

# Detaljplan för Fjällkon 6, bostäder



Planbeskrivning  
Skede: samråd

**Samråd pågår mellan 2 april 2026 och 30 april 2026.**

Upprättad: 12 mars 2026

P 2023-5

# Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar .....	6
Ärendeinformation .....	6
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Hela Detaljplanen .....	6
Genomförandetid .....	9
Befintligt .....	9
Allmän plats .....	10
Kvartersmark .....	11
Räddningstjänst .....	20
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>21</b>
Motiv till reglering .....	21
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>26</b>
Genomförandefrågor.....	26
Mark- och utrymmesförvärv.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Organisatoriska frågor .....	31
Kulturvärden .....	32
Prövning enligt annan lagstiftning.....	32
Upplysningar.....	32
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>32</b>
Kommunala planeringsförutsättningar.....	32
Riksintressen.....	34
Miljökvalitetsnormer .....	35
Skyddade områden .....	36
Natur.....	37
Miljö.....	40
Hälsa och säkerhet.....	41
Geotekniska förhållanden.....	44
Hydrologiska förhållanden.....	45

Kulturmiljö .....	45
Fysisk miljö.....	50
Sociala .....	51
Teknik .....	51
Service .....	52
Trafik.....	52
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>53</b>
Fastigheter och rättigheter .....	53
Skyddade områden .....	53
Natur.....	54
Miljö.....	55
Miljökvalitetsnormer .....	57
Hälsa och säkerhet.....	57
Kulturmiljö .....	58
Sociala konsekvenser .....	59
Riksintressen.....	60
Trafik.....	60
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>61</b>
Kommunala planeringsunderlag.....	61
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) .....	62
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	62
Utredningar .....	62

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med friliggande bostadshus och radhus eller kedjehus inom fastigheten Fjällkon 6 samt en ny gata. De nya bostäderna ska anpassas till landskapsbilden och områdets kulturhistoriska värden. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse, värdefulla träd och att möjliggöra en flexibel användning av komplementbyggnader i anslutning till befintliga bostäder.

## Inledning

### Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinner laga kraft.

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

### Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket

planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

## Planprocessen

**Planprogram:** För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

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

**Granskning:** Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

**Antagande:** Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

**Överklagan:** Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

**Laga kraft:** Planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

## Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-03-12
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-03-12
- Illustrationskarta, 2026-03-02
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-06-26
- Fastighetsförteckning, 2026-03-06
- Grundkarta, 2024-01-11 uppdaterad 2026-03-25

## Ärendeinformation

- Detaljplan för Fjällkon 6, Bostäder
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2023-5, MSN-00141-2023
- Planförfarande: Standardförfarande enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2023-05-10
- Handling upprättad: 2026-03-12

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en förtätning av 13 friliggande enbostadshus och cirka fyra radhus eller kedjehus i stadsdelen Karlslund. Planområdet består av den privatägda fastigheten Fjällkon 6 och del av den kommunala gatan Grindstugevägen. Inom Fjällkon 6 finns det befintliga bostäder i form av flerfamiljshus, radhus och parhus i två våningar med tillhörande utemiljö. Det finns också ett stråk med skogsmark längs planområdets västra gräns, mellan Grindstugevägen och Eriksbergsvägen.

Huvuddelen av planområdet är utpekad som värdefull miljö i kulturmiljöprogrammet. De befintliga bostadsbyggnaderna bedöms klassas som särskilt värdefulla klass A och förses med skyddsbestämmelser. I utemiljön i direkt anslutning till de befintliga bostäderna är de stora tallarna karaktärsskapande och

värdefulla för såväl landskapsbild som områdets kulturmiljövärden. Gamla träd som bedöms möjliga att bevara har försetts med skyddsbestämmelser.

En länga med cirka fyra radhus möjliggörs längs med Grindstugevägen invid korsningen mot Sollidenvägen. 13 enbostadshus i två våningar möjliggörs inom skogsmarken mellan Grindstugevägen och Eriksbergsvägen. Inom skogsmarken finns sociala funktioner så som lekplats och ytor för odling som föreslås bevaras. En ny kommunal gata föreslås för åtkomst till enbostadshusen och en ny parkyta föreslås i planområdets västra del invid Grindstugevägen. Utöver dess funktion som vistelseyta och som en värdefull del i den lummiga landskapsbilden är parkytan även avsedd att inrymma dagvattenhantering, snöupplag samt en gång- och cykelväg för åtkomst mellan den nya gatan och Grindstugevägen. Byggrätt, utformning och placering av de nya bostäderna regleras för att anpassas till landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen Östersund 2040.



Figur 2: Illustration som visar hur planområdet kan utformas vid ett genomförande av detaljplanen.



Figur 3: Illustration som visar hur planområdet kan utformas vid ett genomförande av detaljplanen.

## Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Karlslund och består av fastigheten Fjällkon 6 samt del av Grindstugevägen inom fastigheten Karlslund 2:2. Planområdet avgränsas av enbostadshusen längs Jaktstigen åt nordväst, Eriksbergsvägen i norr, Sollidenvägen åt sydöst och Grindstugevägen åt sydväst. Området är cirka 4,5 hektar.



Figur 4: Ortofoto där vit markering visar planområdets läge i Karlslund.



Figur 5: Ortofoto där planområdet är markerat med vit linje och vit streckad linje visar fastighetsgränsen mellan Fjällkon 6 och del av Karlslund 2:2 som ingår i planrådet.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

## Befintligt

Planområdet består av fastigheten Fjällkon 6 som ägs av Landstingsbostäder samt del av den kommunala gatan Grindstugevägen. Inom området finns bostäder i form av radhuslängor och tvåvåningshus med lägenheter och tillhörande utemiljö. I planområdets nordöstra del finns ett stråk med skogsmark som angränsar till enbostadshusen längs Jaktstigen. Insprängt i skogsmarken finns sociala funktioner som lekplats och fotbollsplan. En stig löper genom området i nordöstlig/sydvästlig riktning.

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



Figur 6: Flygbild där planområdet är markerat med vit linje.

## Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av gator och en parkyta.

## Park

Planförslaget innebär att en grönyta i planområdets västra del, mellan Grindstugevägen och vändplanen för den nya gatan, planläggs som allmän plats, park. Inom parkmarken finns egenskapsbestämmelser för att säkerställa utrymme för fördröjning av dagvatten och gång-och cykelväg.

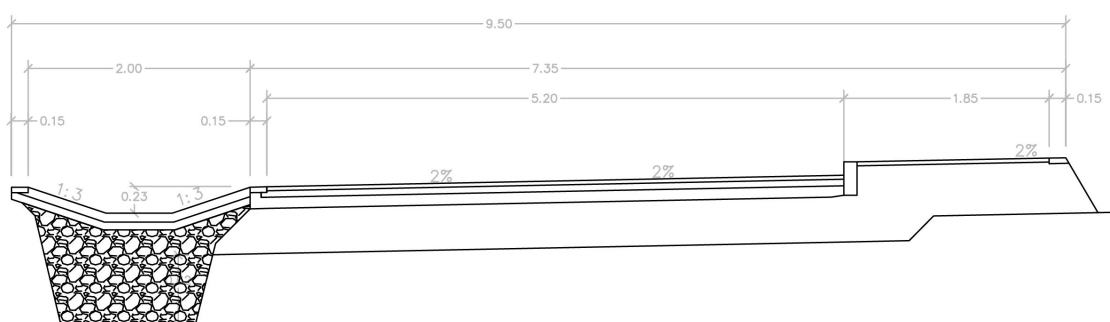
Grönytan är i dagsläget en del av den privata fastigheten Fjällkon 6 och förutom uppväxta träd finns en gräsyta med fotbollsmål. De nya bostäderna med tillhörande gata medför att ytan behövs för kommunens hantering av dagvatten och snöupplag samt en gång-och cykelväg som binder samman den nya gatan och Grindstugevägen. Det är samtidigt viktigt att den utformas som en multifunktionell yta med vistelsevärden och grönska för att bibehålla områdets lummiga karaktär.

För dagvattenhanteringen föreslås delar av ytan utformas som en torrdamm med en försedimenteringsanläggning. Torrdammen föreslås utformas så att den kan även användas som till exempel aktivitetsyta. Se vidare beskrivning av föreslagen dagvattenhantering under rubrikerna *Dagvattenhantering* och *Skyfallshantering*.

## Gator

En ny gata med kommunalt huvudmannaskap föreslås för angöring till de nya enbostadshusen. In- och utfart sker från Eriksbergsvägen och i den nya gatans södra del finns en vändplan. Föreslagen gatusektion visas i figur 7 och består av en körbana för dubbelriktad trafik, gång- och cykelväg på dess norra sida och ett svackdike på den södra sidan. Gatan behöver även utformas med hänsyn till lämplig dagvatten- och skyfallshantering, se vidare beskrivning under rubriken *Dagvattenhantering* och *Skyfallshantering*.

Inom planområdet ingår även del av Grindstugevägen. Gatan tas med i detaljplanen endast för att inte lämna kvar en mindre del av en äldre detaljplan. Inga förändringar i standard eller utformning föreslås för gatan.



Figur 7: Föreslagen gatusektion för den nya gatan med dubbelriktad körbana, gång- och cykelväg och svackdike.

## Gång- och cykelvägar

Inom planområdet föreslås en ny gång- och cykelväg mellan Eriksbergsvägen och Grindstugevägen som ansluter till omkringliggande gång- och cykelnät. Gång- och cykelvägen möjliggörs inom allmän plats längs med den nya gatan och parken i planområdets västra del.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet.

## Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder. Detaljplanen möjliggör uppförande av 13 friliggande bostadshus och cirka fyra nya radhus eller kedjehus. Inom planområdet finns även befintliga bostäder med tillhörande utemiljö.

Byggrätt, placering och utformning av tillkommande bostäder regleras för att uppnå en god anpassning till landskapsbilden och områdets kulturmiljövärden. För befintliga bostäder finns skyddsbestämmelser och begränsningar för placering av komplementbyggnader med hänsyn till byggnadernas och områdets kulturmiljövärden.

## Byggnader

### Friliggande bostadshus

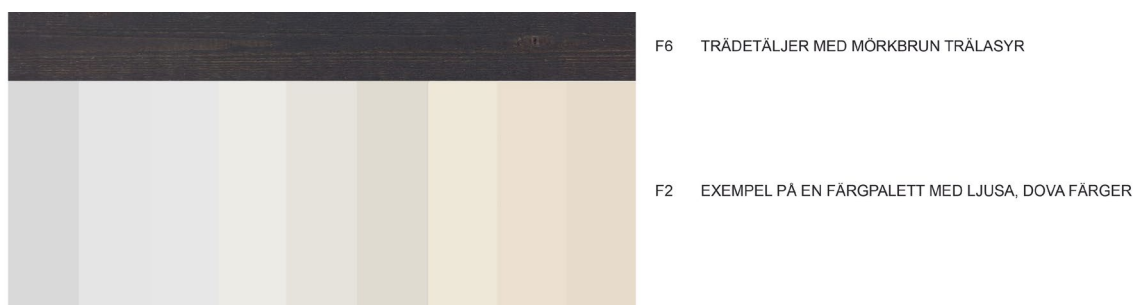
I skogsstråket längs planområdets nordvästra gräns, mellan befintliga bostäder inom Fjällkon 6 och enbostadshusen längs med Jaktstigen, bedöms siktlinjer genom området i nordvästlig/sydostlig riktning vara viktigt för såväl landskapsbilden som anpassning till områdets kulturmiljövärden då befintliga byggnader inom Fjällkon 6 är placerade i denna riktning. Därför regleras placeringen av de enskilda byggrätterna så att de endast kan uppföras i form av friliggande bostadshus och fasadens längd mot gatan begränsas.

Största tillåten byggnadsarea för huvudbyggnaden är 95 kvadratmeter. Högsta tillåten nockhöjd är 7,5 meter och takvinkeln får inte vara större än 10 grader vilket möjliggör en byggnad i två våningar. Huvudbyggnaden kan byggas samman med carport med ovanpåliggande bakong mot gatan på högst 40 kvadratmeter med samma tillåten nockhöjd som huvudbyggnaden. Tillåten placering av huvudbyggnad och carport/balkong regleras för att säkerställa genomsiktighet mellan byggnaderna och att de inte placeras för nära gata eller intilliggande fastigheter. För att ytterligare säkerställa en genomsiktighet mellan huvudbyggnaderna och enhetlighet i området genom att byggnaderna placeras med gaveln mot gata reglerar detaljplanen även längsta fasadlängd mot gatan.

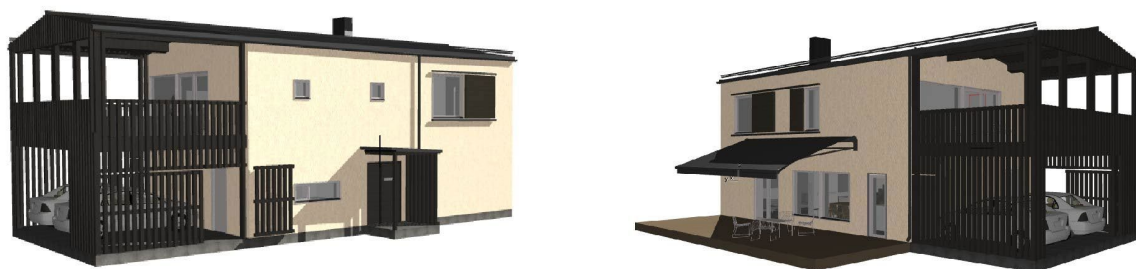
Vid bygglov kommer mer ingående prövning av anpassningen till landskapsbild och kulturmiljövärden ske. För att de nya bostäderna ska upplevas sammanhängande samtidigt som det finns utrymme för inbördes variation regleras dock vissa utformningsprinciper i detaljplanen. Fasaden ska i huvudsak utföras i kulör som är ljus och dov och att taket ska ha mörkgrå kulör. Palett med exempel på ljusa dova kulörer finns i figur 8. För carport/balkong regleras att alla synliga delar ska i huvudsak utföras i trä med mörkbrun färg och att eventuella väggar ska vara genomsiktliga och ribbade. Balkong får endast glasas in med profilfri/ramfri inglasning. Skisserna i figur 9 visar exempel på hur byggnaderna skulle kunna utformas.

Eftersom området är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram gäller inte bygglovsbefriade åtgärder enligt plan- och bygglagen. För de friliggande bostadshusen finns därför även byggrätt för övriga komplementbyggnader på totalt 45 kvadratmeter per fastighet där en enskild byggnad inte får vara större än 30 kvadratmeter. Byggrätter för huvudbyggnader avgränsas av sekundära egenskapsgränser vilket innebär att byggrätt för komplementbyggnader inte begränsas av den gränsen utan gäller inom hela området som avgränsas av egenskapsgräns. Byggnaderna får placeras minst 6

meter från fastighetsgräns mot gata men får placeras 4,5 meter mot fastighetsgräns mot gata om garageport/infart till carport inte anordnas mot gatan. Mot övriga fastighetsgränser ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter ifrån. Detta innebär att carport som byggs samman med huvudbyggnaden enligt skiss nedan kan placeras närmre gatan än om en fristående carport uppförs på annan plats inom fastigheten. Anledningen är att det är viktigt att huvudbyggnaderna med tillhörande carport/balkong är överordnade övriga komplementbyggnader och vara ett tydligt karaktärsdrag i områdets struktur.



Figur 8: Färgpalett med exempel på ljusa dova kulörer som fasaderna på friliggande bostadshusen kan utföras med. Paletten med ljusa dova kulörer visas intill trädetaljer med mörkbrun lasyr.



Figur 9: Skiss som visar exempel på hur de friliggande bostadshusen skulle kunna utformas.

### Radhus eller kedjehus

Mot Grindstugevägen möjliggörs en länga med rad- eller kedjehus likt hur befintliga bostäder är placerade inom Fjällkon 6 och på motsatt sida Grindstugevägen. Byggrätten avgränsas av egenskapsgränsen och inom denna finns utrymme för såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader. Precis som för de friliggande bostadshusen gäller inte bygglovsbefriade åtgärder enligt plan- och bygglagen eftersom de ligger inom område utpekat som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Inom byggrätten finns utrymme att uppföra cirka fyra rad- eller kedjehus.

För att skapa en levande fasad mot gatan finns bestämmelse om att byggnadsvolymer för de enskilda bostäderna ska vara förskjutna i förhållande till varandra eller med tydliga indrag för del av fasaden för varje bostad. Det är viktigt att förskjutningen är tydligt avläsbar för att skapa en variation som upplevs även på avstånd när man rör sig i närområdet.

Tillåten nockhöjd på 6 meter med största takvinkel på 10 grader möjliggör byggnader i 1,5 våningar för att anpassas till landskapsbild, kulturmiljövärden och

utsikt från ovanliggande bostäder. Vid bygglov kommer mer ingående prövning av anpassningen till landskapsbild och kulturmiljövården ske.



Figur 10: Skiss som visar exempel på hur bostäder i denna del av planområdet skulle kunna utformas i form av radhus.

### Befintliga bostäder

Beskrivning av befintliga byggnader och dess kulturhistoriska värden finns under avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Huvuddelen av området är ett relativt väl bevarat exempel på 1970-talsarkitektur som uppvisar många av årtiondets typiska karaktärsdrag. Området är homogent, väl avgränsat och lätt att uppfatta. Bebyggelsen bedöms även ha ett miljöskapande värde då miljön och byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och har en betydelse för stadsbilden. Ungefär i mitten av planområdet längs med Sollidenvägen (Sollidenvägen 63) finns även ett flerbostadshus som är uppfört på 1940-talet.

Alla befintliga huvudbyggnader bedöms klassas som särskilt värdefulla klass A. Det innebär att förvanskingsförbud gäller enligt plan- och bygglagen. Byggnaderna förses därför med bestämmelser för skydd av kulturmiljövården i form av rivningsförbud och förbud mot förvanskning. Det innebär det att ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag. För 70-tals byggnaderna är det särskilt viktigt att beakta husens enkla volymer och uttryck, materialval - trä och tegel, färgsättning, trappornas utformning, balkongernas utförande och fönstersättning. För 40-talsbyggnaden på Sollidenvägen 63 är det särskilt viktigt att beakta husets enkla volym och uttryck, materialval och originaldetaljer.

Befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader är inordnade i en tydlig struktur där de är placerade vinkelrätt med gaveln mot Sollidenvägen vilket är karaktärsskapande. Med anledning detta och att det är viktigt att huvudbyggnaderna fortsatt är överordnade i miljön är stor del av denna del av fastigheten är förlagd med så kallad prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.

Byggrätt för komplementbyggnader finns parallellt med 70-talsbyggnaderna som har gaveln mot Sollidenvägen och nordväst om Sollidenvägen 63. Byggnader inom dessa områden tillåts vara som högst 4,5 meter i nockhöjd. Inom den givna byggrätten i anslutning till 70-talsbyggnaderna finns i de flesta fall befintliga komplementbyggnader i form av garagelängor. På två platser finns byggrätt i tidigare gällande detaljplan som inte är utnyttjad. På dessa ytor ges byggrätt som utformas på lika sätt som intill övriga huvudbyggnader. Det är av stor vikt att tillkommande komplementbyggnader utformas för att underordna sig huvudbyggnaderna i området och anpassas till såväl landskapsbilden som områdets kulturhistoriska värden.

För byggnaden i planområdets sydvästra del, intill den nya parken och vändplanen för den nya gatan, möjliggör detaljplanen att byggnaden kan byggas till med carport i form av skärmtak i anslutning till respektive entré. För skärmtaken regleras att största takvinkel är fyra grader och att det inte får förses med väggar. Exempel på hur de kan utformas visas i figur 11.



Figur 11: Illustration som visar hur carport vid Sollidenvägen 39 och 31 skulle kunna utformas.

## Utemiljö

Tillräcklig friyta för lek och utevistelse bedöms kunna tillgodoses inom respektive fastighet. Närheten till intilliggande park-och rekreationsområden skapar goda förutsättningar för lek och rekreation i närområdet.

Uppväxta träd bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att träden inte ska skadas i byggskedet behöver stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Ytor för dagvattenhantering ska säkerställas inom kvartersmarken enligt kommunens riktlinjer, vilket innebär att 2-årsregn ska fördröjas och renas inom de enskilda fastigheterna. Det är också viktigt att kvartersmarken höjdsätts på ett genomtänkt sätt för att undvika risk för översvämning i samband med skyfall. Se vidare beskrivning under rubrikerna *Dagvattenhantering* och *Skyfallshantering*.

### **Friliggande bostadshus**

Den sluttande terrängen i området innebär att särskild vikt behöver läggas vid att utforma området så att markförhållandena anpassas väl till omgivningen samtidigt som god tillgänglighet uppnås. För att området som helhet ska bli så bra som möjligt bör en övergripande plan för höjdsättning av hela området tas fram i ett tidigt skede inför utbyggnaden. I detaljplanen regleras att terränganpassning ska göras med stor hänsyn till markens lutning med god anslutning till omgivande fastigheter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.

### **Befintliga bostäder**

Inom området för befintliga bostäderna har tre tallar försetts med bestämmelse om att de inte får fällas om trädet inte är sjukt eller utgör en skaderisk. Anledningen är att de är så gamla att de klassats som värdeelement "tall, gammal" i naturvärdesinventeringen. Träden är även möjliga att bevara med hänsyn till var byggrätter för placeras.

### **Parkering och utfarter**

Bil- och cykelparkering ska anordnas inom respektive fastighet. Vid framtagande av detaljplan gäller Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund (2016). När parkering anordnas enskilt till respektive enbostadshus anger parkeringspolicyn att det ska finnas utrymme för två parkeringsplatser per bostad, varav en besöksparkering. Cykelparkering förutsätts anordnas på fastigheten eller i/vid garage eller carport. Av den anledningen anges därför inga särskilda parkeringstal för cyklar. Vid bygglovsprövningen kommer antal parkeringsplatser och placeringen av dessa hanteras utifrån då gällande parkeringspolicy.

Utfart för de nya enbostadshusen anordnas mot den nya gatan som ansluts till Eriksbergsvägen. Utfart för de nya radhusen anordnas mot Grindstugevägen. För det befintliga parhuset invid den nya vändplanen ersätts angöring mot Sollidenvägen med utfart och angöring till den nya gatan. Inga förändringar föreslås för parkering och utfarter för övriga befintliga bostäder.

### **Avfallshantering**

Det finns goda förutsättningar att ordna utrymme för sortering och förvaring av avfall inom den egna fastigheten, i enlighet med gällande regler och kommande krav på kvartersnära insamling.

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

## Dagvattenhantering

Föreslagen exploatering inom området leder till ökade dagvattenflöden och föroreningsinnehåll i dagvattnet om inga åtgärder vidtas. Nedan följer förslag till en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Systemet har tagit hänsyn till framtida förutsättningar, dimensionerande riktlinjer enligt P110, Östersunds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (2020) samt planområdets påverkan på Storsjöns möjlighet att uppnå MKN.

## Fördröjningsvolym

Dimensionerat flöde för kvartersmark beräknas utifrån ett 2-årsregn. En klimatfaktor på 1,25 tillkommer i beräkning av flöde efter exploatering. Dimensionerat flöde innan exploatering är beräknat till 168 l/s och efter exploatering till 274 l/s. Erforderlig magasinvolym har beräknats till 45 kubikmeter. För planområdet i stort rekommenderas fördröjning av dagvatten motsvarande ett 20-årsregn ske, vilket motsvarar 97 kubikmeter .

Fördröjningsvolymen på respektive fastighet kommer att variera beroende på markanvändning, men ett riktvärde är att cirka 2 kubikmeter dagvatten bör kunna fördröjas per bostadsfastighet.

## Föreslagen dagvattenhantering

I dagvattenutredningen har planområdet delats in i delområden för beräkningar och förslag till åtgärder. De olika delområdena och förslag till åtgärder inom allmän plats visas i karta i figur 12. I figur 13 finns ett flödesschema som visar hur de olika anläggningarna hänger ihop.

## Nya bostäder och ny gata

För kvartersmark inom delområde 1, 3 och 4 föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), dimensionerat för att fördröja och rena nederbörd motsvarande ett 2-årsregn inom respektive fastighet. Fördröjningsvolymen anpassas efter markanvändning och andel hårdgjord yta, men som riktvärde ska cirka 2 kubikmeter dagvatten fördröjas och renas per bostadsfastighet. LOD-åtgärden föreslås utgöras av ett vegetationsklätt infiltrationsstråk, utformat som en grund svacka med underliggande makadammagasin. Dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor avleds ytligt till anläggningen via stuprörskastare och rännalsplattor eller motsvarande. Fördröjning sker genom ytlig avrinning över vegetationsytan samt genom tillfällig magasinering i makadamlagrets porvolym. En fördröjningsvolym på 2 kubikmeter motsvarar ett ytbehov på cirka 10 kvadratmeter vid ett medeldjup på 0,5 m och en porositet på 0,4.

Dagvatten från delområde 1 rekommenderas avledas via ny dagvattenledning till en torrdamm i väster för fördröjning och rening. Dagvatten från delområde 2 föreslås

avledas till ett dike i form av kombinerat kross- och svackdike för fördröjning och rening. Kross- svackdiket rekommenderas anslutas med ledning till föreslagen torrdamm. Delområde 3 avleds till den torra dammen antingen via samma ledning som avleder Delområde 1 eller föreslaget dike. Val av teknisk lösning behöver utredas vidare i samband med detaljprojektering, med hänsyn till höjdsättning och genomförbarhet.

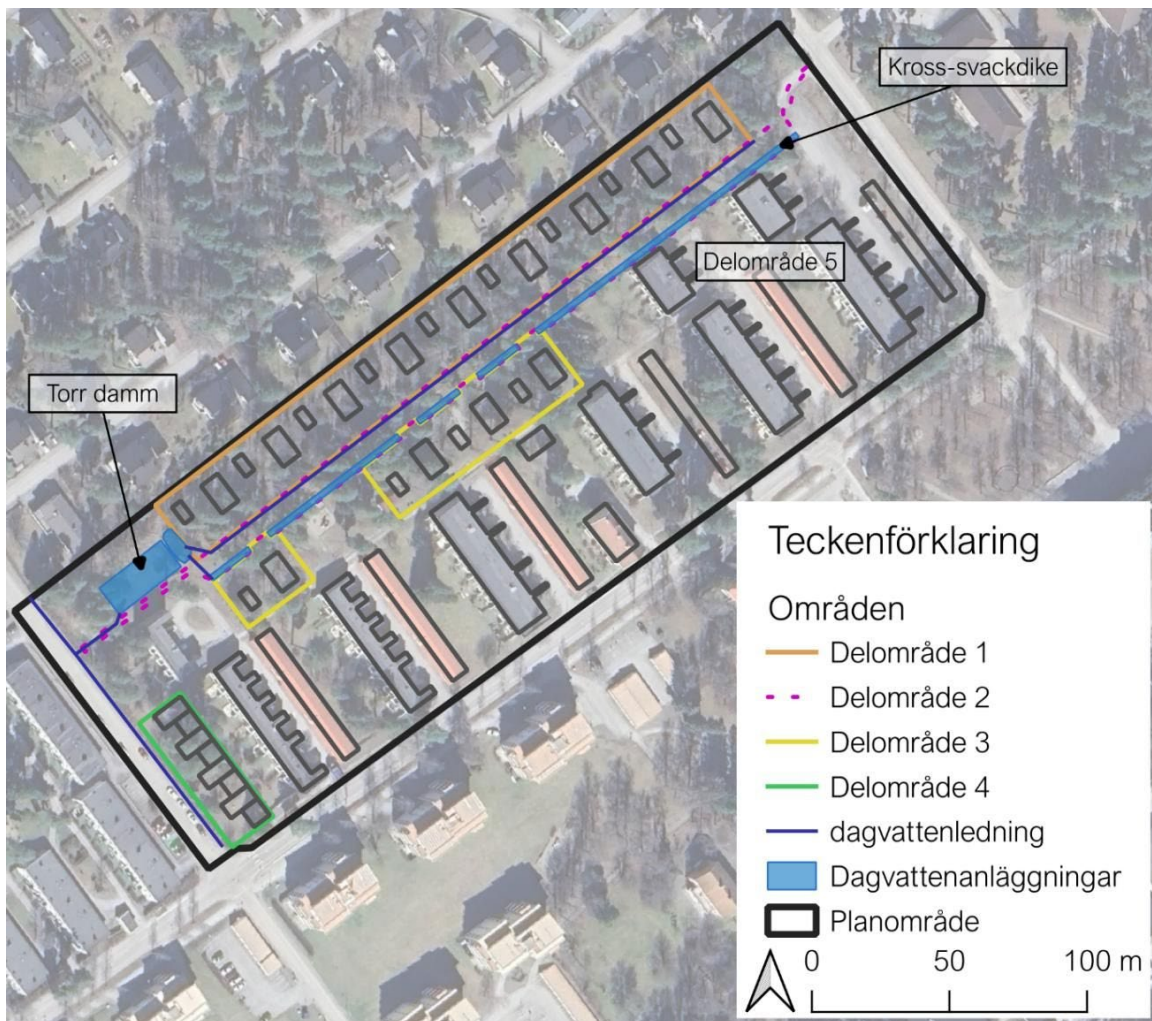
För delområde 4 är det inte möjligt att leda dagvatten med självfall från kvartersmark till de föreslagna dagvattenanläggningarna på allmän platsmark med hänsyn till rådande höjdförhållanden. Att omhänderta dagvatten från fastigheterna på allmän platsmark bedöms inte var möjlig utan pumpning av dagvatten eller att allmän platsmark tillskapas nedströms delområde 4. Det finns dock möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten innan anslutning till det allmänna dagvattennätet i form av ny dagvattenledning i Grindstugvägen.

### **Ny park**

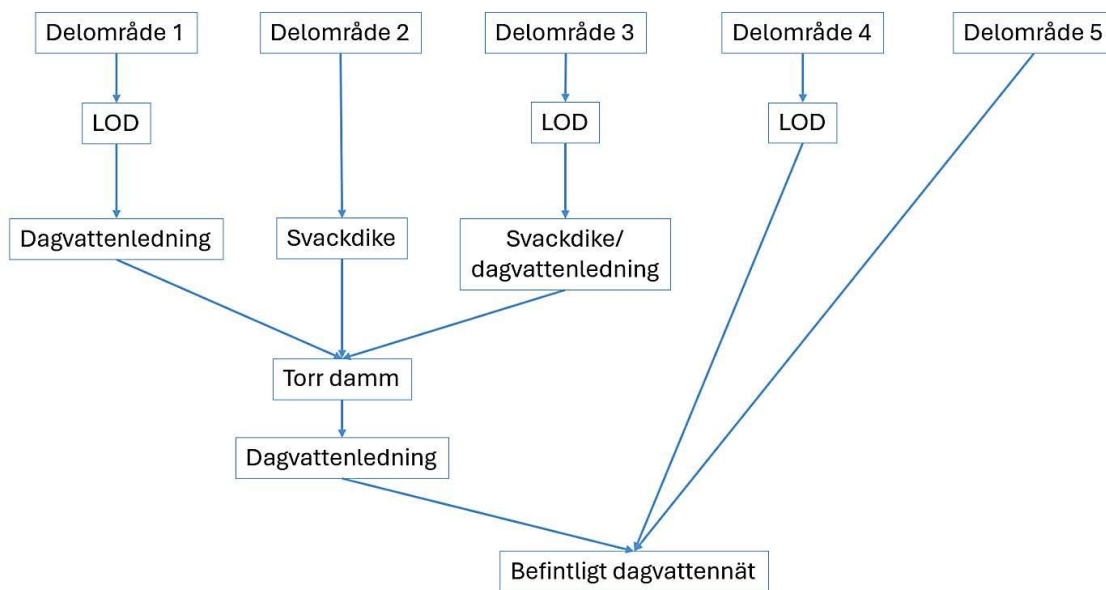
Torrdammen rekommenderas ges en yta på ca 340 kvadratmeter vilket motsvarar den befintliga fotbollsplanen som rekommenderas ges en kombinerad funktion som fotbollsplan/magasin. Ytan har beräknats vara nedsänkt 25 cm vilket ger en fördröjningsvolym på ca 85 kubikmeter. För att ytterligare optimera reningprocessen, undvika att fotbollsplanen inte kan användas vid småregn samt underlätta underhåll och sanering, rekommenderas implementering av en försedimenteringsanläggning.

### **Befintligt**

För delområde 5 föreslås inga nya dagvattenanläggningar, eftersom området består av befintliga byggnader med tillhörande utemiljö som redan är anslutna till det allmänna dagvattennätet. 2-årsregnet tas om hand om på befintliga grönytor genom bland annat att vatten från utkastare översilar över dessa. Att för volymerna för 20-årsregnet etablera ny dagvattenhantering eller omdirigera dagvattnet från detta delområde till de föreslagna anläggningarna bedöms som tekniskt utmanande, då det skulle kräva omfattande omläggning eller ombyggnation av existerande ledningar, samt att tillräckligt utrymme för egen fördröjning saknas inom området.



Figur 12: Föreslagen dagvattenhantering (Norconsult, 2026.)



Figur 13: Flödesschema som visar föreslagen dagvattenhantering för de olika delområdena inom planområdet (Norconsult, 2026)

## Skyfallshantering

En skyfallsanalys över framtida situation utförd i Scalgo visar att det finns risk för översvämning av ny bebyggelse om inte höjdsättningen inom området genomförs på ett genomtänkt sätt (Norconsult, 2026). Befintliga rinnvägar rekommenderas bevaras i den mån som möjlig. Ett nytt rinnstråk längsmed planerad gata rekommenderas skapas. Det bör utredas i senare skede hur detta ska kombineras med föreslaget kross-svackdike eller eventuellt gatan.

Området bör höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Det är också av vikt att vid planering och höjdsättning av marken inom planområdet säkerställa att inga instängda områden eller att lågpunkter byggs bort utan kompensation. Som rekommendation bör kvartersmark generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten ska kunna erhållas. För att minimera risken för att vatten blir stående mot fasad vid skyfall bör byggnader anläggas med lutning från fasaden.

Planförslaget medför en ökad andel hårdgjorda ytor vilket innebär att dessa kommer bidra med ett ökat flöde vid extrema regnhändelser. Eftersom planområdet ligger uppströms inom ett tätbebyggt område är det viktigt att åtgärder genomförs för att omhänderta de ökade flödena. Planerat dagvattenmagasin som säkerställs genom planbestämmelse inom allmän plats, park, ska därför utformas för att tillfälligt kunna maganisera skyfallet. Med utgångspunkt i att ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor ska fördröjas till ett befintligt 100-årsregn krävs en fördröjningsvolym om ca 85 kubikmeter inom område A. Det innebär att en skyfallsyta på cirka 340 kvadratmeter (vilket motsvarar den blå rektangeln i figur 12) behöver ha ett djup/höjd på cirka 0,25 meter.

Sammanfattningsvis bedöms planområdet vara lämpligt för bebyggelse med avseende på översvämningsrisker, förutsatt att föreslagen höjdsättning och skyfallshantering genomförs och säkerställs i det fortsatta projekteringsarbetet.

## Räddningstjänst

### Brandvatten

Det finns befintliga brandposter med tillräcklig kapacitet inom tillräckligt avstånd till nya och befintliga bostäder inom planområdet.

### Utrymning och uppställningsplats

Det finns goda möjligheter att utforma området så att god tillgänglighet för brandfordon uppnås. Den nya gatan möjliggör för räddningstjänsten att parkera och utföra insatser inom 50 meters avstånd från de nya bostäderna, vilket uppfyller gällande krav på släckinsats och utrymning. Den nya gatan är dimensionerad för att möjliggöra god framkomlighet för räddningsfordon och särskilda räddningsvägar bedöms inte behövas.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

### Användningsbestämmelser

#### Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
GATA	För del av Grindstugevägen är motivet att bekräfta pågående markanvändning. Området tas endast med i detaljplanen för att undvika att mindre del av äldre detaljplan lämnas kvar. För den nya gatan parallellt med Jaktstigen och Sollidenvägen är motivet att säkerställa tillfartsväg till de nya friliggande bostäderna. Inom gatumarken ryms dubbelriktad körbana, gång- och cykelväg, svackdike och vändplan. Intill vändplanen finns även utrymme för stödmur för att ta upp höjdskillnader åt norr.
PARK	Att möjliggöra parkyta för dagvattenhantering, snöupplag, vistelse och för att bidra till den lummiga landskapsbilden i Karlslund.

#### Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostad	Att möjliggöra uppförande av nya bostäder inom planområdet samt bekräfta pågående markanvändning för befintliga bostäder.

### Egenskapsbestämmelser

#### Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
Fördröjning <sub>1</sub>	Att säkerställa att del av området utformas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten.
Gång - och cykel <sub>1</sub>	Att säkerställa passage för gående och cyklister mellan den nya gatan och Grindstugevägen.

## Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
<b>ö<sub>1</sub> - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader</b>	Motivet är att reglera huvudbyggnadens placering men samtidigt möjliggöra för komplementbyggnader och andra anläggningar. Mot befintliga bostäder längs med Jaktstigen är motivet att säkerställa avstånd till befintliga fastigheter. Mellan byggrätterna för nya bostadshus längs med den nya gatan är motivet att säkerställa avstånd mellan de nya huvudbyggnaderna. Längs med allmän plats, GATA, är motivet att säkerställa tillräckligt god sikt vid backning ur carport.
<b>Punktprickad yta (prickmark) - Marken får inte förses med byggnad</b>	Motivet för prickmarken är att styra placering av byggnader inom området med anledning av att skydda områdets och befintliga byggnaders kulturvärden.
<b>ö<sub>2</sub> - Marken får endast förses med balkong, carport som inte får förses med garageport och andra anläggningar</b>	Motivet är att möjliggöra att carport med ovanpåliggande balkong kan byggas på huvudbyggnadens gavel.
<b>ö<sub>3</sub> - marken får endast förses med skärmtak</b>	Bestämmelsen möjliggör uppförande av carport invid befintlig byggnad.
<b>h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter</b>	Bestämmelsen möjliggör funktionella komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd samtidigt som byggnadernas skala hålls underordnad huvudbyggnaderna.
<b>h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 7.5 meter.</b>	Bestämmelsen möjliggör huvudbyggnader i två våningar samtidigt som byggnaderna anpassas till den måttliga skalan på huvudbyggnader i närområdet med hänsyn till landskapsbilden och områdets kulturhistoriska värden.
<b>h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd på balkong och carport är 7.5 meter</b>	Carport med ovanpåliggande balkong som byggs ihop med huvudbyggnadens gavel tillåts ha samma nockhöjd som huvudbyggnaden.
<b>h<sub>4</sub> - Högsta nockhöjd är 6 meter</b>	Bestämmelsen möjliggör byggnader i cirka 1,5 våningar. Byggnadens höjd begränsas för att inte medföra för stor påverkan på dagsljus och utsiktsmöjligheter för intilliggande befintliga bostäder åt nordost.
<b>h<sub>5</sub> - Högsta nockhöjd är 385.0 meter över angivet nollplan.</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.

<b>h<sub>6</sub> - Högsta nockhöjd är 386.5 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>7</sub> - Högsta nockhöjd är 388.5 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>8</sub> - Högsta nockhöjd är 393.5 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>9</sub> - Högsta nockhöjd är 399.0 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>10</sub> - Högsta nockhöjd är 396.5 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>11</sub> - Högsta nockhöjd är 398.0 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>12</sub> - Högsta nockhöjd är 398.5 meter över angivet nollplan</b>	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig höjd på byggnaden med anledning av byggnadens och områdets kulturvärden.
<b>h<sub>13</sub> - Högsta nockhöjd är 4.5 meter</b>	Motivet är att möjliggöra funktionella komplementbyggnader såsom garage, carport och förråd samtidigt som byggnadernas skala hålls underordnad huvudbyggnaderna.
<b>n<sub>1</sub> - Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till park, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.</b>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse och tomter anpassas varsamt till befintlig marklutning med mjuka övergångar. Plataer omgivna av branta sluttningar eller högre stödmurar ska särskilt undvikas.
<b>n<sub>2</sub> - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</b>	Bestämmelsen syftar till att två värdefulla träd i form av gamla tallar inte ska fällas med undantag av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träden har klassats som värdeelement i naturvärdesinventeringen.
<b>u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</b>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgänglighet till allmännyttig underjordisk ledning vid exempelvis underhållsåtgärder.
<b>p<sub>1</sub> - Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata men får placeras 4,5 meter mot</b>	Bestämmelsen syftar till att övriga komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnader med

<b>fastighetsgräns mot gata om garageport/infart till carport inte anordnas mot gatan. Mot övriga fastighetsgränser ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter ifrån.</b>	tillhörande sammanbyggd carport och balkong.
<b>r<sub>1</sub> - Byggnaden får inte rivras</b>	Byggnaden har höga kulturhistoriska värden och klassas som särskilt värdefull klass A.
<b>q<sub>1</sub> - Byggnaderna får inte förvanskas. Beakta särskilt: husens enkla volymer och uttryck, materialval - trä och tegel, trappornas utformning, balkongernas utförande, fönstersättning och färgsättning. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag.</b>	Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och klassas som särskilt värdefull klass A. Det innebär att förvanskingsförbudet enligt plan och bygglagen (8 kap. 13 § PBL) gäller. Planbestämmelsen förtydligar detta och vilka aspekter som är särskilt viktiga att beakta för just dessa byggnader.
<b>q<sub>2</sub> - Byggnaden får inte förvanskas. Beakta särskilt: husets enkla volym och uttryck, materialval och originaldetaljer. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag.</b>	Byggnaden har höga kulturhistoriska värden och klassas som särskilt värdefull klass A. Det innebär att förvanskingsförbudet enligt plan och bygglagen (8 kap. 13 § PBL) gäller. Planbestämmelsen förtydligar detta och vilka aspekter som är särskilt viktiga att beakta för just denna byggnad.
<b>o<sub>1</sub> - Största takvinkel är 10 grader</b>	Bestämmelsen syftar till takvinkeln ska vara en enhetlig karaktär för alla nya bostäder som detaljplanen möjliggör. Befintliga byggnader med höga kulturhistoriska värden har flacka tak och den flacka takvinkeln är även vanligt förekommande i närområdet. Det främjar en god anpassning till kulturmiljön och landskapsbilden.
<b>o<sub>2</sub> - Största takvinkel är 4 grader</b>	Ett flackt tak är viktigt för att tillkommande carport ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde då byggnaden har flackt tak.
<b>f<sub>1</sub> - Byggnadens fasad mot gata får inte vara längre än 8 meter.</b>	Syftar till att säkerställa genomsiktighet genom området i nordvästlig-sydöstlig riktning och att bidra till att området med de nya friliggande bostäderna upplevs enhetligt.
<b>f<sub>2</sub> - Fasad ska i huvudsak utföras i kulör som är ljus och dov.</b>	Bestämmelsen syftar till att fasadfärgen ska vara en enhetlig karaktär för de nya friliggande bostäderna så att dessa upplevs som ett sammanhängande område. Bestämmelsen främjar även en god

	anpassning till landskapsbilden då dessa kulörer återfinns på många byggnader i närområdet.
<b>f<sub>3</sub> - Tak ska ha mörkgrå kulör.</b>	Bestämmelsen syftar till takfärgen ska vara en enhetlig karaktär för de nya friliggande bostäderna så att dessa upplevs som ett sammanhängande område.
<b>f<sub>4</sub> - Eventuella väggar ska vara genomskiktiga och ribbade.</b>	Bestämmelsen syftar till att carport med ovanpåliggande balkong inte ska läsas samman med resten av huvudbyggnaden. De ska även vara en enhetlig karaktär för de nya friliggande bostäderna så att dessa upplevs som ett sammanhängande område.
<b>f<sub>5</sub> - Balkong får endast glasas in med profolfri/ramfri inglasning.</b>	Bestämmelsen syftar till att eventuella inglasningar ska så diskreta som möjligt och bidrar till ökad arkitektonisk kvalitet med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.
<b>f<sub>6</sub> - Alla synliga delar ska i huvudsak utföras i trä med mörkbrun kulör.</b>	Bestämmelsen syftar till färgen på carport/balkong ska vara en enhetlig karaktär för de nya friliggande bostäderna så att dessa upplevs som ett sammanhängande område.
<b>f<sub>7</sub> - Endast radhus eller kedjehus</b>	Bestämmelsen syftar till anpassning till landskapsbilden då det norr och söder om dessa bostäder finns längor med bostäder som är placerade med gaveln mot Sollidenvägen. Bestämmelsen säkerställer även ett effektivt nyttjande av marken.
<b>f<sub>8</sub> - Byggnadsvolymerna för de enskilda radhusen ska vara förskjutna i förhållande till varandra eller med tydliga indrag för del av fasaden för varje radhus. Förskjutningen ska vara tydligt avläsbar.</b>	Bestämmelsen syftar till att skapa variation mot gatan.
<b>f<sub>9</sub> - Skärmtak får inte förses med väggar.</b>	Det bedöms inte lämpligt att förses skärmtak/carport med väggar med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.
<b>e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup> per komplementbyggnad.</b>	Regleras för att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaderna.
<b>e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 45 kvadratmeter per fastighet.</b>	Regleras för att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaderna.
<b>e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 95 m<sup>2</sup>.</b>	Begränsningen förhindrar volymmässigt dominerande bebyggelse samtidigt som den möjliggör ändamålsenliga bostäder.
<b>e<sub>4</sub> - Största byggnadsarea för carport är 40 m<sup>2</sup>.</b>	Begränsningen förhindrar volymmässigt dominerande bebyggelse

	samtidigt som den möjliggör ändamålsenlig carport i anslutning till huvudbyggnaden.
--	---

## Administrativa bestämmelser

### För hela planområdet

Planbestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	5 år bedöms vara en rimlig tid för att förverkliga syftet med planen samtidigt som det förhindrar att detaljplanen blir ett hinder för förändring utifrån framtida ändringar av samhällsbehov, teknik och marknadsvillkor.

## 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.

### Mark- och utrymmesförvärv

#### Rätt och skyldighet till inlösen, huvudman

Del av fastigheten Fjällkon 6 planläggs som allmän plats, gata för att möjliggöra en ny gata för tillfart till de nya friliggande bostadshusen. Del av fastigheten Fjällkon 6 planläggs som allmän plats, park för att möjliggöra dagvattenhantering, snöupplag och allmänt tillgänglig vistelseyta. För dessa områden innebär det att kommunen har både rätt och skyldighet att lösa in marken i enlighet med 6 kap. 13–15 §§ PBL och 14 kap. 14–15 §§ PBL.

Avsikten är att reglera dessa markförvärv genom avtal så att kommunen och de respektive fastighetsägarna inte ska behöva använda sin inlösenrätt respektive inlösensskyldighet.

## Fastighetsrättsliga frågor

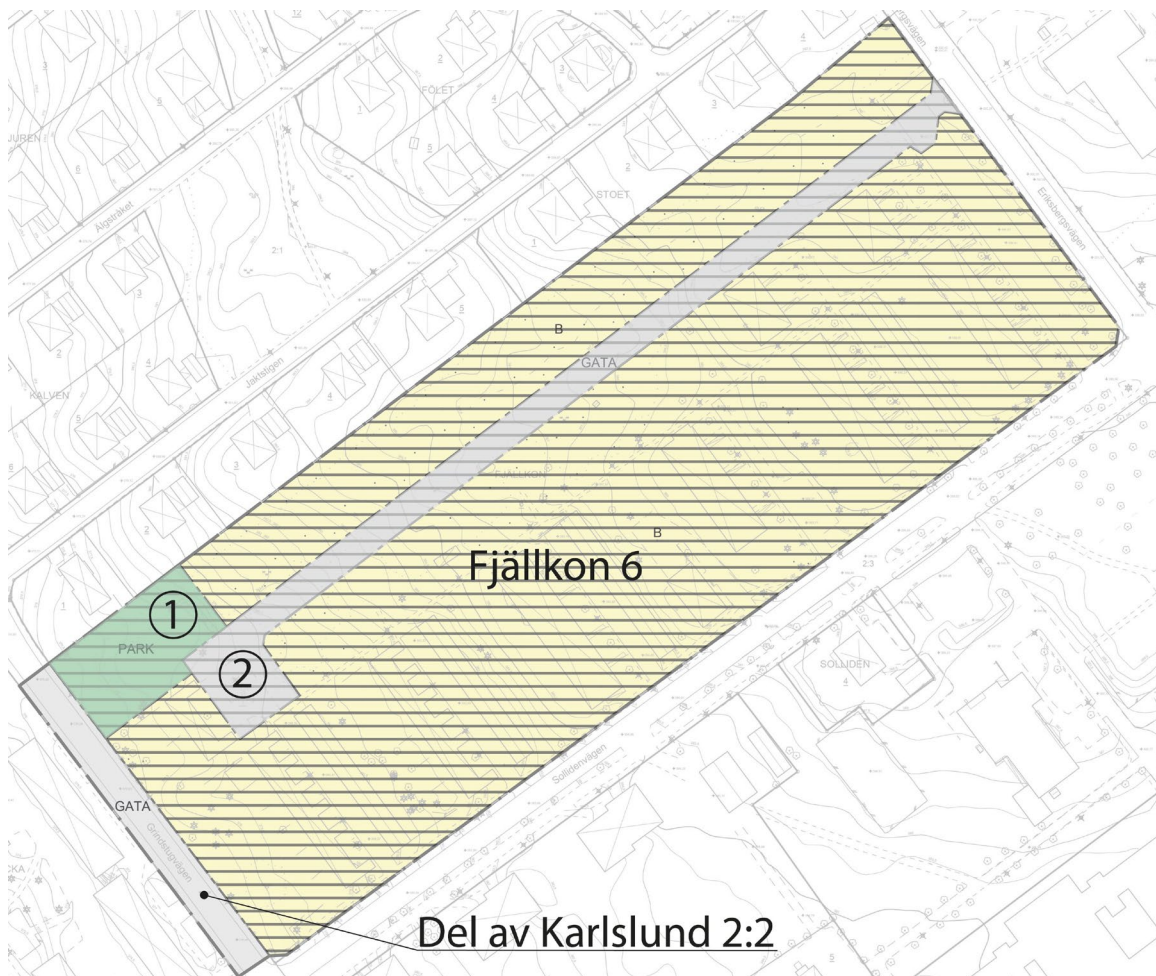
### Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fastighetsindelningen inom planområdet förändras. Cirka 3500 kvadratmeter inom fastigheten Fjällkon 6 som planläggs som allmän plats, gata, och cirka 1500 kvadratmeter som planläggs som allmän plats, park, kommer att överföras genom fastighetsreglering till den närliggande kommunägda fastigheten Karlslund 2:3. Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning eller upplåtelseform inom kvartersmarken. Det innebär att bostäder kan bebyggas inom Fjällkon 6 eller styckas av och bilda nya bostadsfastigheter. Fastighetsägarens intention under framtagandet av detaljplanen, vilket redovisas i illustrationsplanen, är att nya bostadsfastigheter bildas.

Exploatören ansvarar för att ansöka om eventuell avstyckning av bostadsfastigheterna. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering för marköverföring av den allmänna platsen. Exploatören bekostar all fastighetsbildning till följd av detaljplanen.

Om det finns en giltig intresseanmälan om förköpsrätt vid ett genomförande av detaljplanen måste eventuella köp godkännas av de boende i bostadsrättsföreningen för att köpare ska vara behörig att ansöka om avstyckning hos lantmäterimyndigheten.

Det finns en anteckning i fastighetsregistret för fastigheten Fjällkon 6 rörande intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (aktnummer D-2019-00385949:1) som registrerades 2019-09-04. Enligt 5 § lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt så är intresseanmälan om förköpsrätt endast giltig i två år från att den har registrerats i fastighetsregistret.



Figur 14: Karta som visar vilken mark som planläggs som allmän plats, park (1) och allmän plats, gata (2) som kommer överföras från fastigheten Fjällkon 6 till den kommunägda fastigheten Karlslund 2:3.

## Rättigheter

Ett avtalsservitut för kraftledning finns i planområdets norra del längs Eriksbergsvägen och norra delen av Sollidenvägen. Avtalsservitutet är till förmån för fastigheten Elkraften 2 som ägs av Jämtkraft Elnät AB. I planförslaget finns utområde som säkerställer tillgänglighet till ledningen.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Vid ett genomförande av detaljplanen krävs tekniska åtgärder för att göra området lämpligt för bostäder enligt planförslaget. Inom allmän plats behöver det ordnas:

- Gata med dubbelriktad körbana, gång- och cykelväg, svackdike för dagvattenhantering samt vändplan.
- Utbyggnad av ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Anpassning av parkytan för att möjliggöra hantering av dagvatten.
- Gång- och cykelväg inom parkytan.

Även inom de delar av kvartersmarken där nya bostäder möjliggörs krävs omfattande tekniska åtgärder i form av exempelvis markarbeten och dagvattenåtgärder för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

## Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innebär att utbyggnad av allmän plats, gata för den nya lokalgatan och allmän plats, park invid Grindstugevägen. Föreslagen utformning av gata och park beskrivs i avsnittet *Beskrivning av detaljplanen, Allmän plats*.

För allmän plats, gata, inom Grindstugevägen föreslås inga förändringar av gatans utformning men åtgärder kan bli aktuellt i gatumarken i samband med utbyggnad av VA- och dagvattenledningar.

## Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dagvattenanläggningar. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. För varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Kostnad för anläggning regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

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

Nedan följer en uppskattning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen. Både kostnaderna och intäkterna kan avvika vid ett faktiskt genomförande beroende på bland annat förändrat konjunkturläge, förändringar i prisbilden för olika varor och tjänster och en förändrad ambitionsnivå. Uppgifterna är baserade på erfarenheter från likvärdiga projekt.

Tidig kostnadsuppskattning för utbyggnad av gata är 6700 tkr. Denna och övriga kostnader ska utredas vidare inför att detaljplanen skickas ut på granskning.

### Kommunen

Utbyggnad av allmän plats:

- Gata
- Park

Övriga kostnader:

- Utbyggnad av VA

Intäkter:

- Befolkningsökning (ökade skatteintäkter)
- Anslutningsavgifter för VA
- Anläggningsavgift VA
- Exploateringsavtal

## Fastighet Fjällkon 6

Utbyggnad av allmän plats:

- Gata, regleras i exploateringsavtal
- Park, regleras i exploateringsavtal

Övriga kostnader:

- Fastighetsbildning
- Anslutningsavgifter för VA

Intäkter:

- Eventuell försäljning av mark
- Ökade fastighetsvärden

## Planavgift

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

## Ersättningsanspråk

Befintliga huvudbyggnader inom fastigheten Fjällkon 6 förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud eftersom de bedöms klassas som särskilt värdefulla byggnader (klass A).

## Ersättning vid rivningsförbud

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

## Ersättning vid q-bestämmelse

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen

för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

## **Inlösen**

Cirka 3500 kvm inom Fjällkon 6 planläggs som allmän plats, gata för att möjliggöra en ny gata för tillfart till de nya friliggande bostadshusen. Cirka 1500 kvm inomfastigheten Fjällkon 6 planläggs som allmän plats, park för att möjliggöra dagvattenhantering, snöupplag och allmänt tillgänglig vistelseyta. Mark inom dessa områden ska därför lösas in av kommunen.

Enligt exploateringsavtalet ska kommunen inte betala någon ersättning för marköverföringarna.

## **Drift allmän plats**

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

## **Drift, vatten och avlopp**

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

## **Gatukostnader**

Kommunen kommer inte ta ut gatukostnadsersättning för anläggandet av gator inom planområdet. Kommunen kommer att utföra anläggandet av allmän plats och fakturera exploatören för kostnaderna, enligt exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för underhåll av gatorna.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och fastighetsägare till Fjällkon 6. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

Frågor som regleras i avtalet är anläggande av allmän plats och VA-ledningar, samt kostnadsfördelning för detta. I exploateringsavtalet ingår även till exempel ansvar att bekosta projektledare för utbyggnad av allmän plats och ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för att påbörja utbyggnad är 2029.

## Kulturvärden

### Rivningsförbud

Huvudbyggnader från 40- och 70-talet bedöms klassas som särskilt värdefulla klass A och är därför förlagda med rivningsförbud.

### Bevarandekrav

För huvudbyggnaderna från 40-och 70 talet som klassas som särskilt värdefulla klass A finns planbestämmelser om att de inte får förvanskas. Det innebär att eventuella ändringar av byggnaderna ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag.

### Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet förekommer arten Blåsippa. Vid åtgärder som kan påverka arten krävs att dispens söks hos länsstyrelsen. Blåsippa är vanligt förekommande lokalt och regionalt. Det område som tas i anspråk för ny bebyggelse och är för litet för att det ska orsaka påverkan på artens bevarandestatus.

### Upplysningar

Särskilt viktiga frågor att beakta vid bygglovsprövningen:

- Anpassning till kulturmiljö
- Vattenskyddsområde
- Utformning byggnader och utemiljö
- Terränganpassning
- Värdefulla träd
- Tillgänglighet
- Dagvattenhantering
- 

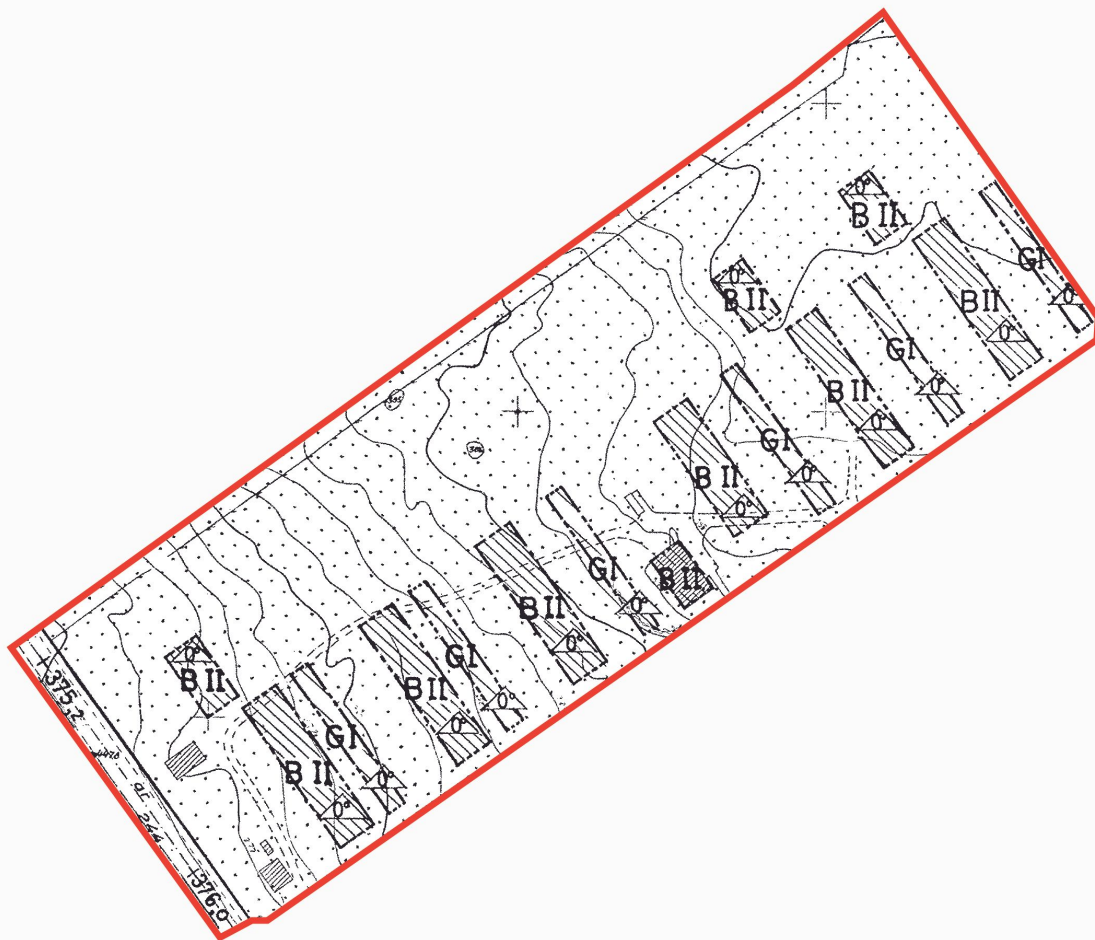
## Planeringsförutsättningar

### Kommunala planeringsförutsättningar

#### Detaljplan

Området omfattas av detaljplan "Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Karlslund i Östersund (Sollidenområdet)", som fick laga kraft den 18 augusti 1967. Enligt detaljplanen får området bebyggas med bostadshus i två våningar samt komplementbyggnader i en våning avsedda för garage. Utöver befintliga byggnader är större delen av fastigheten utlagd som så kallad prickmark, det vill

säga mark som inte får bebyggas. Denna detaljplan ersätter helt den nu gällande detaljplanen.



Figur 15: Gällande detaljplan för området med planområdet markerad med röd linje.

## Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden lämnade positivt planbesked för förtätning av bostäder inom fastigheten Fjällkon 6 den 28 september 2022 § 200. Samtidigt beslutade nämnden att exploateringsgraden bör vara lägre än den som redovisats i ansökan om planbesked.

I planbeskedet anges att lämplig exploateringsgrad och utformning av området med hänsyn till bland annat ekosystemtjänster och kulturhistoriska värden ska utredas i kommande planarbete. Andra frågor som lyfts som särskilt viktiga inför fortsatt planarbete är mobilitetslösningar, naturvärden och skydd av äldre tallar.

## Översiktsplan

I översiktsplan Östersund 2040, antagen juni 2022, pekar kommunen ut att det övergripande tillväxtnålet är att bli 75 000 invånare. Detta ska ske genom en hållbar utveckling och översiktsplanen anger riktlinjer och huvuddrag för att uppnå detta. För Östersund stad innebär det att förtäta och nyttja befintlig infrastruktur på ett effektivt och hållbart sätt. Bostäder ska lokaliseras i närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk och rekreation. Det är samtidigt viktigt att bebyggelsestrukturen ger utrymme för ekosystemtjänster som kan bidra till skyfalls- och dagvattenhantering, rekreation, rening av luft och vatten och biologisk mångfald. Gemensamt för all förtätning är också att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör nya bostäder där befintlig infrastruktur nyttjas i stor utsträckning och bostäderna är placerade i närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, rekreation och service. Områdets betydelse för ekosystemtjänster har studerats och i detaljplanen planläggs en yta närmast Grindstugevägen för allmän plats park för att användas för bland annat skyfalls- och dagvattenhantering. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande negativ påverkan på ekosystemtjänster på en övergripande nivå. Detaljplanen är även utformad med hänsyn till platsens karaktär och kulturhistoriska och arkitektoniska värden genom reglering av omfattning, placering och utformning av de nya byggnaderna samt skyddsbestämmelser för kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse.

## 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

En del av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z25. Värdet för riksintresset består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i ett tätbebyggt område. Samhällsbyggnad bedömer därför att området inte har något värde för riksintresset.

## Totalförsvaret

### Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarmakten alltid ska remitteras för

bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna följas.

### Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm 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.

I planområdets närhet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum. Överskridande av miljö kvalitetsnormen sker på ett flertal gator i centrala Östersund, till exempel Färjemansleden och Rådhusgatan (delen söder om Färjemansleden). Dessa gator har en daglig trafikmängd över 10 000 fordon. För bostäder inom planområdet finns goda förutsättningar för resande med gång, cykel och kollektivtrafik och förslaget föreslår inte att gaturum förtätas.

### Vatten

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

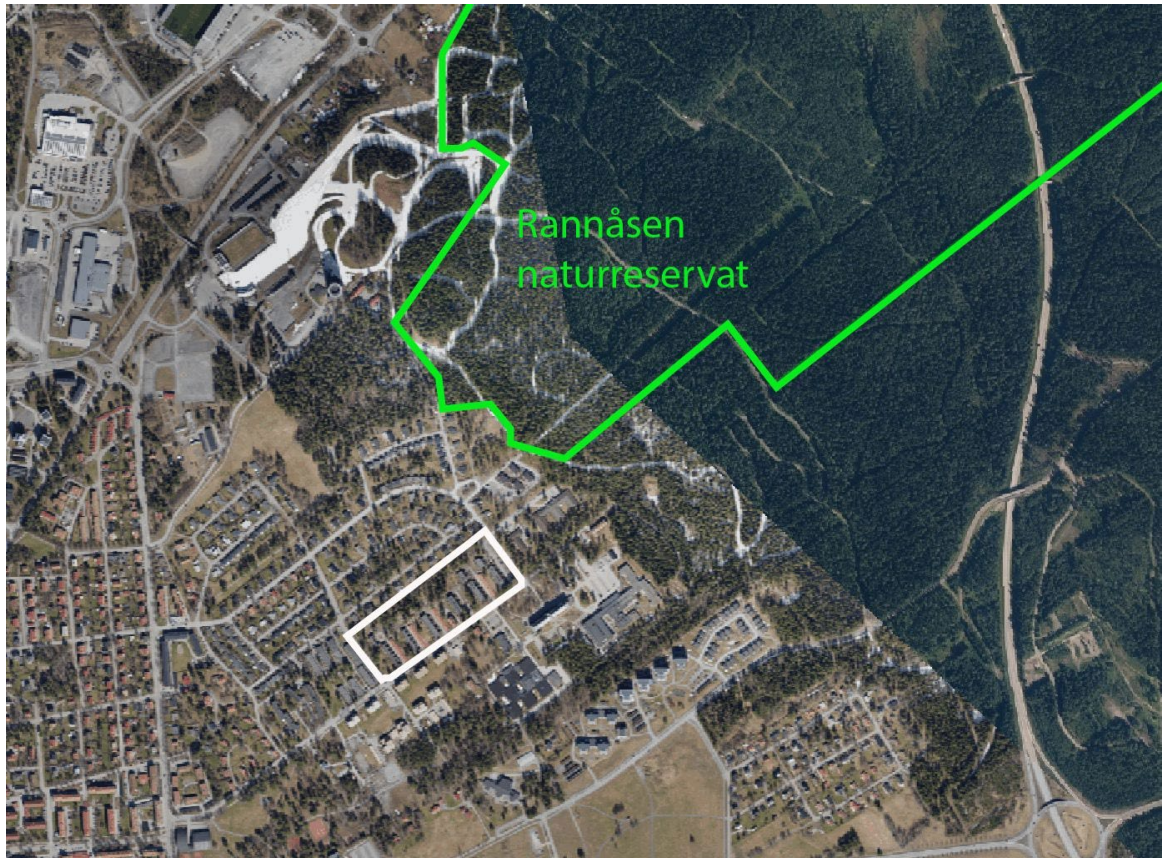
Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön som är recipient för området. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar,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

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

## Skyddade områden

### Naturresevat

Rannåsens naturresevat ligger cirka 180 meter norr om planområdet.



Figur 16: Ortofoto med planområdet markerat med vit linje och Rannåsen naturresevat markerat med grön linje.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. 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 skyddszonerna 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.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av två delområden med olika karaktär. I den nordöstra delen finns ett skogsparti med en genomlöpande stig i nordöstlig/sydvästlig riktning. Skogen är bestående i huvudsak av lövträd så som björk, asp sälg och rönn men här växer även någon enstaka gran och några äldre tallar. Fältskiktet består till största del av mjölke, skogsnäva, blåbär och lövsly. Det finns också partier med blåsippa och liljekonvalj.

Den sydvästra delen av planområdet består av bostäder med tillhörande garage och parkeringsplatser. Mellan och omkring byggnaderna är det klippta gräsmattor med större träd utspridda i området, i huvudsak tallar.



Figur 17: Skogsstråket med genomlöpande stig i planområdets nordvästra del.

## Naturvärden

En naturvärdesinventering (Väg och miljö, 2023) på detaljerad nivå har tagits fram för planområdet. Under inventeringen avgränsades ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde, som omfattar naturtypen skog och träd. Objektet utgörs av en brynmiljö där det finns flera förekomster av slätterfibbla. Objektet bedöms hysa visst artvärde och obetydligt biotopvärde.

Inom planområdet har nio naturvårdsarter påträffats i samband med fältstudien. Samtliga av dessa betraktas som signalarter. En av arterna, blåsippan, omfattas av lagstadgat skydd, även kallat fridlysning, via Artskyddsförordningen. En av arterna, slätterfibbla, är rödlistad och tillhör kategorin *nära hotade* enligt Rödlistade arter i Sverige 2020. Under fältstudien identifierades också totalt 14 värdeelement i form av värdefulla träd. Ett av träden är en grov asp och övriga träd bestod av tallar.

## Ekologiska samband och spridningskorridorer

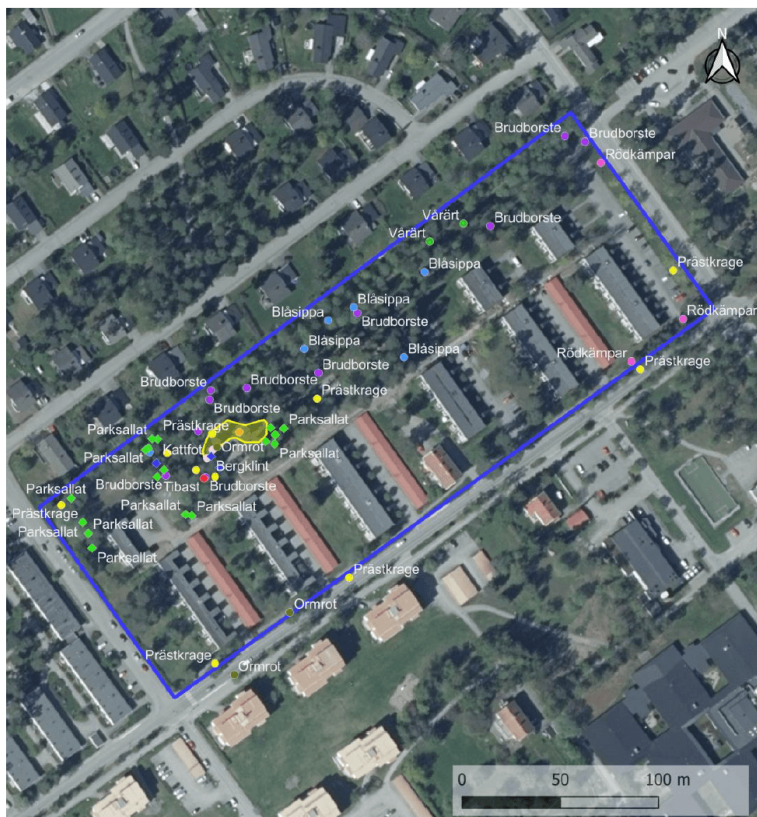
Analysen av ekologiska samband och spridningskorridorer i naturvärdesinventeringen visade att planområdet i dagsläget redan är kraftigt fragmenterad av infrastruktur och bebyggd mark. Sambanden från omkringliggande naturområden bedöms som mycket svaga eftersom korridorerna mellan dessa är mindre än 50 meter i bredd.

## Fåglar

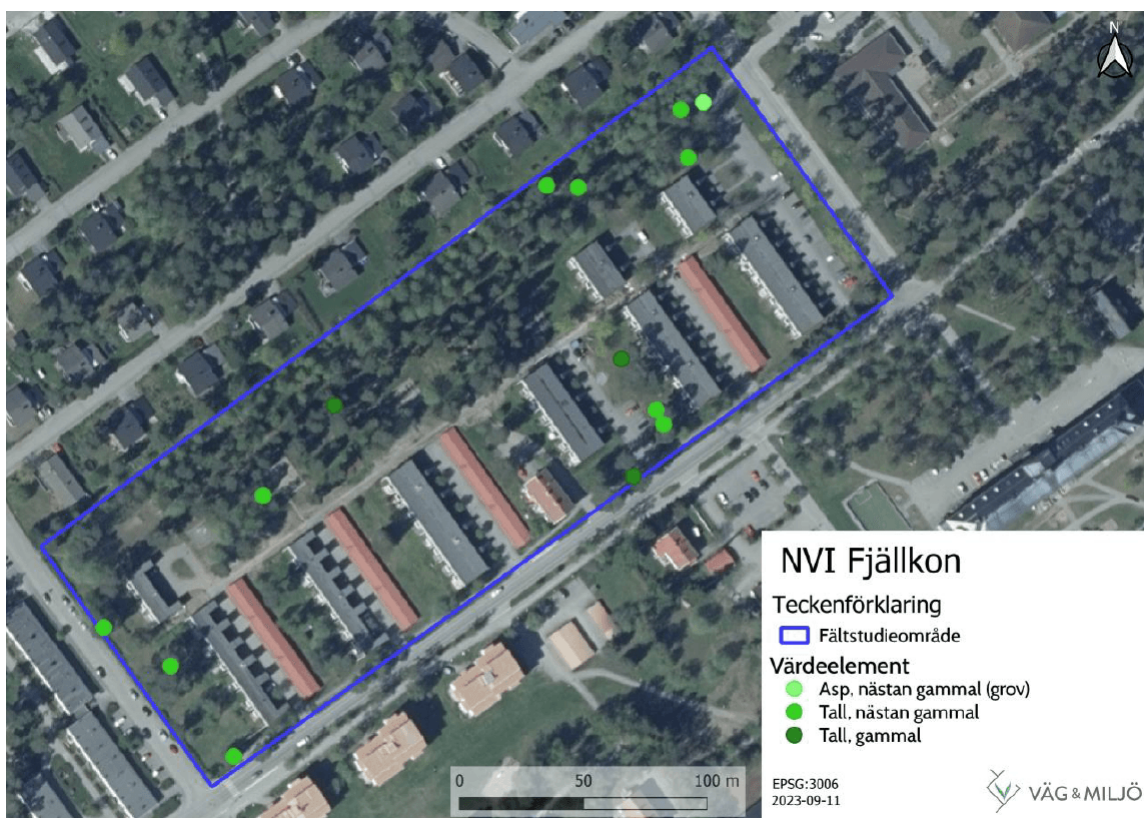
I planområdets närhet har ett flertal fågelarter observerats som till exempel blåmes och större hackspett. Det område som tas i anspråk för nya bostäder är för litet för att det ska orsaka påverkan på populationsnivå, vilket krävs för att förbuden i 4 § Artskyddsförordningen ska utlösas. Området saknar även många strukturer och värdeelement såsom flerskiktad skog, boträd, döda och döende träd för födosök. Eftersom området där nya bostäder föreslås redan idag är omgivet av bebyggelse på tre sidor riskerar förtätningen inte heller att bryta några gröna samband.

## Violett guldvinge

I naturvärdesinventeringen påträffades ormrot på ett flertal platser inom planområdet. Eftersom ormrot är värdväxt för violett guldvinge har en bedömning av området potential för att hysa violett guldvinge tagits fram i form av ett kompletterande PM till naturvärdesinventeringen (Väg & Miljö, 2025). Violett guldvinge ställer mycket specifika krav på sin livsmiljö och arten är knuten till fuktiga och friska marker. De förekomster av ormrot som noterades vid naturvärdesinventeringen ligger i huvudsak i miljöer som sköts som gräsmattor och eller är torra och beskuggade. Även om ormrot har noterats på ett flertal platser i området bedöms dessa områden ej uppfylla de krav violett guldvinge ställer på sin omgivning i tillräckligt stor utsträckning för att kunna bedömas fungera som livsmiljö för arten.



Karta som visar samtliga naturvärdesobjekt som avgränsats under naturvärdesinventerings fältstudie samt de arter som noterades (Väg & Miljö, 2023).



Kartan visar de värdefulla träd som fanns inom fältstudieområdet (Väg & Miljö, 2023).

## Terrängförhållanden

Planområdet och dess omgivning sluttar från nordost mot sydväst och marknivåerna varierar mellan +376 och + 391 meter. Det finns mindre lokala variationer och slutningens lutning varierar något i olika delar av planområdet.

## Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Inom planområdet finns ekosystemtjänster som kommer att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen då stora delar av skogsmarken ersätts med nya bostäder och en ny gata. Nedan beskrivs de de ekosystemtjänster som Samhällsbyggnads bedömer är viktigast i området och som därför är mest relevanta att studera i samband med detaljplanen.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönnska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Grönnskan och framförallt de större träd som finns inom området bidrar till att skapa en attraktiv stadsmiljö och är en viktigt värdebärande element i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

## Miljö

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Norconsult, 2026). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken inom de enskilda fastigheterna och ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet. För flödesberäkningar efter

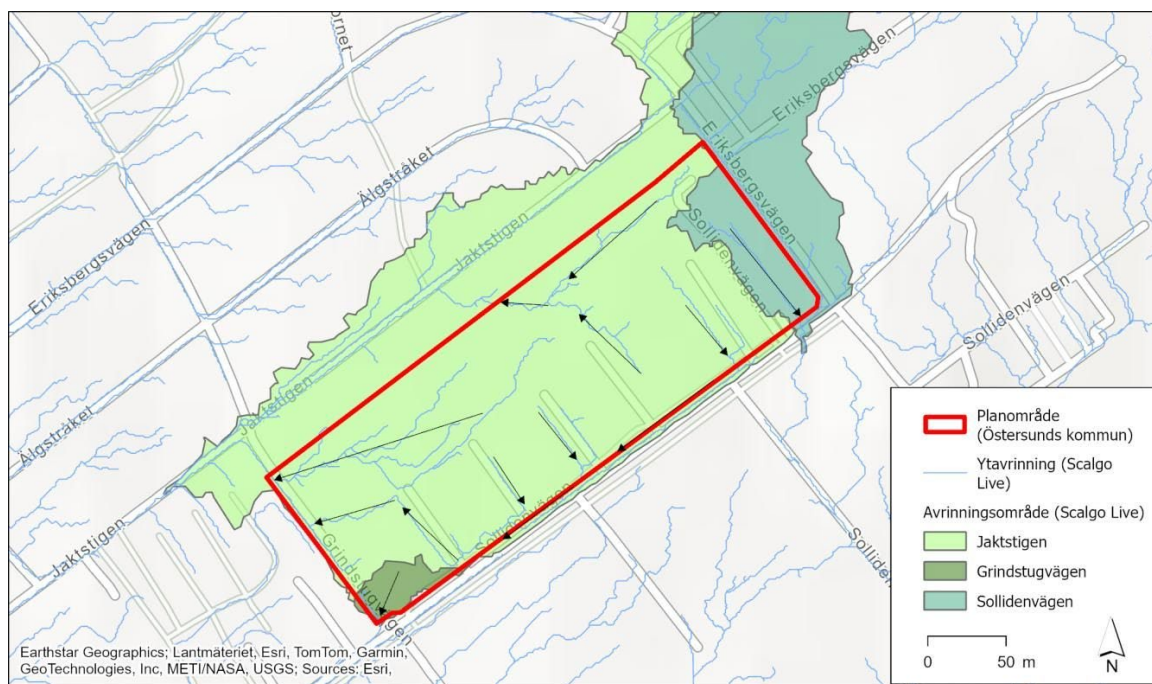
exploatering har en klimatfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

## Befintliga förhållanden

Områdets nuvarande markanvändning är ett kvarter bestående av befintliga flerbostadshus med tillhörande asfalts- och grönytor. Marken inom planområdet lutar svagt från nordost mot sydväst, med marknivåer inom området som varierar mellan + 376 m till + 392 m (WSP 2025). Infiltrationskapaciteten i området bedöms vara låg (WSP 2025).

Enligt modellering i Scalgo Live (SCALGO u.å.) förväntas ytvatten inom planområdet huvudsakligen avrinna mot sydväst och vidare till Jaktstigen, se figur 18. En del ytvatten avrinner dock även till Grindstugevägen och Sollidenvägen.

I Sollidenvägen finns en dagvattenledning som de befintliga fastigheterna är anslutna till. Utöver dagvattenledningen i Sollidenvägen finns en ledning i Jaktstigen som passerar nordväst om planområdet.



Figur 18: Avrinningsområden och ytliga avrinningsvägar. Planområdet är markerat med rött. (Norconsult, 2026)

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att verksamheter som medför ökad risk för förekomst av markföroreningar har förekommit inom eller i anslutning till planområdet.

## Elsäkerhet och Strålning

Det finns inga anläggningar inom eller i anslutning till planområdet som medför risker kopplade till elsäkerhet och strålning.

## Risk för störningar

### Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte påverkas av någon annan bullerkälla utöver trafikbuller från omkringliggande gator.

Den gata i anslutning till planområdet med högsta uppmätta trafikflöde är Sollidenvägen med 1809 fordon/dag (2022) och hastighetsbegränsningen 40 km/h. Denna detaljplan medför cirka 17 nya bostäder vilket endast bedöms leda till en marginell ökning av trafikflödena. Enligt boverkets vägledning ”hur mycket bullrar vägtrafiken” innebär detta en uppskattad ljudnivå på ca 56 dBA 10 meter från vägmitt. Närmsta föreslagna byggnad inom planområdet (radhus längs Grindstugevägen invid korsningen mot Sollidenvägen) ligger 12 meter från vägmitt.

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Samhällsbyggnad bedömer därmed att det finns goda möjligheter att uppnå en god ljudmiljö för bostäderna som föreslås inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra någon betydande påverkan på omgivningsbuller för befintliga bostäder i närområdet.

## Risk för olyckor

Det finns ingen utpekad transportled för farligt gods eller annan verksamhet i planområdets närhet som innebär en ökad risk för olyckor.

## Risk för översvämning

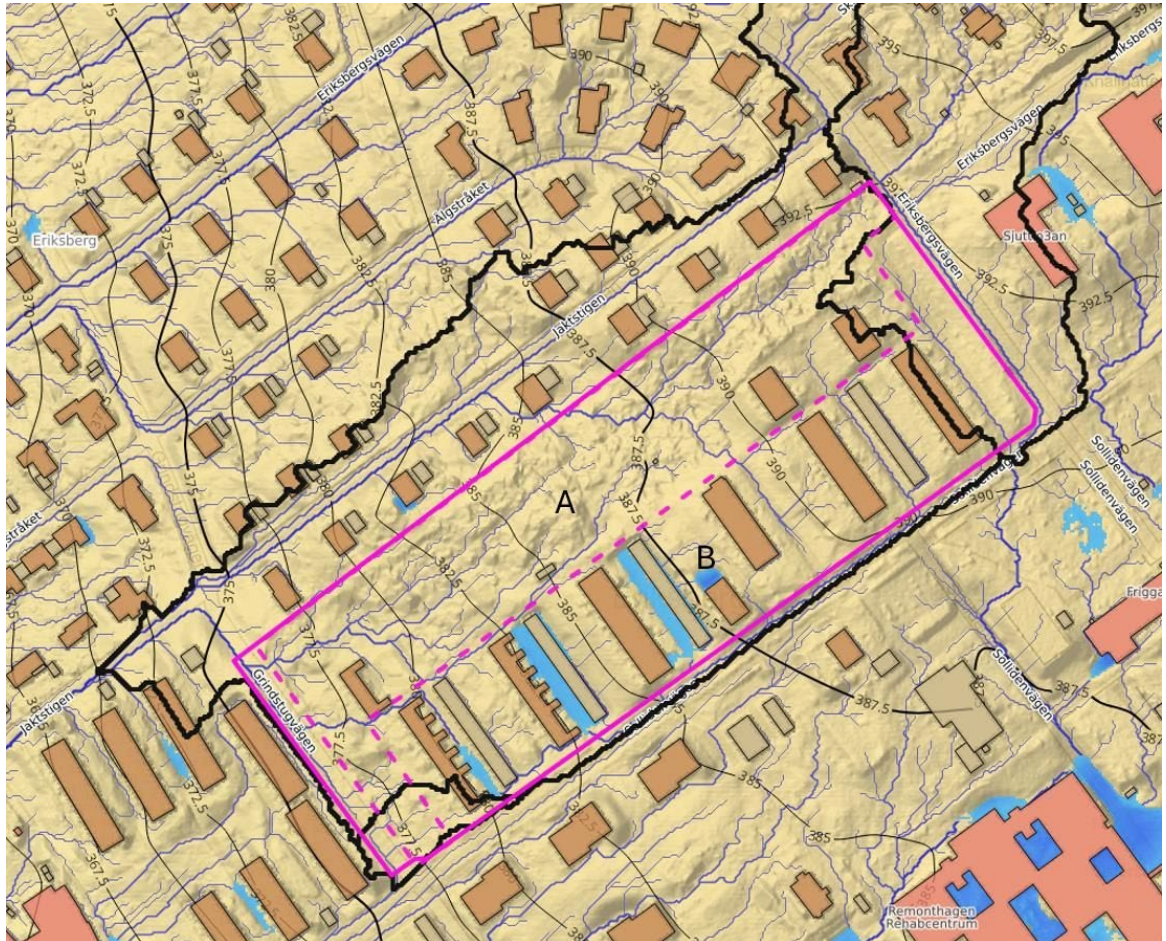
Planområdet påverkas inte av höga flöden i Storsjön. Risk för översvämning inom området handlar således om risker i samband med skyfall vilket har utretts i dagvattenutredningen (Norconsult, 2026).

Planområdet sluttar främst åt sydväst och befintliga rinnvägar följer topologin. I figur 19 visas en skyfallsanalys av befintliga förhållanden utförd i Scalgo Live och i figur 20 visas Östersunds kommuns skyfallskartering över maximalt vattendjup.

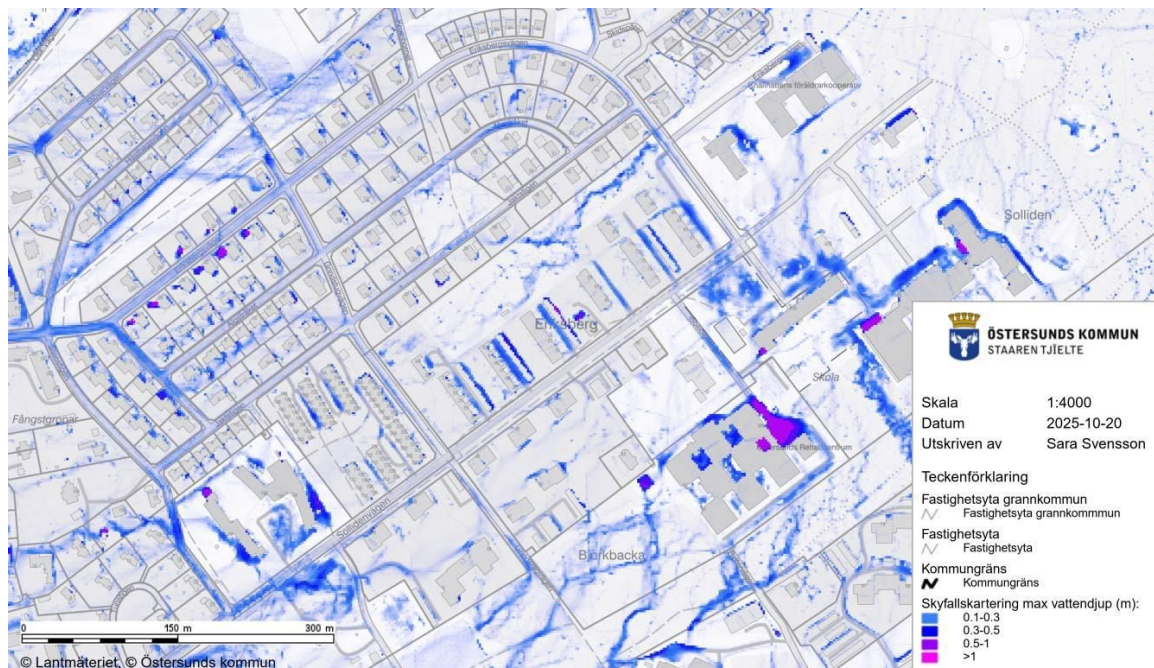
Enligt Scalgo Live ser det inte ut som att uppströms områden belastar aktuellt planområde. Planområdet har delats in i område A och område B. Inom planområdet finns det större rinnvägar i grönytan inom område A. Den övre delen som avrinner mot Jaktstigen med ett rinnstråk intill befintligt bostadshus och den nedre delen avrinner mot Grindstugevägen med undantag av en liten del av

området som avrinner mot Sollidenvägen. Område B avrinner västerut, längs med den södra planområdesgränsen och Sollidenvägen, med undantag för en liten del i det östra hörnet som avrinner mot Grindstugevägen.

Både skyfallsanalysen i Scalgo live och Östersunds kommuns skyfallskartering visar att det finns lågpunkter inom planområdet intill befintliga byggnader.



Figur 19: Skyfallsanalys från Scalgo Live över befintliga förhållanden (Norconsult, 2026)



Figur 20: Östersunds kommuns skyfallskartering över maximalt vattendjup.

## Risk för erosion

Den geotekniska utredningen (WSP, 2025) visar att det inte är någon ökad risk för erosion inom planområdet.

## Risk för skred

Den geotekniska utredningen (WSP, 2025) visar att det inte är någon ökad risk för skred inom planområdet.

## Risk för ras

Den geotekniska utredningen (WSP, 2025) visar att det inte är någon ökad risk för ras inom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (WSP, 2025) har tagits fram som underlag för detaljplanen. Stabiliteten på området bedöms som mycket goda och inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Framtida laster från tilltänkta byggnationer bedöms inte orsaka stabilitetsproblem. Stabiliteten för eventuella schaktslänter är dock mycket osäker, varför planering av schakter i samband med byggnation skall utföras i samråd med geotekniker.

Jorden är inte sättningkänslig, varför den inte kommer behöva någon särskild grundförstärkning om aktuella laster hålls inom rimliga nivåer. Detta gäller både för byggnader och uppfyllnad. Grundläggningen ska genomföras frostskyddad eftersom jordlagren utgörs av tjällyftande jordart, samt att eventuell humusjord ska

skiftas ut. Frostskyddad grundläggning kan göras med termisk isolering och/eller utskiftning av tjälfarligt material för att förhindra skadlig tjälnedträngning.

I den geotekniska utredningen beskrivs rekommendationer för grundläggning och schaktning mer utförligt.

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.

I den geotekniska utredningen (WSP, 2025) bedöms att området förmodligen klassas som normalradonmark. Bedömningen baseras på mätningar i närliggande områden och lokala variationer kan förekomma inom planområdet. Normalradonmark innebär att grundläggning ska ske radonskyddat.

## **Hydrologiska förhållanden**

Enligt den geotekniska utredningen (WSP, ) består jordprofilen i området av ett ca 1 – 3 meter tjockt lager av lermorän som har låg permeabilitet, det vill säga att jordmaterialet har en dålig förmåga att släppa igenom vatten.

Installerade grundvattenrör var torra vid tillfället för mätningen i januari 2025 (WSP, 2025), vilket innebär att grundnivån vid mätningen var på en djupare nivå än två meter under markytan. Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden. Generellt under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår ligger normalt grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre.

## **Kulturmiljö**

Större delen av fastigheten Fjällkon 6 ("Kvarteret Fjällkon") är utpekad som värdefull miljö i kommunens kulturmiljöprogram. Inom det utpekade området finns landstingsbostäder i form av radhuslängor och tvåvåningshus med lägenheter med egen ingång byggda på 1970-talet. Även skogsmarken i fastighetens nordvästra del ingår i det utpekade området då det har betydelse för kulturmiljön som en helhetsmiljö. De enskilda byggnaderna är inte utpekade i kulturmiljöprogrammet men Samhällsbyggnad bedömer att de klassas som särskilt värdefulla klass A. Den del av planområdet som är utanför den utpekade miljön är ett flerbostadshus på Sollidenvägen 63 som är uppfört på 1940-talet. Byggnaden är inte utpekad i kulturmiljöprogrammet men Samhällsbyggnad bedömer att även den klassas som särskilt värdefull klass A.

## 70-talsmiljön

Området som är utpekade i kulturmiljöprogrammet är ett relativt väl bevarat exempel på 1970-talsarkitektur som uppvisar många av årtiondets typiska karaktärsdrag. Området är homogent, väl avgränsat och lätt att uppfatta. Miljön och byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och har en betydelse för stadsbilden. Kvarteret Fjällkon bedöms även ha ett miljöskapande värde.

Området är bebyggt med radhuslängor och tvåvåningshus med lägenheter med egen ingång som uppfördes på 1970-talet av landstingsbostäder. Utformningen av radhusen och lägenhetshusen skiljer sig något åt men har mycket gemensamt avseende volym, skala och val av material. Området bär tydliga spår av 1970-talet och i blandningen av material och färger och ett kubistiskt formspråk uppstår en nytolkning av funktionalismen.

De tre nedre byggnaderna är radhus i två våningar. Taken är platta med ett mindre takfall mot gårdssidan och fasadmaterialet är vitt tegel och trä. Entrésidan och trädgårdssidan har två helt olika uttryck där trädgårdssidan har ett horisontellt uttryck med liggande träpanel under takfoten och fönstersättning som liknar fönsterband och balkonger i trä. Entrésidan har ett mer vertikalt uttryck med smala och två våningar höga volymer som delar in radhuslängan i separata mer intima entrégårdar. Gavlarna på de avdelande volymerna är klädda med liggande träpanel. Trädgårdssidans fasad består till största delen av fönster medan entrésidan är mer sluten med några få mindre fönster. Varje radhuslänga är uppbyggd kring en princip om gradvis privatisering: det större halvprivata utrymmet mellan garagelängorna och entrédelarnas gavlar, det mindre halvprivata utrymmet mellan entrédelarna och den helt privata uteplatsen.

De sex övre byggnaderna är flerbostadshus med lägenheter i två våningar. Trädgårds-sidans fasader har samma utseende som de nedre byggnadernas fasader. På entrésidan delar två lägenheter på en ingång och trappor försedda med tak och ett tätt räcke leder upp till den övre våningen. Trapporna ser ut att bäras upp av två putsade skivor som sträcker sig förbi trappans tak och vars nedre del bildar en vägg vid entrén. Dessa skivor sätter stor prägel på entrésidan. Entrésidan i dessa hus är inte lika sluten som i radhusen utan här finns stora fönster som i likhet med trädgårdssidan är placerade likt fönsterband. Den tydliga uppdelningen av halvprivata och privata rum finns inte här.

Bilen fick allt större plats i människors vardag och i området finns flera garagelängor placerade nära bostadshusens entréer. De ursprungliga garagen är rivna och nya garagelängor byggdes i mitten av 2010-talet.



Figur 21: Foto som visar entrésidan med trappor på ett av flerbostadshusen i två våningar.



Figur 22: Foto som visar trädgårdssidan på ett av flerbostadshusen i två våningar.



Figur 23: Foto som visar entreésidan på en av radhuslängorna.



Figur 24: Byggnaden i sydvästra delen av planområdet som innehåller två bostäder.

### **Sollidenvägen 63**

Detta flerbostadshus uppfördes under mitten av 1940-talet och är den första byggnaden som uppfördes inom fastigheten. Arkitekturen är enkel och sparsam utan några större utsvävningar vilket var tidstypisk för 1940-talets arkitektur. Byggnaden har en rektangulär form, fasaden är slätputsad och taket är belagt med rött tegel och taktassarna är synliga under takfoten. Fönstren är placerade i liv med fasaden. Ovan entrén finns en nätt balkong med smidesräcke i original. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och är en av de första flerbostadshusen som uppfördes i anslutning till Sollidens sanatorium.



Figur 25: Flerfamiljshuset på Sollidenvägen 63.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

## Fysisk miljö

### Utemiljö

Utemiljön inom planområdet utgörs av en väl tilltagen friyta för befintliga bostäder. I sydöstra delen av planområdet, närmast bostäderna, finns gräsytor med större träd utspridda i området. Iordningsställd lekplats, yta för odling och bollplan finns i anslutning till skogsstråket i planområdets nordvästra del. Inom skogsstråket finns även en genomlöpande stig mellan Eriksbergsvägen och Grindstugevägen. Skogsstråket med stig, bollplan och lekplats kan av närboende upplevas som allmänrättsligt tillgänglig men ligger alltså helt inom den privata fastigheten Fjällkon 6.

### Byggnader

Inom planområdet finns bostäder i form av radhus och flerfamiljshus, samtliga i två våningar. Byggnaderna är placerade vinkelrätt mot Sollidenvägen och det finns även garagelängor parallellt med flera av huvudbyggnaderna.

Befintliga huvudbyggnader är kulturhistoriskt värdefulla och beskrivs mer ingående under avsnittet *Kulturmiljö*. Garagebyggnaderna är uppförda senare och har inget kulturhistoriskt värde.

I stadsdelen Karlslund finns en blandning av enbostadshus, radhus, flerfamiljshus och andra verksamheter såsom skola och förskola. Nordväst om planområdet finns enbostadshus i en till två våningar med enbostadshusen längs med Jaktstigen i 1,5 våningar närmast planområdet. Norr om planområdet finns förskolan Bikupan i en våning och åt sydväst finns flerfamiljshus längs med Sollidenvägen och i norra delen ligger Sollidens tidigare sanatorium, nuvarande Innovitaskolan. Söder om planområdet, på motsatt sida Grindstugevägen, finns radhus i en våning.

## Tillgänglighet

Planområdet svagt åt sluttar åt sydväst likt den närmaste omgivningen. Det finns goda möjligheter att utforma området så att god tillgänglighet uppnås. Vid ett genomförande behöver dock stor vikt läggas vid att utforma området så att god tillgänglighet uppnås samtidigt som terränganpassning sker med stor hänsyn till befintliga markförhållanden och så att mjuka övergångar eftersträvas.

## Skyddsrum

Det finns två skyddsrum i befintliga byggnader. Skyddsrummen påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen. Vid eventuella framtida byggnadsåtgärder som direkt eller indirekt kan påverka skyddsrumsfunktionen ska Myndigheten för samhällskydd och beredskap, enligt plan- och bygglagen, ges tillfälle att yttra sig vid tekniskt samråd i bygglovskede.

## Sociala

Inom planområdet finns skogsmark inom den privatägda fastigheten som för omgivningen kan upplevas som allmänt tillgänglig. Skogen används idag för viss lek och promenader för boenden i närområdet. Norr om planområdet finns gröna ytor som ansluter till Rannåsens naturreservat och övriga grönområden i anslutning till Östersunds skidstadion. Närheten till friluftsområdet i norr medför att många människor passerar igenom planområdet via den stig som går igenom skogen. Ingen kommunägd natur- eller parkmark finns dock inom planområdet idag.

## Teknik

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

## Värme och kyla

Det finns möjlighet att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärme via befintliga ledningar i Sollidenvägen. Eventuellt finns kapacitet även från Grindstugevägen.

## El och IT-struktur

Det finns kapacitet i befintligt elnät för att ansluta föreslagna bostäder. Det finns också goda möjligheter i befintlig it-struktur för att ansluta de nya bostäderna till fiber.

## Service

Direkt norr om planområdet, på motsatt sida Eriksbergsvägen, finns de privatägda förskolorna Bikupan och Knallhatten. Cirka 300 meter sydost om planområdet finns den kommunala förskolan Remonthagen.

Närmsta grundskolor är privatägda Innovitaskolan strax öster om planområdet, på motsatt sida Sollidenvägen. Kommunala Norra skolan och Parkskolan ligger båda cirka en kilometer sydväst respektive söder om planområdet.

## Trafik

### Gator och motortrafik

Planområdet avgränsas av Eriksbergsvägen, Sollidenvägen och Grindstugevägen. Alla gator är dubbelriktade och en del av det kommunala gatunätet. Sollidenvägen har karaktären av huvudgata med trädallé och separerad gång- och cykelväg. Längs Eriksbergsvägen och Grindstugevägen finns trottoar på bägge sidor om körbanan.

Sollidenvägen har en daglig trafikmängd på cirka 1800 fordon (mätning 2022). Eriksbergsvägen har en daglig trafikmängd på cirka 550 fordon (mätning 2022). Det finns inga mätningar av trafikmängderna på Grindstugevägen.

### 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.

### Gång- och cykel

Längs Sollidenvägens södra sida finns en separerad gång- och cykelväg söder om gatan. På norra sidan finns en mindre gångväg på privat mark inom fastigheten Fjällkon 6. Längs Eriksbergsvägen och Grindstugevägen finns trottoar på bägge

sidor körbanan. Inom området och i närområdet finns därmed god tillgänglighet för gående och cyklister.

## Kollektivtrafik

Busshållplatser med god turtäthet finns längs Sollidenvägen och Eriksbergsvägen i direkt anslutning till planområdet.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Cirka 3500 kvadratmeter som planläggs för allmän plats, gata och cirka 1500 kvadratmeter som planläggs som allmän plats, park föreslås överföras från den privata fastigheten Fjällkon 6 till den närliggande kommunägda fastigheten Karlslund 2:3. Det innebär en minskning av fastigheten Fjällkon 6.

U-område förläggs längs del av Eriksbergsvägen och del av Sollidenvägen i det nordvästra hörnet av planområdet. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmännyttiga ledningar och säkerställer tillgänglighet till befintlig kraftledning med avtalsservitut.

### Skyddade områden

#### Naturresevat

Rannåsens naturreservat ligger cirka 180 meter norr om planområdet. En övergripande analys av planområdets betydelse för den gröna infrastrukturen i form av ekologiska samband och spridningskorridorer har genomförts som en del av naturvärdesinventeringen (Väg & Miljö, 2023). Analysen visar att planområdet redan i dagsläget är kraftigt fragmenterad av bebyggd mark och sambanden från omkringliggande naturområden bedöms som mycket svaga eftersom korridorerna mellan dessa är mindre än 50 meter i bredd.

Fler bostäder inom planområdet medför troligen att fler människor kommer att röra sig i omgivande rekreationsområden. Samhällsbyggnad bedömer dock att det begränsat antal nya bostäder som planförslaget medger inte riskerar att medföra negativa konsekvenser med anledning av ett ökat antal besökare inom naturreservatet.

Samhällsbyggnad bedömer därför att förtätning inom planområdet inte riskerar medföra någon betydande påverkan på naturreservatet.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet

följs, framförallt under byggskedet, bedöms planförslaget inte medföra någon betydande påverkan på vattenskyddsområdet.

## Natur

### Grönområden

Detaljplanen innebär att grönyta inom den privatägda fastigheten Fjällkon 6 tas i anspråk för ny bebyggelse vilket innebär viss negativ påverkan på naturvärden. Området saknar dock betydande värde för grönstrukturen på en övergripande nivå och den mark som tas i anspråk har inga höga naturvärden. Samhällsbyggnad bedömer därför intresset att möjliggöra förtätning av bostäder överväger intresset att bevara naturmarken.

Planförslaget tar ingen kommunägd naturmark i anspråk men fler bostäder inom planområdet kan innebära att fler människor kommer att röra sig i omgivande rekreationsområden. Dock inte i den omfattningen att det medför betydande negativa konsekvenser.

I detaljplanen planläggs en ny yta för allmän plats park vilket stärker allmänhetens tillgänglighet till grönområden.

### Ekosystemtjänster

Planens genomförande innebär att vissa befintliga ekosystemtjänster kopplade till vegetation inom planområdet försvagas genom exploatering. Detta gäller exempelvis de kulturella ekosystemtjänsterna där grönskan bidrar till fysisk aktivitet och mentalt välbefinnande, reglerande ekosystemtjänster som att rena luft samt rena och fördröja dagvatten. Samtidigt bedöms påverkan vara begränsad med anledning av områdets begränsade storlek, att området endast har en mycket svag koppling till omkringliggande naturområden och att området saknar höga naturvärden.

Genom att planlägga en del av området som allmän plats, park och bevara valda delar av skogsstråket obebyggt bibehålls delar av de reglerande och stödjande och kulturella ekosystemtjänsterna.

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

### Landskapsbild

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en påverkan på landskapsbildningen då nya bostadshus ersätter skogsmark och obebyggd grönyta. De nya bostäder bedöms dock vara väl anpassade till landskapsbildningen i närområdet

genom reglering av byggrätt, utformning och placering. Samhällsbyggnad bedömer därigenom att den nya bebyggelsen anpassas väl till landskapsbilden.

## Miljö

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

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

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 mars 2026 § 75 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Länsstyrelsen instämmer i stort i kommunens bedömning men anser i sitt yttrande också att det finns dock en osäkerhetsfaktor i undersökningen gällande risk för påverkan på violett guldvinge. Efter undersökningssamrådet med länsstyrelsen har bedömning av att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka livsmiljöer för violett guldvinge lagts till i planhandlingarna. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens begränsade omfattning gör att det inte klassas som "annat stadsbyggnadsprojekt" enligt PBL 4 kap 34 §.

Den negativa påverkan som planförslaget medför handlar framför allt om lokal påverkan på naturvärden, rekreativvärden och ekosystemtjänster i och med att skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget kan också medföra viss negativ påverkan på områdets kulturmiljövärden.

Samhällsbyggnad bedömer att ingen fråga i sig innebär en risk för betydande miljöpåverkan och att inte heller den sammanvägda effekten riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att de frågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet, på ett sådant sätt att de vid ett genomförande av detaljplanen inte sammantaget medför betydande miljöpåverkan.

## Dagvatten

Dagvattenutredningen (Norconsult, 2026) visar att en hållbar dagvattenhantering bedöms kunna uppnås efter exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder i form av torrdamm och kombinerat kross- och svackdike på allmän platsmark samt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) på kvartersmark. Med föreslagna

fördröjningsåtgärder kan ett 2-årsregn samt ett 20-årsregn fördröjas i enlighet med Östersunds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering (2020).

Utredningen visar att föreslagna dagvattenåtgärder medför minskade föroreningshalter i det avrinnande vattnet jämfört med befintlig situation, vilket innebär att dagvattnets kvalitet förbättras och att en god reningseffekt uppnås med föreslagen dagvattenhantering. Den ökade andelen hårdgjorda ytor medför samtidigt en större årlig avrinningsvolym, vilket innebär att den totala föroreningsmängden för vissa ämnen ökas. De ämnen detta gäller är följande: P, N, Pb, Cu, Cd, Ni, Hg, BaP och As. Ökning är dock marginell för samtliga ämnen (<10 %) och ligger inom beräkningarnas osäkerhetsintervall. För flera ämnen bedöms dessutom använda typhalter vara konservativt skattade i förhållande till moderna materialval och gällande lagstiftning.

Beräkningarna visar att föroreningshalterna i det avrinnande dagvattnet minskar jämfört med befintlig situation till följd av föreslagna reningsåtgärder, vilket indikerar att en god reningseffekt uppnås och att dagvattnets kvalitet förbättras. Den ökade hårdgöringsgraden av planområdet medför en ökad total årlig avrinningsvolym, vilket innebär att den årliga föroreningsbelastningen för vissa ämnen ökar, även efter rening.

De ämnen vars belastning förväntas öka till följd av exploateringen är metallerna Pb, Cu, Cd och Ni, det polyaromatiska kolvätaet BaP samt för näringsämnen P och N. Den beräknade belastningsökningen är marginell och uppgår till mindre än 10 % för samtliga ämnen. Flera av de ämnen som enligt föroreningsberäkningarna visar på en ökad belastning har idag en minskande eller hårt reglerad användning. Typhalterna som används för beräkning av förväntad föroreningstransport i StormTac Web kan därmed vara överskattade för nyexploaterade områden. Exempelvis har förekomsten av Pb minskat i byggmaterial och produkter till följd av lagstiftning och materialutveckling. Även för Cu kan materialval i modern bebyggelse anpassas för att minimera korrosionsbidrag.

Att ytterligare öka anläggningarnas storlek för att uppnå en något högre rening bedöms inte vara motiverad. Föreslagna åtgärder är väl dimensionerade i proportion till avrinningsområdets storlek och inom det intervall där reningseffekten är som mest effektiv. En utökning av anläggningarnas yta skulle endast möjligen kunna ge en marginell ökning av förväntad föroreningsreduktion. En utökning av den torra dammens yta skulle även innebära ett större markanspråk och riskera att befintliga träd behöver tas ned. Bevarande av träd bidrar i sig till en hållbar dagvattenhantering, bladverken fångar upp regnvatten och avdunstar en hel del regnvatten som därför aldrig når markytan. Trädens rötter ökar även markens infiltrationsförmåga.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Inom planområdet föreslås ca 17 nya bostäder. Samhällsbyggnad bedömer att den ökning av trafik som detaljplanen medför är begränsad och att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas vid bostäderna.

Den andel av trafiken från planområdet som når de gator i centrala Östersund där överskridande av miljökvalitetsnormen finns, till exempel Färjemansleden och Rådhusgatan, bedöms endast medföra en marginell påverkan på trafikflödena. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnad att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte heller innebär någon betydande försämring av möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft utanför planområdet.

### Vatten

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

Med föreslagen dagvattenhantering minskar föroreningshalterna i det avrinnande vattnet jämfört med befintlig situation. Den ökade andelen hårdgjorda ytor medför dock en ökad avrinningsvolym, vilket innebär att den totala årliga föroreningsmängden för vissa ämnen kan öka. Den beräknade ökningen uppgår till högst cirka 10 % och ligger inom föroreningsberäkningarnas osäkerhetsintervall. Att fullt ut bibehålla naturmarkens flöden och belastningsnivåer är inte möjligt vid exploatering av naturmark. Föreslagna åtgärder bedöms vara proportionerliga i förhållande till kostnad och miljönytta, och ytterligare reningssteg anses inte motiverade.

Planområdet utgör mindre än cirka 0,02 % av recipientens delavrinningsområde, och med hänsyn till den begränsade belastningsökningen, den förbättrade dagvattenkvaliteten samt den utspädningseffekt som sker i recipienten bedöms exploateringen inte medföra risk för försämring av recipientens status eller äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Riskerna vid skyfall efter exploatering har utretts som en del av dagvattenutredningen (Norconsult, 2026).

Inga lågpunkter ser enligt Scalgo Live ut att byggas bort i samband med föreslagen exploatering. Det är av vikt att vid planering och höjdsättning av marken inom planområdet säkerställa att inga instängda områden eller att lågpunkter byggs bort utan kompensation.

För dagvatten- och skyfallshantering är en genomtänkt höjdsättning vid utbyggnad inom planområdet av vikt. Området bör höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Som rekommendation bör kvartermark generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten ska kunna erhållas.

Då planområdet ligger uppströms inom ett tätbebyggt område, kan det komma att påverka nedströms områden negativt om inga åtgärder genomförs. För att omhänderta de ökade flöden som kommer av ny bebyggelse kan planerat dagvattenmagasin/snöupplag inom allmän plats, park, nyttjas för att tillfälligt magasinera skyfallet.

### **Risk för olyckor**

Detaljplanen medför ingen ökad risk för olyckor.

### **Risk för erosion**

Detaljplanen medför ingen ökad risk för erosion.

### **Risk för skred**

Detaljplanen medför ingen ökad risk för sked.

### **Risk för ras**

Detaljplanen medför ingen ökad risk för ras.

### **Dagsljus och skugga**

För de nya byggnader som detaljplanen möjliggör är högsta tillåtna nockhöjd 7,5 meter för bostadshusen i planområdets nordsvästra del samt 6,0 meter för radhusen/kedjehusen invid korsningen Grindstugevägen/Sollidenvägen. Byggnadernas begränsade höjd samt att de är placerade på tillräckligt avstånd från varandra och befintliga bostadshus gör att Samhällsbyggnad bedömer att det finns goda möjligheter att uppnå goda dagsljusförhållanden för de nya bostäderna. Samhällsbyggnad bedömer också att det inte finns risk för någon betydande negativ påverkan på dagsljusförhållanden för befintliga bostäder inom eller i anslutning till planområdet.

### **Kulturmiljö**

Planförslaget har anpassas till de kulturhistoriska värdena som finns genom val av placering och utformningsbestämmelser i plankartan. Den nya exploateringen medför dock en viss negativ påverkan då områdets lummiga karaktär delvis förändras och avståndet mellan de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och angränsande bebyggelse minskar.

Byggnader som pekats ut som särskilt värdefulla ska förses med skyddsbestämmelser. I gällande detaljplan finns inga skyddsbestämmelser. Byggnader som bedöms som särskilt värdefulla ska förses med skyddsbestämmelser vilket är en positiv konsekvens.

## Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att utemiljön för befintliga bostäder inom planområdet minskar. Samhällsbyggnad bedömer dock att kvarvarande ytor är fullt tillräckliga för att möjliggöra en god utemiljö.

Planförslaget tar ingen kommunägd naturmark i anspråk men en ny parkyta tillskapas vilket tillskapar ett värde i form av tillgänglig grönyta för allmänheten. Fler bostäder inom planområdet kan också innebära att fler människor kommer att röra sig i omgivande rekreationsområden. Dock inte i den omfattningen att det medför negativa konsekvenser.

Bostäder inom planområdet har god tillgänglighet till service såsom förskola och skola.

## Barn

Eftersom ny bebyggelse endast föreslås inom privat fastighet är det framförallt de boende som påverkas av detaljplanen. Exploatering föreslås i större delen av skogsstråket vilket minskar tillgänglig yta och minskar möjlighet till lek i ytor av skogskaraktär. Det finns dock goda förutsättningar för tillräcklig friyta för boende i befintliga bostäder inom de delar av fastigheten som bevaras obebyggd.

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med god tillgänglighet till naturområden, skola och förskola. Det finns även goda förutsättningar för tillräcklig friyta i anslutning till nya bostäder.

## Trygghet

Planförslaget ger goda förutsättningar att skapa en trygg utemiljö. Utformning av kvarteret med god belysning på gård, vid entréer och cykelförråd är viktigt för att skapa en trygg utemiljö.

## Jämlikhet

Det finns goda förutsättningar att utforma området med god tillgänglighet. Bostäder inom planområdet har god tillgänglighet till skola, förskola, rekreationsområden och kollektivtrafik. Det finns också ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i närområdet och planförslaget föreslår ny gång- och cykelväg för att skapa en god anslutning till detta för tillkommande bostäder.

## Idrott och rekreation

Inom planområdet finns skogsmark inom den privatägda fastigheten som för omgivningen kan upplevas som allmänt tillgänglig. Skogen används idag för viss

lek och promenader för boenden i närområdet. Närheten till friluftsområdet i norr medför att många människor passerar igenom planområdet via den stig som går igenom skogen. Ingen kommunägd natur- eller parkmark finns dock inom planområdet. Detaljplanen innebär att del av området planläggs som allmän plats park vilket bidrar till rekreativsmöjligheter för allmänheten. Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka idrotts- eller rekreativsmöjligheter.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z25. Planområdet ligger i tätbebyggt område som saknar värde för riksintresset. Utveckling av planområdet bedöms därför inte påverka riksintresset.

### Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för väderradar. Planförslaget medger inga höga objekt som riskerar att påverka riksintresset.

## Trafik

Planområdet ligger cirka två kilometer från Stortorget i Östersund och i planområdets närhet finns skola och förskola. Planområdets centrala läge i kombination med att det finns goda möjligheter att använda sig av kollektiva transportmedel samt cykel och gång gör att det finns goda förutsättningar för hållbart resande.

### Motortrafik

Detaljplanen möjliggör 13 nya friliggande bostadshus samt cirka fyra rad- eller kedjehus. Kommunens beräkningar av trafikstring visar att dessa sammantaget bidrar med cirka 40 bilresor per dag (cirka 2,3 resor per bostad). Ökningen bedöms vara marginell och kan hanteras inom befintligt vägnät.

### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör en ny gång- och cykelväg mellan Eriksbergsvägen och Grindstugevägen. Denna och befintliga gång- och cykelvägar i närområdet skapar god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik.

# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan

Namn: Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Karlslund i Östersund (Sollidenområdet)

Plannummer: 166

Aktummer: 2380K-106/1967

Laga kraft: 18 augusti 1967

Genomförandetid: -

### Grundkarta

Upprättad: 2024-01-11

Uppdaterad: 2026-03-25

Reviderad: -

Lagringsplats: Nova P2023-5

### Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 380-2020

Antagen: 2022-05-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

### Övriga planer och styrdokument

#### Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

#### Kulturmiljöprogram

Namn: Kulturmiljöprogram etapp 1, Östersunds centrum

Diarienummer:

Antagen: 2014-03-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

## Riktlinjer för dagvatten

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: 213-2020

Antagen: 2020-10-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2025-06-26

Diarienummer: Nova P2023-5, MSN 00141-2023

Samråd: 2025-06-27

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2026-03-26 §75

Beslut: Miljö- och samhällsnämnden beslutar att genomförande av detaljplanen för Fjällkon 6, Bostäder, inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## Utredningar

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

### Dagvattenutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Dagvattenutredning Fjällkon 6

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult Sverige AB

Upprättad: 2026-03-19

Reviderad: -

Lagringsplats: Nova P2023-5

## **Naturvärdesinventering**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Naturvärdesinventering Fjällkon, Östersunds kommun 2023

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Väg & Miljö AB

Upprättad: 2023-12-14

Lagringsplats: Nova P2023-5

## **PM Violett guldvinge**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: PM Violett guldvinge Fjällkon

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Väg & Miljö AB

Upprättad: 2025

Lagringsplats: Nova P2023-5

## **Geoteknisk utredning**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR, geo)

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP Sverige AB

Upprättad: 2025-02-07

Reviderad: 2025-02-24

Lagringsplats: Nova P2023-5