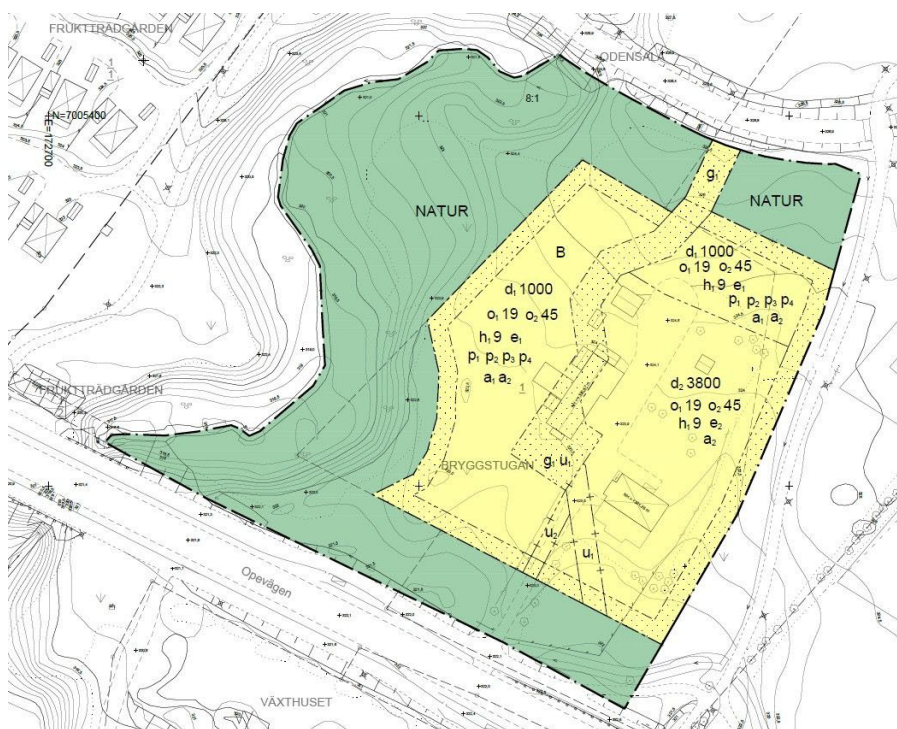
Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

Allmän plats

De delar av planområdet som utgör allmän plats planläggs som Natur och beskrivs nedan.

Natur

De delar som planläggs som natur utgörs i väster av den befintliga naturmarken intill Odensalabäcken tillsammans med en mindre del av fastigheten Bryggstugan 1. I norr är naturmarken gräsytor mellan Idrottsvägen och kvartersmark, medan naturmarken i söder utgörs av befintliga vegetationsytor mellan Opevägen och fastigheten Bryggstugan 1. I norr och söder utgör naturmarken buffert mot de vägar som finns där.



Figur 4: Plankarta

Huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för den allmänna platsmarken Natur inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras till Bostäder. Syftet med denna reglering är att kunna möjliggöra uppförande av 4 enbostadshus i ett läge där befintlig infrastruktur kan utnyttjas.

Utemiljö

Utemiljön inom kvartersmarken kommer utgöras av tomtytor kring de kommande bostadshusen och den väg som planeras anläggas centralt inom kvartersmarken. Det är en småskalig miljö som anknyter till bebyggelsestrukturen i närområdet.



Figur 5: Illustration över kommande och befintlig bebyggelse.

Byggnader

Bebyggelse inom planområdet ska vara småskalig, ha en maximal nockhöjd om 9 meter och takvinklar mellan 19 och 45 grader.

Parkering och utfarter

Östersunds nu gällande parkeringspolicy slår fast att för enbostadshus inklusive radhus och parhus förutsätts cykelparkering anordnas på tomten eller i/vid garage och carport. Av den anledningen anges därför inga särskilda parkeringstal för cyklar. Parkering för både bil och cykel ska anordnas på den egna fastigheten och består oftast av garage/carport samt en plats framför denna på garageuppfarten. Gällande p-norm vid tiden för bygglovsansökan ska tillämpas.

Utfart från planområdet har lagts i den norra delen, mot Idrottsvägen.

Avfallshantering

Det finns möjlighet för renhållningsfordon att angöra planområdet utan att backa inom det område som avsatts som gemensamhetsanläggning för väg. Inom detta område finns även utrymme för vändplan. Uppställningsplats för sopkärl ordnas på lämplig plats inom varje fastighet.

Strandskydd

Från och med 1 juli 2025 gäller nya regler för strandskydd. Det innebär att det generella strandskyddet på 100 meter har tagits bort vid mindre sjöar och vattendrag med en bredd som är två meter eller smalare vid normalt medelvattenstånd. Odensalabäcken omfattas därmed inte längre av 100 meter strandskydd, men för att skydda bäcken har användningsgränsen mellan natur och bostäder lagts minst cirka 30 meter från bäcken. I enskilda fall kan dock länsstyrelsen besluta att strandskyddet ska gälla även längs värdefulla vattendrag.

Räddningstjänst

Brandvatten

Brandpost med möjlighet att ta ut 20 l/s finns placerad strax väster om planområdet vid Tennisvägen, ca 100 meter från planområdets centrum.

Jämtlands räddningstjänstförbund har under 2024 tagit fram riktlinjer för brandvattenförsörjning och i dessa riktlinjer redovisas ett behov om minst 600 liter släckvatten/minut när det gäller bostadshus med högst 3 våningar. Brandposten vid Tennisvägen är dimensionerad för det dubbla.

Utrymning och uppställningsplats

Inom området finns utrymme för räddningstjänstens fordon vid en eventuell brand. Kommande bebyggelse är tänkta att dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning och därför finns det inte behov av uppställningsplatser för stegbil eller bärbara stegar.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
NATUR - Natur	Motivet är att säkerställa att naturmarken inom planområdet bevaras och att det skapas en grön zon runt Odensalabäcken.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostäder	Motivet är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering				
Punktprickad yta (prickmark) - Marken får inte förses med byggnad.	Motivet för prickmarken i den centrala delen av planområdet är att säkerställa en yta som kan användas för infartsväg till de kommande fastigheterna inom området. Prickmark i kvartersmarkens ytterkant säkerställer att bebyggelse inte placeras för nära naturmarken.				
d₁ 0,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att kommande fastigheter får en för området lämplig storlek.				
d₂ 0,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att kvarvarande befintlig bebyggelse får en för området lämplig storlek på fastigheten.				
h₁ 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Motivet är att begränsa och anpassa tillkommande bebyggelses höjd till den				

	befintliga bostadsbebyggelsen både inom och i anslutning till området. Högsta nockhöjd har satts till 9 meter.				
u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet för bestämmelsen är att säkra planstöd och utrymme för kommande vatten- och avloppsledningar.				
u₂ - Markreservat för dike.	Motivet för bestämmelsen är att säkra planstöd och utrymme för kommande dike som ska leda bort vatten vid skyfall.				
g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.	Motivet för bestämmelsen är att säkra planstöd för upprättade av gemensamhetsanläggning för den väg som ska ansluta kommande fastigheter till det allmänna vägnätet.				
p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Motivet för bestämmelsen är att styra placering av huvudbyggnad så att underhåll kan ske på egen fastighet.				
p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gemensam gräns.	Motivet för bestämmelsen är att styra placering av komplementbyggnad så underhåll kan ske på egen fastighet.				
p₃ - Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot markreservat för gemensamhetsanläggning för väg om infart för bil till garage sker från gatan.	Motivet för bestämmelsen är att styra placering av garage så att biluppställningsplats kan anordnas mellan väg och garage.				
p₄ - Garage ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot markreservat för gemensamhetsanläggning för väg om infart för bil till garage inte anordnas	Motivet för bestämmelsen är att styra placering av garage så att biluppställningsplats kan anordnas mellan väg och garage.				



mot markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.					
o₁ - Minsta takvinkel är angivet värde i grader.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att takvinkel hamnar inom ett spann som anpassar kommande bebyggelse till befintlig bebyggelse.				
o₂ - Största takvinkel är angivet värde i grader.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att takvinkel hamnar inom ett spann som anpassar kommande bebyggelse till befintlig bebyggelse.				
f₁ - Bullerdämpande åtgärder ska anordnas om uteplats inte uppnår trafikbullerförordningens krav för ljudnivå	Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att uteplats uppfyller trafikbullerförordningens krav om bullerskyddad uteplats.				
e₁ - Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att tillkommande fastigheter kan bebyggas i lämplig omfattning.				
e₂ - Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att tillkommande fastigheter kan bebyggas i lämplig omfattning.				
a₁ - Startbesked får inte ges för byggnad förrän gatan har byggts inom markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att väg byggs innan bebyggelse inom kommande fastigheter uppförs. Vägen krävs för att lösa den nya anslutningen till Idrottsvägen.				
a₂ - Startbesked får inte ges för byggnad förrän befintliga byggnader inom gemensamhetsanläggning för väg har rivits.	Motivet för denna bestämmelse är att säkerställa att väg kan byggas.				

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

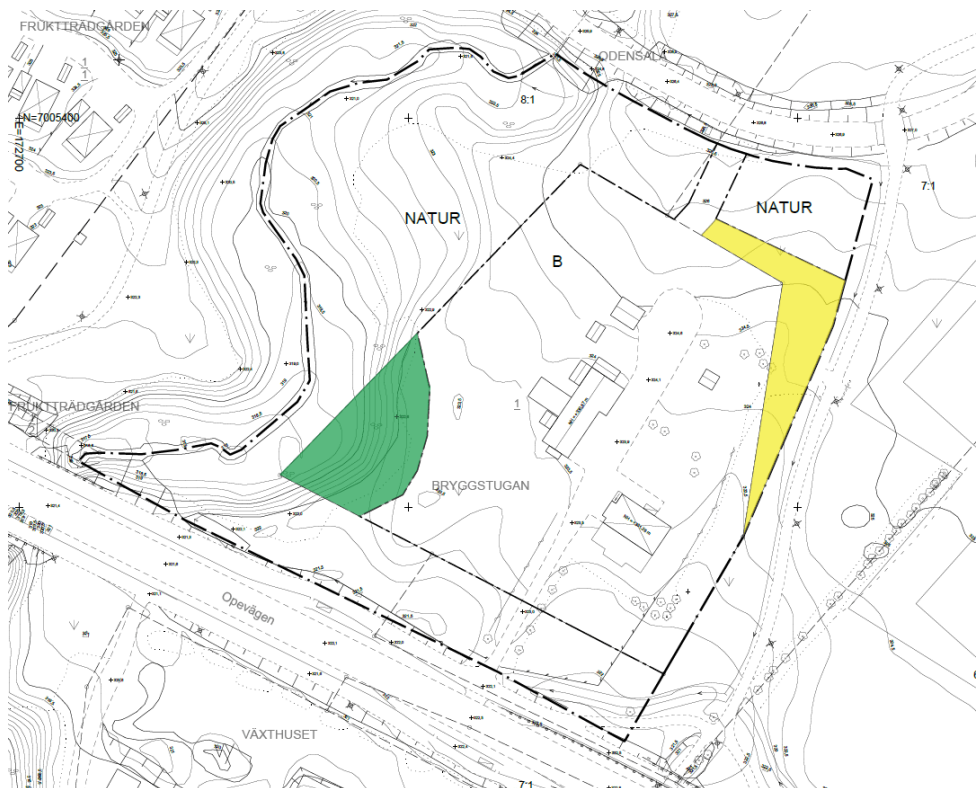
Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Den del av Bryggstugan 1 som planläggs för allmän plats natur ska genom fastighetsreglering överföras till Odensala 8:1 (ca 913 m²). Den del av Odensala 7:1 som planläggs för kvartersmark (ca 1751 m²) ska överföras till Bryggstugan 1. Genom avstyckning från Bryggstugan 1 ska nya fastigheter bildas för bostadsändamål.

Ansökan görs till lantmäterimyndigheten som i en lantmåteriförrättning prövar och beslutar om fastighetsbildning. Åtgärden medför förrättningskostnader.



Figur 6: Grönmarkerat område övergår från kvartersmark till allmän platsmark natur. Gulmarkerat område övergår från allmän platsmark natur till kvartersmark.

Rättigheter

En gemensamhetsanläggning för väg behöver bildas vid genomförande av planen så att respektive fastighet kan angöra sin fastighet och området kan kopplas till Idrottsvägen på ett trafiksäkert sätt. Egenskapsbestämmelsen g inom kvartermarken avser markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. Den slutliga omfattningen för gemensamhetsanläggning bestäms vid lantmäteri-förrättning.

Ledningsrätt för VA-ledningar införs inom det område som markerats som u-område.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören ansvara för att bygga ut vägen medan Östersunds kommun ansvarar för att allmänt VA ska byggas ut till fastighetsgräns till alla tomter som planeras styckas av.

Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar för att anvisa anslutningspunkt för allmänt dricks- och avloppsvattennät i anslutning till kommande fastighetsgränser. Ledningar för allmänt dricks- och avloppsvatten byggs ut av Östersunds kommun inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst genom att nya fastigheter för bostadsbebyggelse kan skapas. I förlängningen bidrar de nya bostäderna till att kommunala serviceunderlag för kollektivtrafik, skola mm kan bibehållas.

Alla kostnader för fastighetsbildningar och utbyggnad av väg bekostas av exploatören. Ett särskilt avtal för köp och försäljning av mark för att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer upprättas mellan Östersunds kommun och exploatören.

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.

Inlösen

Cirka 913 m² av Bryggstugan 1 planläggs som allmän plats Natur. Kommunen har med stöd av reglerna i 6kap. 13§ PBL rätt att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har en skyldighet att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran med stöd av 14kap. 14§ PBL. Kommunen avser dock att upprätta överenskommelser angående marköverföring och ersättningar.

Se karta under rubriken "Förändrad fastighetsindelning" ovan.

Gemensamhetsanläggningar

Utfart fram till idrottsvägen ska ske genom en ny utfartsväg och avsikten är att utfartsvägen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning. Detaljplanen innehåller ett markreservat för gemensamhetsanläggning (egenskapsbestämmelse g).

Det är lantmäterimyndigheten som i en anläggningsförrättning prövar och beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning. I en gemensamhetsanläggning har delägande fastigheter ett andelstal för utförande och drift av anläggningen.

Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten och åtgärden medför förrättningskostnader. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligen av en samfällighetsförening vilket kan bildas i anslutning till anläggningsförrättningen

Drift allmän plats

Huvudman för allmän plats ansvarar för drift. Underhållet av allmän platsmark inom planområdet bedöms vara litet eftersom naturen ska bevaras som den är idag.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och exploitören. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

Exploatören ansvarar för och bekostar att väg anläggs inom planområdet och att vägen ansluts till Idrottsvägen.

Exploatören ska kontakta Avfall VA på Tekniska förvaltningen innan vägen anläggs med hänsyn till att ledningar ska byggas.

Andra avtal och överenskommelser

Särskilt avtal om köp och försäljning av mark för att kunna genomföra detaljplanen kommer upprättas mellan Östersunds kommun och exploatören.

Tidplan

Genomförande av planen kan påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft vilken planeras ske under Q4 2026/Q1 2027.

Planeringsförutsättningar

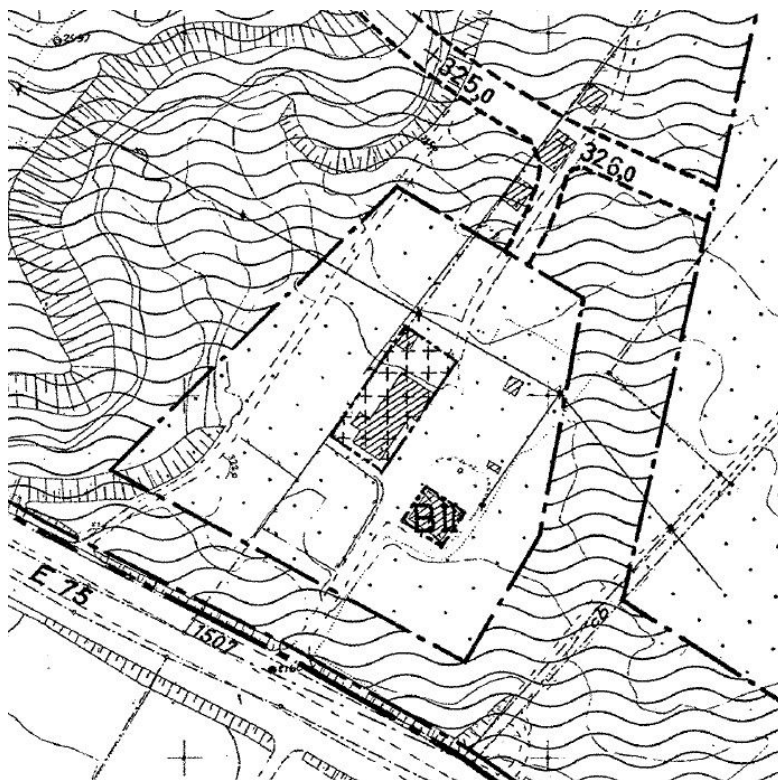
Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Odensala i Östersund (idrottsområdet)", denna plan är en äldre stadsplan (plannummer 208) som vann laga kraft 1973-11-22. Planområdet är inom det område som utgör fastigheten Bryggstugan 1 planlagt som Bostad i upp till 2 våningar. Byggrätten är begränsad till det område som är bebyggt idag. Området runt omkring är planlagt som Park, se illustration nedan.

Gällande detaljplan/stadsplan 208.



Figur 7: Del av gällande detaljplan/stadsplan 208.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden lämnade 2023-08-30 positivt planbesked för denna detaljplan.

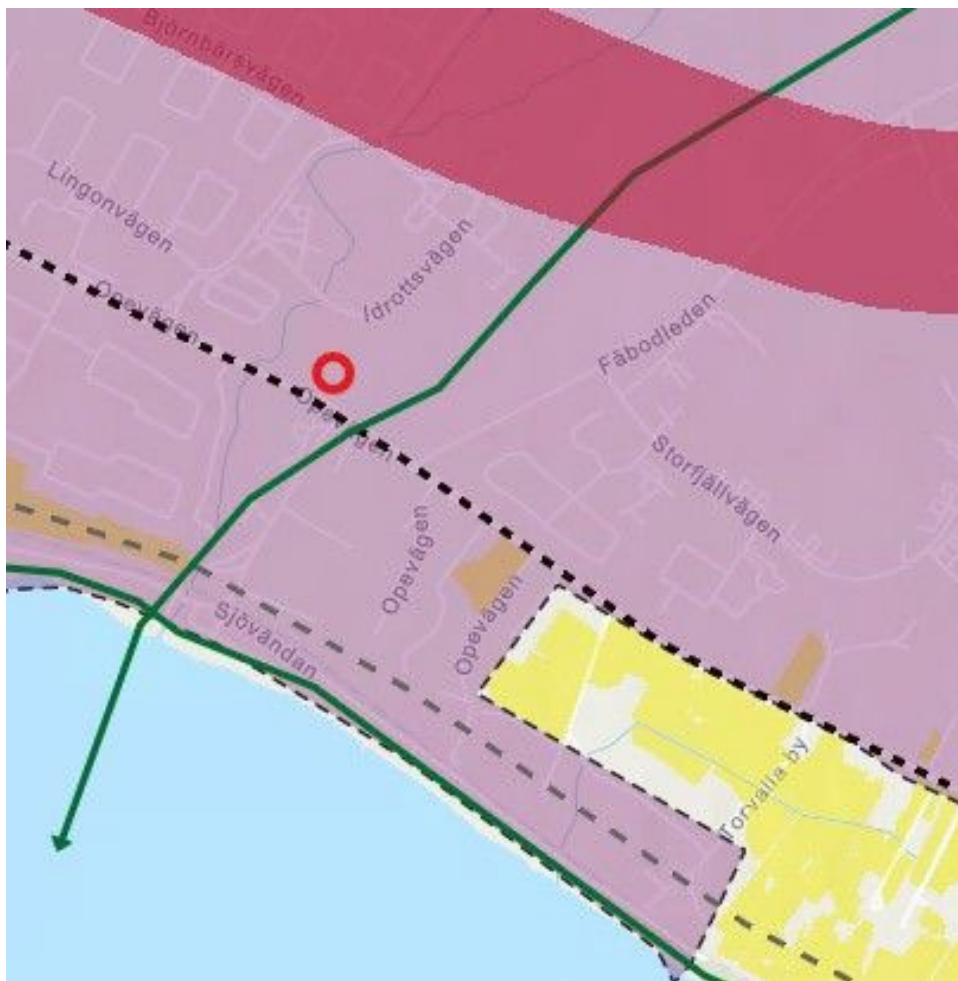
Planläggning för fastigheten Bryggstugan 1 får påbörjas. Under planarbetet sker bedömning om även delar av de kommunala fastigheterna Odensala 7:1 respektive 8:1 också bör ingå i området för att utreda möjligheten till en alternativ infart samt avstånd mellan fastighetsgräns och Opevägen respektive Odensalabäcken. Området ligger inom det utpekade förtätningsstråket för bostadsbebyggelse och bedöms vara förenligt med kommunens bostadsförsörjningsprogram. Fastigheten ligger i direkt anslutning till både busshållplats och gång- och cykelvägar och i närheten finns både skola och förskola. Under planarbetet ska följande frågor utredas vidare:

- lämplig omfattning och utformning av bebyggelsen, särskilt i förhållande till befintlig gårdsstruktur
- avstånd till Opevägen samt Idrottsvägen
- strandskydd i förhållande till Odensalabäcken
- bullerbelastning från trafik
- in- och utfart till området
- dagvattenhantering och geotekniska förutsättningar
- eventuella störningar i förhållande till sportfältet

Översiktsplan

I gällande översiktsplan Östersund 2040 (antagen i juni 2022) är planområdet beläget inom det område som utgör staden Östersund, det ligger även inom området som betecknas som mångfunktionell bebyggelse. I kategorin ryms olika typer av bebyggelse, infrastruktur, grönområden, parker och andra anläggningar, allt som tillsammans är en del av en stad. Området utgör en del av södra Östersund. Idrottsområdet öster om denna detaljplan är markerat som grönt stråk, ett rörelsestråk som förbinder och tillgängliggör skog och sjö. Stråken ska underlätta för människor att vistas i gröna miljöer. Opevägen söder om planområdet är markerad som prioriterat kollektivtrafikstråk i ÖP Östersund 2040.

Utsnitt ur översiktsplan Östersund 2040. Planområdets ungefärliga placering är schematiskt redovisad med röd cirkel. Gröna linjen utgör det gröna stråket som innehåller idrottsområdet öster om planområdet. Streckad svart linje redovisar det prioriterade kollektivtrafikstråket längs Opevägen. Ljusröd bakgrund visar den mångfunktionella bebyggelsen.



Figur 8: Utsnitt ur översiktsplan Östersund 2040.

Planeringsstrategi

Planeringsstrategin är ett styrdokument som ser till att kommunens översiktsplan är relevant och aktuell. Kommunfullmäktige antog Östersunds planeringsstrategi i november 2023 som bedömde att översiktsplanen är aktuell. Framåt ska översiktsplaneringen fokusera på frågor som är viktiga för effektiv samhällsbyggnad.

Fördjupad översiktsplan för Södra Östersund

I översiktsplanen är södra Östersund med Odensala, Torvalla och delar av Odenskog utpekade som tillväxtområde, därför pågår det ett arbete med en fördjupad översiktsplan (FÖP) inom dessa områden. Den har under sommaren 2024 varit på samråd och beräknas antas under 2026. I FÖP:en pekas mark ut för nya bostäder nära befintlig infrastruktur samt mark för rekreation, natur och kommunal service. Planen var ute på samråd under sommaren 2024 och revideras nu till granskning. Läs mer om FÖP:en här: [Södra Östersund 2050](#).

I den fördjupade översiktsplanen pekas området för detaljplanen ut som markanvändning bostäder av varaktig karaktär där det behöver tas hänsyn till Odensalabäcken, biotopvärden, buller, sportområdet och utformning av Opevägen.

Vattenplan för Storsjön

Vattenplan för Storsjön har tagits fram som ett styrdokument för kommunerna kring Storsjön, i arbetet med att nå en hållbar vattenanvändning. Planen ska svara upp till de krav som ställs i EU:s vattendirektiv, de nationella miljökvalitetsmålen och Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram, samt plan- och bygglagens och miljöbalkens regler. I vattenplanen slås fast att Storsjöns vatten ska ha så hög kvalitet att det kan användas som dricksvatten och ge vattenlevande växter och djur en god livsmiljö.

Planområdet ligger inom det område som omfattas av vattenplanen och ligger även inom Storsjöns vattenskyddsområdes primärzon. Detta innebär att det finns krav om att vissa åtgärder är anmälningspliktiga, kräver tillstånd eller rent av är förbjudna. Läs mer om detta i skyddsföreskrifterna för Östersund Storsjöns vattenskyddsområde.

Dagvattenhanteringen inom denna detaljplan bedöms inte påverka Storsjön negativt då förslagen lösning med rening i diken till viss del förväntas minska mängden föroreningar som når slutrecipienten Storsjön.

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 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka kulturmiljövården negativt då det är ett mindre antal tillkommande byggnader som kan uppföras inom planområdet.



Figur 9: Befintligt bostadshus inom planområdet.

Trafikommunikation

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.

Denna detaljplan omfattas av riksintressen för Flyghinder influensområde.

Riksintresse för Flyghinder influensområde omfattar planområdet i sin helhet. Inom detta område får höga anläggningar så som vindkraftverk, master, torn och andra byggnader kan innebära fysiska hinder för luftfarten inte uppföras. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Vattenförsörjning

Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning och omfattar planområdet. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket.

Till riksintresset finns det skyddsföreskrifter för Minnesgårdets ytvattentäkt. Det innebär att det finns krav på tillstånd och anmälningsplikt samt att vissa åtgärder är förbjudna.

Detaljplanen bedöms inte vara i en omfattning som kan innebära påtaglig skada på riksintresset.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och ligger inom påverkansområde för väderradar samt civil flygplats (Åre/Östersund). Risk för påtaglig skada på riksintresset gäller för objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planförslaget är begränsad till nockhöjd på nio meter, därmed bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Försvarsmakten ska alltid remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består inte av jordbruksmark. Marken utanför det som är ianspråktaget som trädgård består av hagmark.

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. 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 framförallt 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 våra problem med luftkvaliteten.

Trafiken längs Opevägen, söder om planområdet har inte den intensiteten att det bedöms ge upphov till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft. Opevägen är heller inte ett slutet gaturum och det är stort avstånd mellan bebyggelsen längs vägen. Planförslaget innebär inte någon tillkommande bebyggelse längs Opevägen och det finns därför goda förutsättningar för fortsatt luftomblandning längs vägen.

Tillkommande trafik till och från planområdet bedöms inte heller bidra till att det finns risk att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Planområdets läge ger goda möjligheter att använda kollektivtrafik. Fler antal boende kan innebära en ökad trafikmängd, men den ökningen bedöms som marginell.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Klassningen görs utifrån biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst-avgör-principen och beror på att kvalitetsfaktorn fisk (där expertbedömning gjorts på övervakningsdata och hydrologi, morfologi och konnektivitet) klassats till måttlig status. Även särskilt förorenande ämnen, koppar (förhöjda halter koppar i sediment) klassas till måttlig 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)perylene och PFOS.

Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafik anläggningar, tidigare förorenade markområden, reningsverk, vattenkraft, vattenreglering, jordbrukets påverkan på svämplan och atmosfärisk deposition.

Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är god ekologisk status till 2039 och god kemisk status.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Odensalabäcken måttlig ekologisk status. Klassningen görs utifrån biologiska kvalitetsfaktorer enligt sämst-avgör-principen och beror på att kvalitetsfaktorn fisk (där expertbedömning gjorts på övervakningsdata) klassats till måttlig status. Även näringsämnen har klassats till måttlig status. Inom hydromorfologin har konnektivitet klassats som otillfredsställande.

Odensalabäcken uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar och PFOS.

Odensalabäckens vattenkvalitet påverkas bland annat av tidigare förorenade markområden, urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp, vandringshinder samt atmosfärisk deposition.

Miljö kvalitetsnormen för Odensalabäcken är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Skyddade områden

Detaljplanen påverkar inga skyddade områden enligt 7 kap MB.

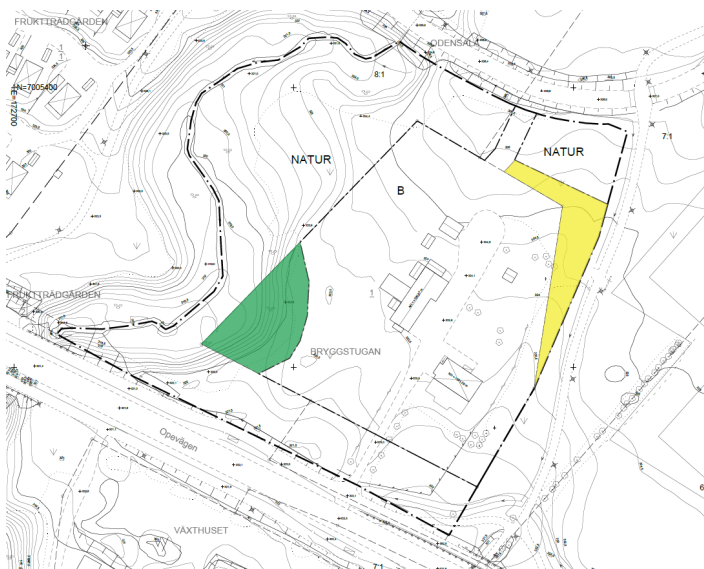
Naturresevat

Detaljplanen påverkar inga naturresevat. Närmaste naturresevat är Lillsjön, cirka 800 meter nordväst om planområdet.

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. Från och med 1 juli 2025 gäller nya regler för strandskydd. Det innebär att det generella strandskyddet på 100 meter har tagits bort vid mindre sjöar och vattendrag med en bredd som är två meter eller smalare vid normalt medelvattenstånd. Odensalabäcken som rinner i planområdets västra gräns är inte bredare än två meter och omfattas därmed inte längre av 100 meter strandskydd. I enskilda fall kan dock länsstyrelsen besluta att strandskyddet ska gälla även längs värdefulla vattendrag.

Ny detaljplan bedöms inte förändra karaktären för området eller innebära ökad privatisering i någon större omfattning. De delar av planområdet som omvandlas till bostadsbebyggelse är i dagsläget inhägnade hagar och inte allmänt tillgängliga. Den delen av fastigheten Bryggstugan 1 som ligger närmare Odensalabäcken än 30 meter omvandlas i denna detaljplan från kvartersmark till allmän platsmark natur, vilket innebär att avståndet mellan bäcken och kommande bostäder inte kommer understiga 30 meter på någon del av bäckens sträckning förbi planområdet. Detta för att ge naturmiljön runt bäcken utrymme, gynna växt- och djurliv men även för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området kring bäcken.



Figur 10: För att säkerställa minst 30 meters avstånd mellan Odensalabäcken och kommande bostadsbebyggelse kommer ytan markerad med grönt övergå från kvartersmark till allmän platsmark natur.

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Planområdet är beläget inom Storsjöns vattenskyddsområdes primärzon som större delar av Östersund stad. Detta innebär att det finns krav om att vissa åtgärder är anmälningspliktiga, kräver tillstånd eller rent av är förbjudna. Inom detta område är det anmälningspliktigt att göra större schakt- och grävningsarbeten än 150 kvadratmeter på mark eller i vattendrag. Läs mer om detta i skyddsföreskrifterna för Östersund Storsjöns vattenskyddsområde.

Detaljplanen bedöms inte strida mot föreskrifterna eller hindra anläggningens framtid. Vid genomförande kan tillstånd och anmälan krävas, till exempel för de schakt och grävningsarbeten som krävs för detaljplanens genomförande.

Natur

Mark och vegetation

Naturmarken inom planområdet består av hagmarker med enstaka träd, främst lövträd. Delar av planområdet planläggs som natur för att bevara befintlig markanvändning och naturvärden.

Området ligger i nära anslutning till Odensalabäcken, ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde som även omfattas av biotopskydd mindre vattendrag.

Det finns en enkelradad allé till bostadshuset med fyra björkar och ett annat lövträd. För att en allé ska omfattas av generella biotopskyddet behöver det vara minst fem lövträd.

Inga spår av invasiva arter finns inom planområdet.



Figur 11: Naturmarken inom planområdet. Streckad linje redovisar schematisk plangråns.

Terrångfårhållanden

Planområdet lutar svagt från norr mot söder, höjdskillnaden är cirka 3 meter ganska jämnt fördelat över planområdet. Odensalabåcken ligger i en mindre ravin, cirka 4 meter lägre än omgivande mark. Även omkringliggande mark lutar från norr till söder för att till slut övergå i Storsjöns vatten.

Lokalklimat

Planområdes lokalklimat präglas av kyliga vintrar, svala somrar och relativt jämn nederbörd över året, typiskt för ett kallt tempererat till subarktiskt inlandsklimat. Det formas av platsens läge på 300 meters höjd, långt från havet och nära fjållkedjan.

Ekosystemtjänster

Odensalabåcken är en del av både de försånjande och reglerande ekosystemtjänsterna då den bidrar till att fylla på drickvattenkållan Storsjön. På sin väg genom båcken renas och syresått vattnet innan det når ut till Storsjön.

Båcken är också en del av de kulturella ekosystemtjänsterna då den är del av landskapets attraktiva vandringsmiljöer.

Gräs- och hagmarkerna inom planområdet fungerar som reglerande ekosystemtjänster som fördröjer dagvatten och binder koldioxid. De kan även ses som försörjande eftersom gräset kan nyttjas till betesdjur och tillhandahålla råvara.

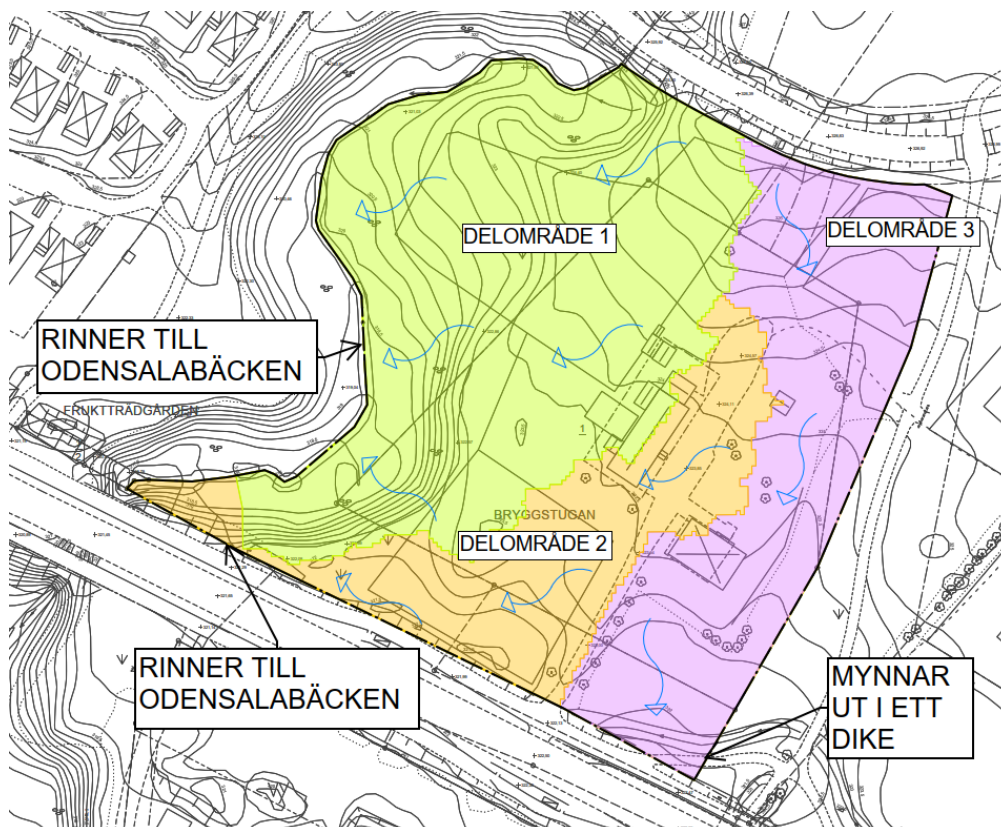
Miljö

Dagvatten

Den mellersta och östra delen av planområdet slutar svagt söderut mot Storsjön medan den västra delen av planområdet slutar kraftigare ner mot Odensalabäcken. Inom planområdet uppgår höjdskillnaden till 5 meter med högsta punkt i nordöst (+326 meter över havet) och lägsta punkt i sydväst (+321 meter över havet).

Ytavrinningen inom planområdet kan delas in i tre delområden. Delområde 1 avrinner västerut mot Odensalabäcken. Delområde 2 avrinner i sydvästlig riktning och följer diket längs Opevägen innan det når Odensalabäcken. Delområde 3 avrinner söderut och längs planområdets östra kant, se bild nedan.

Med hjälp av Scalgo Live har det analyserats vilka lågpunkter som fylls vid ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet och klimatafaktor 1,25. Analysen visar att inga lågpunkter finns inom planområdet, förutom befintliga diken.

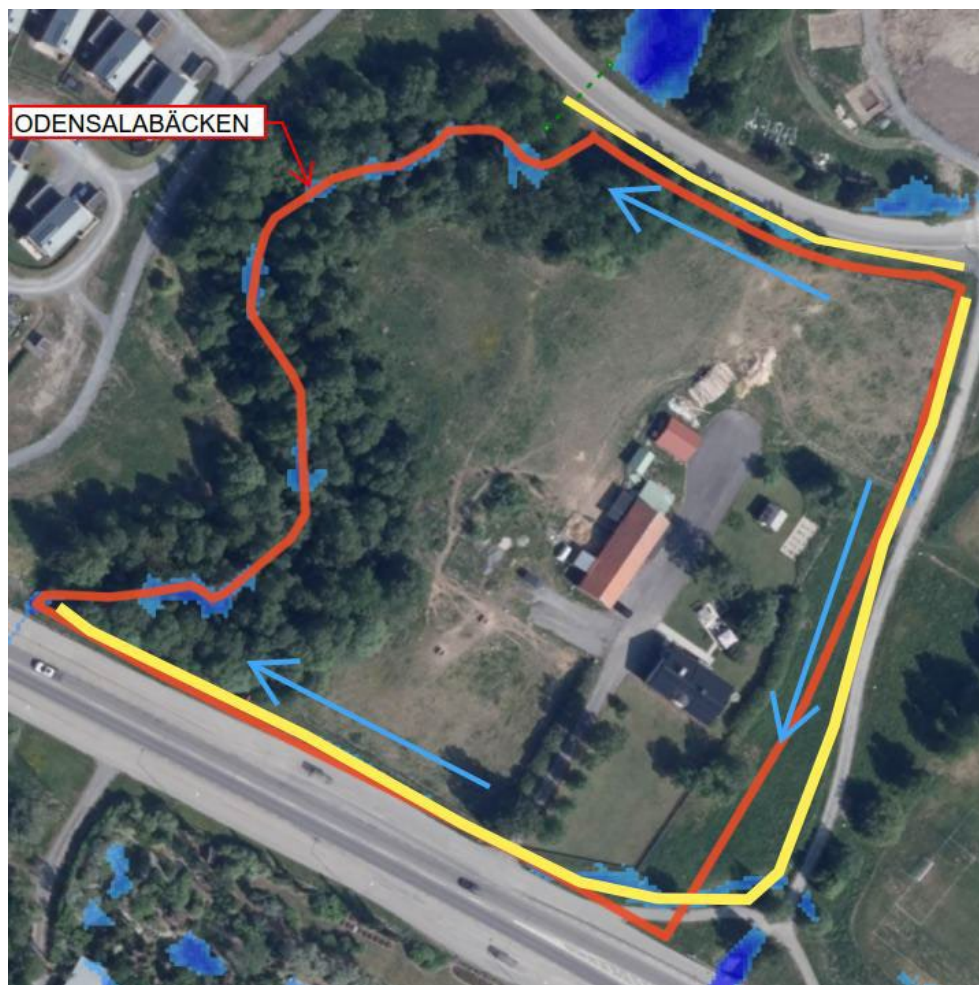


Figur 12 Topografi och befintlig ytavrinning uppdelat i tre delområden. Flödespilar i blått.

Befintlig dagvattenhantering inom planområdet består av lösningar med diken. Fastigheten Bryggstugan 1 ingår idag inte i Östersunds kommuns

verksamhetsområde för dagvatten. På fastigheten, där ett bostadshus finns, rinner ett dike i nord–sydlig riktning och ansluter till ett befintligt dike som avvattnar Opevägen söder om planområdet. Diket längs Opevägen lutar i öst–västlig riktning och mynnar ut i Odensalabäcken sydväst om området, se bild nedan.

Inom planområdet, framför allt inom de befintliga hästhagarna, sker ytavrinning huvudsakligen i nord–sydlig riktning mot bostadshuset samt i nord–sydvästlig riktning mot Odensalabäcken. Ytavrinning norr och öster om planområdet avskärmas av Idrottsvägen respektive en gång- och cykelväg, där vägarnas diken fångar upp och leder bort dagvattnet. Vid genomförande av detaljplaner gäller enligt Östersunds kommuns riktlinjer (Östersunds kommun, 2020) att dagvattnet minst ska renas ned till dagens befintliga situation inom planområdet.



Figur 13 *Befintlig dagvattenhantering. Planområdet (rött), Befintliga diken (gult) Blåa pilar flödesriktning. Modifierad bild Scalgo Live, -2026*

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden visar inget område inom planområdet. Närmsta ligger 150 meter väster om planområdet på andra sidan

Odensalabäcken. Där har det tidigare bedrivits ett sågverk men idag är det radhus på platsen vars detaljplan fick laga kraft 2016. Terrängen gör att spridning av markföroreningar från detta område till nu aktuellt planområdet är mindre sannolik.

Elsäkerhet och Strålning

Det går en kraftledning 200 meter öst om planområdet längs med Fäbodleden. Avståndet bedöms vara tillräckligt långt för att inte vara en risk för planområdet.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

Sportfältet med ett flertal fotbollsplaner ligger intill planområdet. De närmaste ligger inom 50 meter från planområdet. Verksamheten är säsongberoende och då fotbollsområdet är så pass stort så varierar det vilka fotbollsplaner som används. Dock kan viss störning ske när de närmaste fotbollsplanerna används för träning eller matcher kvällar och vissa helger.

Under 2024 har en trafikbullerutredning för planområdet tagits fram. Utredningen redovisar att det finns goda förutsättningar att uppfylla Trafikbullerförordningen i sin helhet och utan åtgärder. I det enskilda fallet kan det dock finnas behov för lokala bullerskyddsåtgärder för att uppfylla riktvärden om ekvivalent ljudnivå vid uteplats. För den byggnad som hamnar närmast Opevägen kan det behövas bullerskydd i form av skärm vid uteplats, men det beror till stor del hur kommande bebyggelse placeras och utformas.

Bullerfrågan bevakas i kommande bygglovsprocess men plankartan har även med en bestämmelse om att bullerdämpande åtgärder ska anordnas om uteplats inte uppnår trafikbullerförordningens krav för ljudnivå

Trafikbullerförordningens krav på ekvivalent ljudnivå vid fasad, på upp till 60 dBA, uppfylls för samtliga av de inritade bostäderna.

Den finns goda möjligheter att uppfylla trafikbullerförordningens krav för ljudnivå vid uteplats, 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på form och placering av husen kan det även finnas möjlighet för det närmsta huset, mot Opevägen, att uppföras utan lokal bullerskärm. Här redovisas ett beräkningsfall där en lokal bullerskärm, 2,5 meter hög, skulle vara tillräcklig för att skapa en bullerskyddad uteplats för detta hus.

Bullerskärm längs Opevägen är inte undersökt och bedöms inte vara nödvändig för att uppfylla trafikbullerförordningen även om det skulle vara en effektivare åtgärd.



Figur 14: Ekvivalent ljudnivå.



Figur 15: Maximal ljudnivå

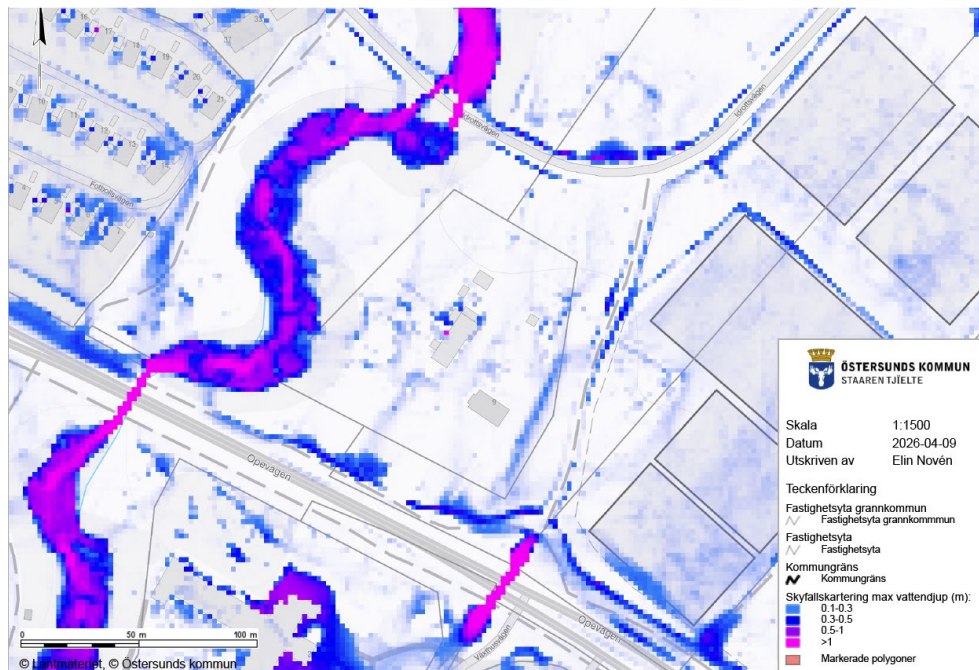
Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom 150 meter från rekommenderad väg eller järnväg för farligt gods och därför bedöms inte en riskutredning vara nödvändig.

Risk för översvämning

Östersunds kommun har gjort en skyfallskartering för hela kommunen som visar lågpunkter, även kallat instängda områden, där vatten riskerar att ansamlas. Karteringen pekar ut områden som kan vara aktuella för vidare utredningar i samband med exploatering. Inom planområdet finns det lågpunkter vid bäcken där marken planläggs som natur.

Östersunds kommun har även gjort kartering över maximala vattendjup på de ställen där skyfallsvatten kan ansamlas. Där kan man se att vatten samlas i bäcken och vägdiket i söder samt vid befintlig gång- och cykelväg i öst. Större delen av marken där skyfallsvatten riskerar att samlas planläggs som natur.

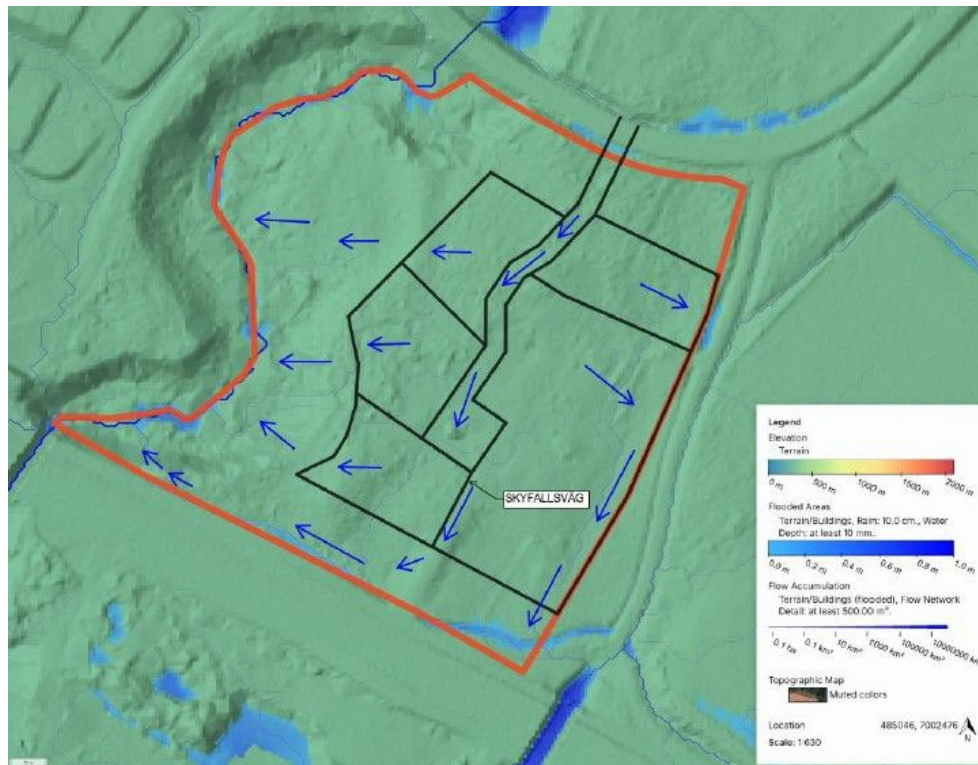


Figur 16: Karta över maxnivåer inom och i anslutning till planområdet.

En skyfallsanalys för framtida situation har genomförts i Scalgo Live. Analysen utgår dock från att de framtida byggnaderna inom tomterna får en färdig golvhöjd som ligger högre än den planerade vägen, samt att kvartersmarken lutar bort från bostadshusen så att ytavrinningen leds från de planerade fastigheterna. Med dessa antaganden har skyfallsvägar markerats i bild nedan med hjälp av flödespilar.

För att vägen ska kunna hantera ett skyfall föreslås att det avsätts utrymme för en yttlig skyfallsväg från den södra delen av vändplanen. Denna bör placeras mellan fastighetsgränserna och ansluta till det befintliga diket som löper längs Opevägen, se bild nedan.

Med den översiktliga skyfallsanalysen, som inte inkluderar planerad höjdsättning, uppstår inga nya lågpunkter inom planområdet. Ingen yttre avrinning sker in i planområdet eftersom de befintligt angränsande vägarna och Odensalabäcken skär av de naturliga avrinningsstråken.



Figur 17: Skyfallshantering inom planområdet.

Risk för erosion/skred/ras

SGU:s kartverktyg pekar inte ut någon risk för erosion inom planområdet. Dock konstateras det i den geotekniska undersökningen att det vid höga flöden i bäcken finns en risk att släntsidorna utsätts för erosion. Detta kan leda till att material transporteras bort från släntytorna, vilket i sin tur kan medföra att bäcken succesivt breddas. En sådan förändring i bäckens geometriska utformning innebär att de ursprungliga förutsättningarna för släntstabilitet förändras, vilket kan påverka både markens hållfasthet och risken för skred och ras.

Jord med siltinnehåll har påträffats i den nordvästra delen ovanför slänten mot bäcken. Silt är generellt mycket eroderingskänsligt särskilt i miljöer med strömmande vatten. Då området vid bäcken utifrån ortofoton bedömts ha kraftig vegetation så kan detta verka som eroderingsförebyggande.

För att säkerställa att området förblir stabilt över tid bör bäckens benägenhet att erodera utredas vidare. Östersunds kommun kommer att ta fram en erosionsutredning separat från detta projekt.

Stabiliteten i slänten, väster om området, bedöms som tillfredsställande under gjorda antaganden och inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Framtida antagna laster av planerade byggnationer bedöms inte orsaka stabilitetsproblem.

Dagsljus och skugga

Planområdet ligger i söderlutning och bedöms ha goda förutsättningar för dagsljus och ingen risk för skugga över fastigheterna.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts för området under hösten 2025. I det arbetet har fältundersökning utförts i 6 undersökningspunkter där grundvattennivå, stabilitetsförhållanden, sättningsförhållanden och radon undersöktes.

Markförhållandena är likvärdiga över området och grundläggningsförutsättningarna anses goda för planerad byggnation. Planerade byggnationer bör kunna grundläggas med platta på mark. Samtlig projektering av byggnader ska ske i samråd med geotekniker.

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

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Planområdet ligger inte inom något av de högriskområden för radon som identifierats i Östersunds översiktsplan. I samband med de geotekniska undersökningarna gjordes också radonmätningar, men provtagningen fungerade inte. Kompletterande radonmätning kommer utföras under våren 2026.

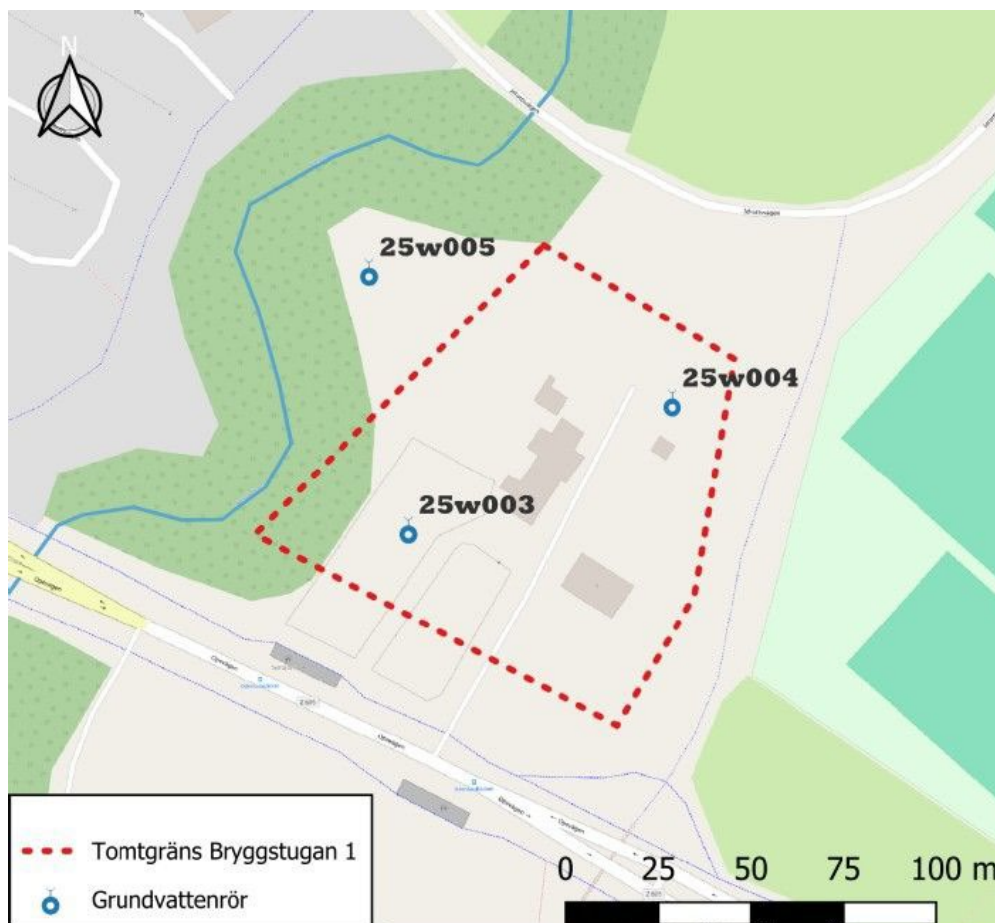
Hydrologiska förhållanden

Hydrogeologisk undersökning har utförts för planområdet under sommaren/hösten 2025.

De mätningar som är gjorda på platsen tyder på att schaktarbete kan utföras ner till ca 2,5–3 m under aktuell markyta (vilket är 0,5–1 m över rörens spetsnivå) under huvudparten av året utan att behöva leda bort grundvatten. Denna bedömning baseras på uppmätt grundvattennivådata vid Bryggstugan 1 och grundvattennivåerna vid mätstation Ytterån 6.

I denna del av landet är nivåerna vanligtvis som högst i maj månad under snösmältningen och då kan smältvatten mätta jorden så att grundvattnets trycknivå inte är det som avgör huruvida vatten behöver hanteras vid ett schaktarbete.

Vidare rekommenderas det i utredningen att grundvattennivåmätningar fortsatt utförts över ett helt år för att bekräfta antaganden om grundvattennivåer vid Bryggstugan 1.



Figur 18: Karta över grundvattenrören som installerades i juli 2025 på det undersökta området.

Kulturmiljö

Östersunds kulturmiljöprogram är ett tillägg till översiktsplanen och innehåller övergripande strategier och ställningstaganden kring kulturmiljön. Kulturmiljöprogrammet pekar inte ut någon byggnad inom planområdet som särskilt värdefull.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

Kyrkligt kulturarv

Det finns inget kyrkligt kulturarv inom eller i närheten av planområdet.

Byggnadsminnen

Det finns inget byggnadsminne inom eller i närheten av planområdet.

Fysisk miljö

Utemiljö

Inom planområdet finns i dagsläget hagar och trädgård som är del av gårdsbildningen.

Öster om planområdet ligger ett sportområde med flera fotbollsplaner och sporthall i anslutning till skolan norr om planområdet. Längre norr ut, cirka 500 meter från planområdet, finns det rekreationsområde med motionsspår som ansluter till andra motionsspår.

Byggnader

Planområdet ligger inom ett område med varierad bebyggelse i form av bostäder, sportområde med fotbollsplaner med mera och skola. Bostadshuset har karaktären av enbostadshus likt föreslagen detaljplan.

Inom planområdet finns äldre lantbruksbebyggelse från början av 1900-talet. Byggnaderna består av ett större bostadshus i 1,5 våningar och källare, ett större stall/uthus och några mindre komplementbyggnader.



Figur 19: Bostadshus, sett från Opevägen i söder.



Figur 20: Uthus, sett från Idrottsvägen i norr.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Tillgängligheten är god för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik. Planområdets befintliga utfart mot Opevägen kommer efter detaljplanens genomförande fungera som en gång- och cykelkoppling som ansluter till busshållplatserna längs Opevägen.

Kommande bebyggelse ska utformas enligt gällande regler för god tillgänglighet.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet eller påverkas av detaljplanens genomförande. Närmaste skyddsrum finns på Odensalaskolan cirka 300 meter norr om planområdet.

Sociala

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid. Lekplatsen är inte bara en fysisk miljö utan framför allt en social miljö för barn där många hittar sina kamrater som sedan följer en långt upp i åren. Barn med funktionshinder går dock ofta miste om den möjligheten då lekplatser ofta inte är tillgängliga för dem.

Riktlinjen från ÖP 2040 med ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer uppfylls. WHO rekommenderar högst 300 m till ett större grönområde vilket också uppfylls. Del av planområdet planläggs som naturmark och direkt öster om planområdet finns Odensala sportfält. Sportfältet är en naturlig mötesplats i området.

Rekreation och idrott

Områden för motion och rekreation finns inom eller i närheten till planområdet. Både vandringsleder, skidspår och stadsnära skog ligger inom 300 meters avstånd.

Odensala sportfält ligger intill planområdet, i den östra gränsen. Möjlighet att vandra längs Odensalabäcken finns i den västra gränsen av planområdet. Söder om planområdet, cirka 200-300 meter finns Storsjön med vatten- och strandmiljöer.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande fastigheter kommer anslutas till nät för vatten och spillvatten.

Service

Skolor och förskolor finns i planområdets närhet, närmaste grundskola är Odensalaskolan cirka 250 meter norr om planområdet och förskolan Stallet finns vid Lingonvägen cirka 500 meter väster om planområdet.

Närmaste vårdcentral finns vid före detta Lillsjöskolan cirka 800 meter norr om planområdet, på samma plats finns även ett apotek.

De flesta typerna av handel och service finns i Östersunds centrum och Lillänge, med bra kollektivtrafikanslutningar från planområdet.

Trafik

Gator och motortrafik

Opevägen i söder och Idrottsvägen i norr är båda avsedda för biltrafik men av väldigt olika karaktär.

Opevägen är en lokal trafiknerv för trafik mellan Östersund och Brunflo, längs Storsjön. Opevägen trafikeras i en punkt cirka 500 meter väster om planområdet av cirka 15 000 fordon/dygn i vardera riktningen. Hastigheten på Opevägen är skyltad till 60 km/timme i anslutning till planområdet.

Idrottsvägen är en mindre lokalgata för trafik till och från Odensalaskolan och de idrottsanläggningar som finns intill skolan. Trafikmängderna på denna väg har uppmätts till cirka 700 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 40 km/timme.

Parkering

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Östersunds parkeringspolicy slår fast att parkering vid enbostadshus ska ske på den egna fastigheten.

Gång- och cykel

Längs Opevägen finns utpekade gång- och cykelvägar på båda sidor av vägen, dock utan större fysiska avgränsningar vilket gör gång- och cykelytorna ganska otrygga. Idrottsvägen har inga ytor avsatta för gång- och cykeltrafik utan här sker all trafik på samma yta. Kring planområdet finns gång- och cykelvägnät som speglar hur människor rör sig, det finns bra förbindelse med gång- och cykel trots att det inte finns några trottoarer eller gång och cykelvägar längs Idrottsvägen.

Både väster och öster om planområdet finns nord-sydliga gång- och cykelvägar som knyter samman Opevägen och busshållplatserna längs vägen med Odensalaskolan och området i stort.



Figur 21: Gång- och cykelvägnät runt planområdet. Planområdet markerat med svart pil. Tunna röda linjer visar gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikhållplatser för både stads- och regionbuss finns i närområdet. Vid Opevägen mindre än 50 meter söder om planområdet ligger hållplatsen Odensalabäcken och hållplats Lingonvägen finns cirka 200 meter väster om planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet kommer ett u-område skapas för att säkerställa plats för vatten- och avloppsledning. U-området kommer ligga i den del som planeras för väg men också i den sydöstra delen för att kunna ansluta planområdet till den kommunala anslutningspunkten för vatten- och avlopp.

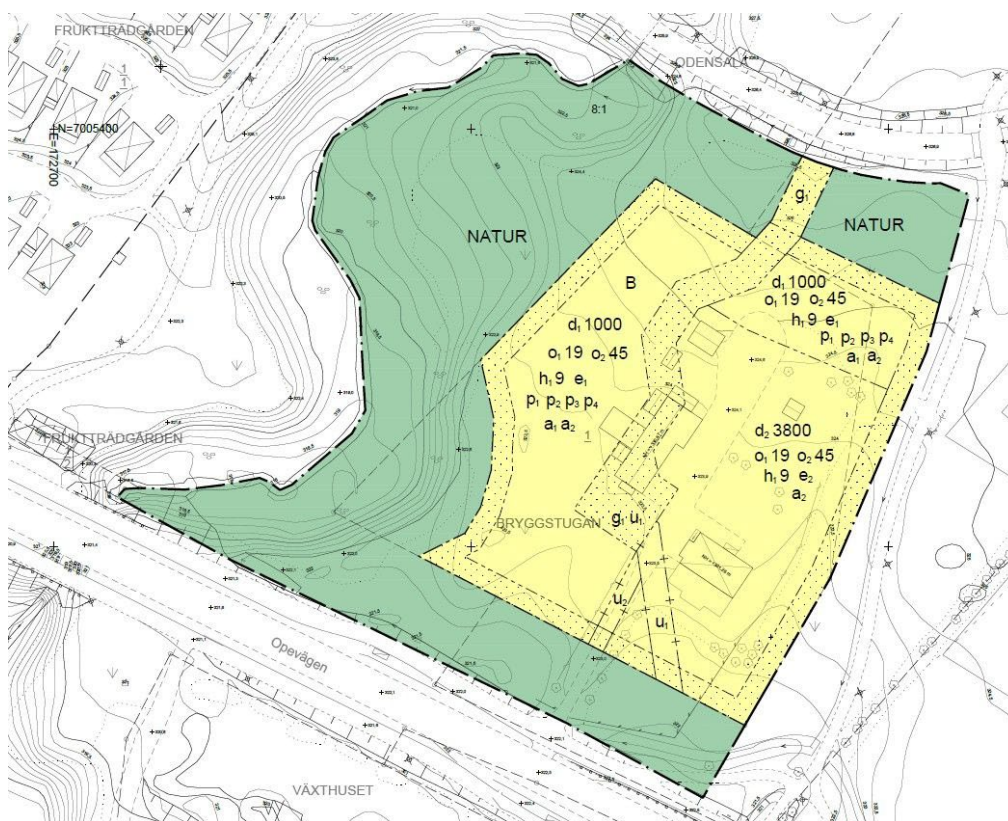
Viss mark i planområdets sydvästra hörn kommer övergå från tomtmark till allmän plats natur medan viss mark i planområdets nordöstra hörn kommer övergå från allmän plats natur till tomtmark.

En gemensamhetsanläggning för väg avses bildas inom planområdet i samband med den fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastigheter och rättigheter

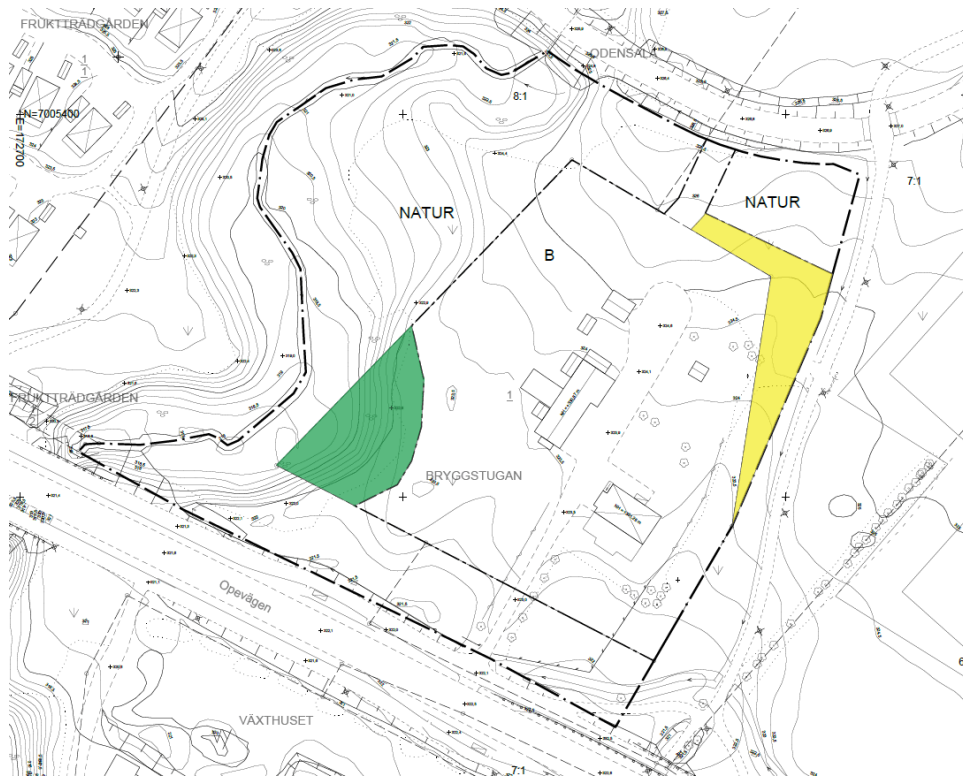
Inom planområdet kommer ett u-område skapas för att säkerställa plats för vatten- och avloppsledning. U-området kommer ligga i den del som planeras för väg men också i den sydöstra delen för att kunna ansluta planområdet till den kommunala anslutningspunkten för vatten- och avlopp.

En gemensamhetsanläggning för väg kommer skapas inom planområdet i samband med den fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande.



Figur 22: Plankarta.

Viss mark i planområdets sydvästra hörn (grönmarkerad i bilden nedan) kommer övergå från tomtmark till allmän plats natur medan viss mark i planområdets nordöstra hörn (gulmarkerad i bilden nedan) kommer övergå från allmän plats natur till tomtmark.



Figur 23: Mark som kommer ändra användning.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Detaljplanens genomförande innebär inga konsekvenser för vattenskyddsområden.

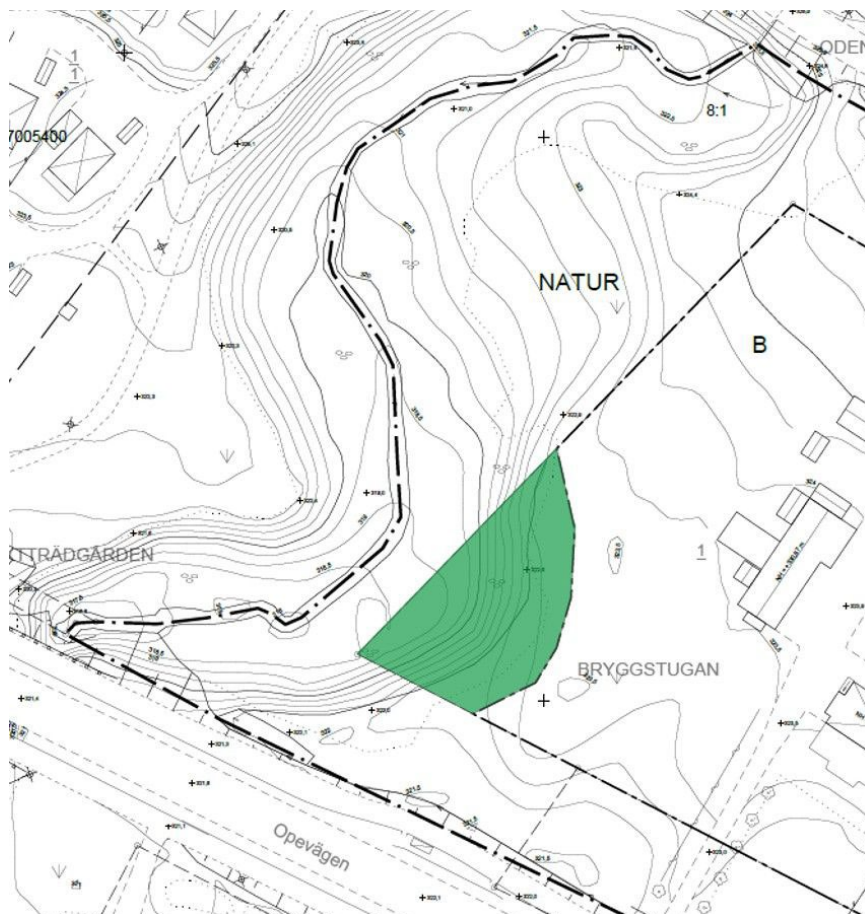
Biotopskydd

Trädraden inom planområdet omfattas av biotopskydd och dispens från Länsstyrelsen krävs för de markingrepp som kommer bli nödvändiga för att anlägga VA-ledningar.

Natur

Grönområden

Naturområdet intill Odensalabäcken kommer efter detaljplanens genomförande ha ett större avstånd mellan bäcken och tomtmarken öster om bäcken i och med att en del av fastigheten Bryggstugan 1 övergår till natur i planrådets sydvästra del. Detta ger större möjligheter till naturliv men också för friluftsliv längs bäckens sträckning.



Figur 24: Området mellan Odensalabäcken och kommande bostadsbebyggelse.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa de värden ekosystemen ger oss människor och som är till nytta för hela samhället. Funktioner som exempelvis rening av vatten, förhindrad jorderosion och temperaturreglering är bara några av de tjänster ekosystem kan bidra med. Tjänsterna kan i sin tur generera bättre hälsa, estetiska värden och bättre sociala relationer. Ekosystemtjänster delas in i fyra olika kategorier: Stödjande, reglerande, försörjande och kulturella.

Stödjande

Idag är stora delar av planområdet hagmark. När hagmarker ersätts med villatomter försämras de stödjande ekosystemtjänsterna. Den biologiska mångfalden minskar, markens näringscykler och jordbildning störs, vatten infiltrerar sämre och primärproduktionen sjunker. Sammantaget förloras de ekologiska processer som hagmarker naturligt upprätthåller och som andra ekosystemtjänster bygger på. En större del av planområdet kommer kunna bebyggas efter denna detaljplans antagande än vad som var fallet med tidigare gällande plan.

Samtidigt innebär detaljplanens genomförande att naturmarken intill Odensalabäcken ökar i omfattning då det överförs en yta från kvartersmark till naturmark i planområdets sydvästra del. I det nordöstra hörnet sker det motsatta, en

del av den befintliga naturmarken överförs till kvartersmark för att skapa plats för bostad. Den sammanlagda påverkan bedöms inte bli så stor.

Reglerande

Tillkomst av hårdgjorda ytor försämrar infiltration av dagvatten och avverkning av träd minskar koldioxidupptagning. Gräsytor med variationsrik flora utgör goda miljöer för insekter så när dessa miljöer försvinner påverkas pollinatörer som bin, humlor och fjärilar negativt.

Försörjande

Eftersom pollinering är en förutsättning för livsmedelsproduktion räknas det som en försörjande ekosystemtjänst och påverkas negativt när pollinerande insekters livsmiljöer försvinner.

Kulturella

Planen får negativa konsekvenser för flera av de kulturella tjänsterna. Grönytor kommer ersättas med hårdgjorda ytor och anlagda trädgårdar. de hagmarker som omvandlas till villatomter har tidigare utgjort bakgrundsmiljö för de som rört sig i området av rekreativa skäl. Områdets lantliga karaktär och estetiskt tilltalande miljö nyttjas av boende i närområdet, exempelvis som promenadslänga eller en plats för kontemplation. När området görs otillgängligt försvinner denna möjlighet.

Landskapsbild

Planområdet har under lång tid utgjort en del av den lantliga miljö som hagar och den äldre lantbruksbebyggelsen inom området varit en del av. En förtätning med villabebyggelse förändrar landskapsbilden lokalt men eftersom både Odensalabäcken och det större området med idrottsplaner kommer finnas kvar bedöms förändringen vara väldigt liten och en naturlig del i utvecklingen av Östersund som en attraktiv boendemiljö. Kommande bebyggelse har anpassats och byggnadsarean inom de kommande fastigheterna har begränsats för att området även framöver ska upplevas som luftigt. Även om landskapsbilden till del påverkas upplevs Odensala redan idag som en bebyggd del av landskapet runt Östersund.

Kulturmiljö

Området ligger i Odensala norr om Opevägen. Bebyggelse har tillkommit vid olika tidsperioder. Söder om Opevägen finns det större villaområdet Västra Odensala med byggnader uppförda på 1970-talet. Väster om planområdet finns Odensala ängar som bebyggts med bostäder under 2010-talet. Sportfältet och den nybyggda Odensalaskolan ligger intill.

Idag finns en äldre bebyggelse i form av ett bostadshus och ekonomibyggnader på platsen. Bebyggelsen är uppförd under 1940-talet och har genom åren förändrats och moderniserats. Tillkommande bebyggelse placeras i en struktur som gör att det äldre befintliga bostadshuset kommer ligga för sig själv på en större fastighet än de tillkommande fastigheterna.

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 miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

- Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.
- Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen avser möjliggöra ett mindre antal fastigheter för enbostadshus vilket överensstämmer med bebyggelsekaraktären i närområdet.

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (*Norconsult, 2026-02-19*). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 10-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor 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.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Indalsälven med Odensalabäcken som delavrinningsområde som har Storsjön som recipient.

SGU:s karttjänst över grundläggande geologisk information visar att planområdet har låg genomsläpplighet och fast mark. Skattat jordlager bedöms vara 5-10 meter.

Plankartan säkerställer dagvattenhantering genom att plats finns för diken längs den centralt placerade vägen.

Planområdet är cirka 2 ha stort och planeras bebyggas med fyra enbostadshus. Beräkningar visar att dagvattenflödena ökar från cirka 52 l/s till 69 l/s vid ett 2-årsregn, och från 89 l/s till 117 l/s vid ett 10-årsregn efter exploatering. För att uppfylla kommunens krav krävs en fördröjningsvolym om cirka 26 m³ inom kvartersmark och totalt cirka 70 m³ inom hela planområdet.

Föreslagna dagvattenlösningar utgår från Östersunds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering och Svenskt Vatten P110, och inkluderar översilning, vattenutkastare, gröna diken med underbyggnad av kross samt dämmen.

Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningsnivåerna ökar efter exploatering om inga reningsåtgärder vidtas. Med de föreslagna reningsåtgärderna minskar däremot både halter och mängder av alla föroreningar jämfört med dagens situation.

Arsenik

Arsenik är en halvmetall som är ett naturligt förekommande ämne i flera olika mineraler. Halterna i berggrunden varierar och i Jämtland kan det förekomma förhöjda halter i mark och vatten. Det har vid den miljöteknisk markundersökningen av fastigheten påträffats halter arsenik över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning vilket får ses som normalt i länet.

De planerade reningslösningarna rekommenderas för ämnet och förväntas minska både föroreningshalter och föroreningsmängder till lägre nivåer än befintlig situation vilket innebär att planen har en positiv påverkan även om gräns- och riktvärden inte nås. Detta samt de naturligt högre halterna arsenik i länet gör att arsenikhalterna inte bedöms riskera att äventyra uppnåendet av MKN för Storsjön. Det bedöms som orimligt att planera ytterligare åtgärder med avseende på arsenik.

Kadmium

Kadmium är ett metalliskt grundämne som under lång tid använts bl.a. i galvaniserad plåt, uppladdningsbara batterier och som plaststabilisator samt pigment. Plåttak är en stor källa till kadmiumförorening i dagvatten enligt StormTacs databas vilket talar för att StormTac överskattar halter av kadmium för en ny exploatering. Markanvändningen talyta ger i StormTac-analysen höga halter av kadmium men om man väljer att inte använda sig av plåttak blir därför beräknade halter missvisande höga. Val av takmaterial kan därför ha en stor påverkan på halterna av kadmium och det rekommenderas att detta regleras i plan. I dag är användningen av kadmium strängt reglerad och håller på att fasas ut.

De planerade reningslösningarna rekommenderas för ämnet och förväntas minska både föroreningshalter och föroreningsmängder till lägre nivåer än befintlig situation, även om gräns- och riktvärden inte nås. Då kadmiumhalter förmodligen överskattas i StormTac och användningen av kadmium är hårt reglerad idag bedöms inte halterna riskera att äventyra uppnåendet av MKN för Storsjön. Det bedöms även som orimligt att planera ytterligare åtgärder med avseende på kadmium.

PAH

Benso(a)pyren (BaP), fluoranten och benso(g,h,i)perylene (BgP) tillhör gruppen polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som framför allt bildas och tillförs miljön vid ofullständig förbränning. Luft är en viktig spridningsväg och vid utsläpp till luften förekommer är dessa ämnen bundna till partiklar.

De planerade reningslösningarna rekommenderas för ämnet och förväntas minska både föroreningshalter och föroreningsmängder till lägre nivåer än befintlig situation vilket innebär att planen har en positiv påverkan även om gräns- och riktvärden inte nås. Bedömningen är att det krävs mer omfattande åtgärder och större markanspråk för att få till ytterligare rening inom planområdet, t.ex. i våta dammar eller våtmarker, vilket för planerad exploatering bedöms som en orimlig kostnad och platsanspråk. Då de planerade reningslösningarna förväntas minska föroreningshalter och mängder från nuvarande situation bedöms det att föreslagen exploatering inte riskerar försämra recipientens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

Slutsats föroreningar

De planerade reningslösningarna förväntas minska både föroreningshalter och föroreningsmängder till lägre nivåer än befintlig situation vilket innebär att planen har en positiv påverkan även om gräns- och riktvärden inte nås. Det bedöms som orimligt att planera ytterligare åtgärder med avseende på arsenik, kadmium och PAH. Exploateringen bedöms med föreslagen dagvattenhantering, inte riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

StormTac är **ett svenskt dagvattenverktyg och en databas** som används för att beräkna bland annat föroreningstransporter och reningseffekter i dagvattenhantering. Beräkningar gjorda i StormTac visar att planerade reningslösningar har en reningseffekt på ca 29 - 59 %. I StormTacs databas (v26.1.1) framkommer att de planerade reningslösningarna nyttjar de reningmetoder som har god effekt för dessa föroreningar och den beräknade reningseffekten bedöms i sammanhanget som tillräcklig. Bedömningen är att det krävs mer omfattande åtgärder och större markanspråk för att få till ytterligare rening inom planområdet, t.ex. i våta dammar eller våtmarker, vilket för planerad exploatering bedöms som orimligt.

De planerade reningslösningarna förväntas minska både föroreningshalter och föroreningsmängder lägre nivåer än befintlig situation vilket innebär att planen har en positiv påverkan även om gräns- och riktvärdena inte nås.

Skyfall

Skyfallsanalys i Scalgo Live visar att befintliga vattensamlingar främst uppstår i diken och att inga nya lågpunkter tillkommer i framtida scenario. En ytlig skyfallsväg föreslås mellan fastighetsgränser i södra delen av vägen för att säkerställa säker avrinning mot diket längs Opevägen. Utredningen visar sammantaget att de föreslagna lösningarna ger en långsiktigt hållbar och robust dagvattenhantering för området.

Förslag till dagvattenhantering

Kvartersmark

Takavvattningen leds från byggnaden via rännal och förs därefter antingen ut för översilning på gräsmattan eller vidare till dikesanvisningen längs fastighetsgräns. Oavsett vilken av dessa två lösningar som används transporteras dagvattnet i

slutändan vidare till det anslutande diket, som är försett med underbyggnad av krossmaterial.

Övrigt dagvatten från hårdgjorda ytor, såsom uppfarter och gångstråk, kan med fördel översilas över genomsläppliga ytor som gräsmattor för att möjliggöra infiltration och rening.

Vägen inom planområdet

Längs med den planerade vägen föreslås att gröna diken anläggs med underbyggnad av kross. För att uppnå önskad fördröjning kan dikena delas in i sektioner, exempelvis med dikesavslut eller dämmen. Utformningen ska anpassas till platsens gestaltning och möjligheten att ansluta utlopp, samtidigt som lösningarna bidrar till, rening och effektiv fördröjning av dagvatten.

Planområdet

För att säkerställa att ett 10-årsregn kan fördröjas inom planområdet föreslås att gröna diken med underbyggnad och dämmen anläggs i nord-sydlig riktning längs kvartersmarkens ytterkant.

För de diken som ligger närmast Odensalabäcken föreslås att tre bräddpunkter anläggs för att fördela och sprida ut dagvattnet mot bäcken. Detta minskar risken för erosion i anslutning till bäcken.

Diket längs den östra sidan av planområdet föreslås ansluta till ett befintligt dike som löper längs Opevägen i öst-västlig riktning och mynnar i Odensalabäcken, se bild nedan.



Figur 25: Förslag till dagvattenhantering

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids. I Östersund är det framför allt sandningen av vintervägar som bidrar till att halterna av partiklar i luften är höga. Problemet är störst i centrala Östersund, där denna detaljplan är belägen anses det inte föreligga något problem med partiklar i luften.

Kommunen arbetar med ett åtgärdsprogram för att få ner nivåerna.

Vatten

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet.

Exploateringen av mark inom planområdet förväntas inte (efter rening) medföra en ökad föroreningsbelastning till de ytvattenförekomster som utgör recipienter av dagvatten från området. Därför förväntas inte exploateringen försämra och/eller

äventyra möjligheten till förbättring av den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i recipienterna.

För de ämnen som överskrider Östersunds kommuns riktvärden bedöms föreslagen rening vara väl dimensionerad och motiverad utifrån förväntas reningseffekt. Bedömningen är att det krävs mer omfattande åtgärder och större markanspråk för att få till ytterligare rening inom planområdet, vilket för planerad exploatering bedöms som orimligt och omotiverat.

Risken att inte inkludera samtliga ämnen som tas upp i Östersund kommuns riktvärden bedöms i denna utredning som låg. Dessa ämnen förväntas inte förekomma i sådana halter att exploateringen bedöms försämra och/eller äventyra möjligheten till förbättring av den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i recipienterna.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Hälsa och säkerhet

Påverkan på människors hälsa och säkerhet bedöms inte vara betydande. Påverkan från buller och ökad trafikmängd bedöms som liten.

Risk för översvämning

En skyfallsanalys för framtida situation har utförts. Den visar att området har goda förutsättningar att hantera skyfall. Vatten kommer ledas söderut till diket mellan planområdet och Opevägen. Risk för översvämning inom området bedöms som låg med hänvisning till att områdets naturliga lutning gör att det skapas vattenavrinning söderut och mot Odensalabäcken.

Sociala konsekvenser

Riktlinjen från ÖP 2040 med ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer uppfylls. WHO rekommenderar högst 300 m till ett större grönområde vilket också uppfylls. Del av planområdet planläggs som naturmark.

Tillkommande bebyggelse beräknas inte ge upphov till behov av nya skolor eller förskolor, tillskottet från denna detaljplan är så litet att det ryms inom befintliga verksamheter.

Barn

Planområdet ligger i nära anslutning till skolor, idrottsanläggningar och spännande naturmiljöer. Området är också väl knutet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet. Barn som kommer bo i de tillkommande bostäderna har goda

förutsättningar att trafiksäkert ta sig till olika målpunkter i både närområdet och längre ut i staden.

Trygghet

Området planeras för småskalig bebyggelse med förhållandevis stora fastigheter placerade längs en central väg. Inom planområdet kommer människor som vistas där ha god sikt, området innehåller inte ytor utan uppsyn eller kontakt med andra människor. Material, ytor samt skötsel spelar roll vad gäller upplevelsen av trygghet. En ostädad miljö som signalerar att den inte omhändertas ökar även otryggheten.

Idrott och rekreation

Öster om planområdet finns Odensala sportfält med stora ytor för olika idrottsaktiviteter utomhus. I anslutning till sportfältet finns också ÖP-hallen, en inomhushall för fotboll med underlag av konstgräs. Odensalabäcken väster om planområdet bjuder på spännande friluftsupplevelser och leder också ner till Storsjön och alla de möjligheter till rekreation som finns där.

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av denna detaljplan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet innehåller ingen jordbruksmark.

Trafik

Opevägen ligger alldeles söder om planområdet och är en lokal trafiknerv för trafik mellan Östersund och Brunflo, längs Storsjön. Opevägen trafikeras i en punkt cirka 500 meter väster om planområdet av cirka 15 000 fordon/dygn i vardera riktningen. Hastigheten på Opevägen är skyltad till 60 km/timme i anslutning till planområdet.

I samband med denna detaljplans genomförande stängs utfarten från planområdet mot Opevägen i söder, istället kommer infart till planområdet ske från norr och Idrottsvägen. Detta ger en mer trafiksäker anslutning då den befintliga utfarten leder ut på en vältrafikerad 60-väg i anslutning till de busshållplatser som finns där. Planområdet är väl kopplat till vägnätet i både närområdet och regionen.

Motortrafik

Vägnätet för motortrafik i planområdets närhet är väl utbyggd och kommer inte påverkas av ett genomförande av denna detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är välförsett med kopplingar till det lokala gång- och cykeltrafiknätet, detta kommer inte påverkas av ett genomförande av denna detaljplan.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Odensala i Östersund (idrottsområdet)

Plannummer: 208

Aktnummer: 2380K-70/1973

Laga kraft: 1973-11-22

Genomförandetid: Äldre plan, saknar genomförandetid.

Grundkarta

Upprättad: 2025-12-10

Uppdaterad:

Lagringsplats: Nova P-2024-5

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040 Översiktsplan

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2025-06-03

Diarienummer: MSN-00070-2024, P-2024-5

Samråd: Länsstyrelsen Jämtlands län, diarienummer 4243-2025

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: Bryggstugan 1, Dagvattenutredning

Beställare: Östersunds kommun, Samhällsbyggnad

Leverantör: Norconsult

Upprättad: 2026-02-19

Reviderad:

Lagringsplats: Nova P-2024-5 och kommunens utredningsdatabas

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Bryggstugan 1, PM Geoteknik

Beställare: Östersunds kommun, Samhällsbyggnad

Leverantör: WSP

Upprättad: 2025-09-12

Reviderad:

Lagringsplats: Nova P-2024-5 och kommunens utredningsdatabas

Bullerutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Bryggstugan 1, Östersund, Trafikbullerutredning för detaljplan

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Brekke & Strand Akustik AB

Upprättad: 2024-12-09

Reviderad:

Lagringsplats: Nova P-2024-5 och kommunens utredningsdatabas