

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Fjällkon 6



Upprättad av samhällsbyggnad 26 juni 2025

1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

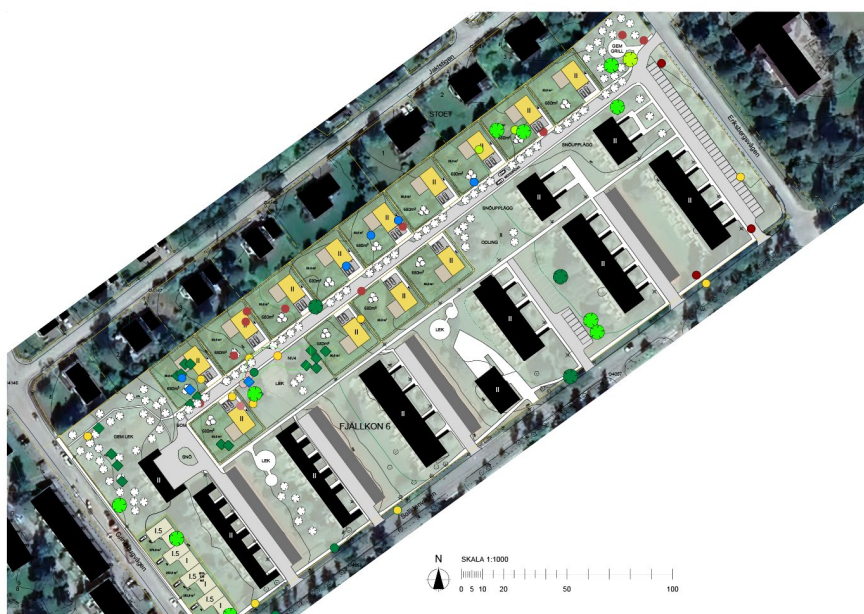
1.1. Samlad bedömning

Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Ifall länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas vill kommunen samråda om omfattning och detaljeringsgrad. Se vidare under Motiverat ställningstagande.

1.2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostäder i form av enbostadshus och radhus i två våningsplan inom fastigheten Fjällkon 6. Förtätningen ska ske i planområdets nordöstra del som idag är planlagd som prickmark samt längs Grindstugevägen invid korsningen mot Sollidenvägen.

Detaljplanen syftar även till att skydda kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse och möjliggöra komplementbyggnader i form av t ex förråd i anslutning till dessa.



Tidig skiss som visar hur området kan komma att utformas.

1.2.1. Planförfarande som tillämpas

Standardförfarande.

1.3. Planområdet

1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

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



Översiktskarta. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

1.3.2. Nuvarande markanvändning

Planområdet består av fastigheten Fjällkon 6 som ägs av Landstingsbostäder. Inom området finns bostäder i form av radhuslängor och tvåvåningshus med lägenheter och tillhörande utemiljö. Det finns även ett stråk med skogsmark längs med den nordvästra fastighetsgränsen som angränsar till enbostadshusen längs Jaktstigen.

Insprängt i skogsmarken finns sociala funktioner som lekplats, fotbollsplan och bänkar. En stig löper genom området i nordöstlig/sydvästlig riktning. Hela planområdet ägs av Landstingsbostäder.



Flygbild som visar planområdet.



Befintliga bostäder.

1.3.3. Planförhållanden

Området omfattas av detaljplan ”Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Karslund i Östersund (Sollidenområdet)” som vann laga kraft 1967. I gällande detaljplan är en stor del av fastigheten planlagd med så kallad prickmark, där marken inte får bebyggas. Den mark som i dagens plan är avsedd för bostadsbebyggelse får bebyggas med högst två våningar.

1.4. Motiverat ställningstagande

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklisten bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Den negativa påverkan som planförslaget medför handlar framför allt om påverkan på naturvärden, rekreationsvärden 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.

1.5. Följande frågor kommer att behandlas vidare i detaljplanen

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska frågor om dagvatten, skyfallshantering, anpassning till naturvärden och ekosystemtjänster samt utformning av området med hänsyn till kulturmiljövärden och landskapsbilden och vidare hanteras.

Medverkande tjänstemän

Undersökningen har tagits fram av:

Sara Svensson, planarkitekt

Matilda Segersäll, kommunekolog

2. Bedömning om MKB-projekt

Vissa större och särskilt komplexa projekt enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § kallas för MKB-Projekt. För dessa projekt ska undersökningen omfatta kriterierna i miljöbedömningsförordningen 10-13 §§.

Aspekt	Ja/Nej	Motivering
Omfattar planen ett MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§?	Nej	Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens begränsade omfattning gör att det inte klassas som "annat stadsbyggnadsprojekt" enligt PBL 4 kap 34 §.

3. Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

I kolumnen "risk" anges om planförslagets påverkan på den aktuella aspekten bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan (BPM).

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB.	Nej	Nej	
Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	
Naturresevat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	Rannåsens naturresevat ligger ca 180 meter norr om planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresevatet. Som en del av den naturvärdesinventering som tagits fram (Väg och miljö, 2023) har en analys av ekologiska samband och spridningskorridorer genomförts. Analysen visar att planområdet redan i dagsläget är kraftigt fragmenterat och att sambanden från intilliggande naturområden (åt norr) bedöms som mycket svaga.
Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	
Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB	Nej	Nej	Det finns idag inga kända biotopskyddade områden inom planområdet eller i dess direkta närområde.
Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1)	Nej	Nej	Det finns idag inga objekt med generellt biotopskydd inom planområdet eller i dess direkta närområde.



Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB	Nej	Nej	
Naturvårdsarter	Ja	Nej	<p>En naturvärdesinventering (Väg och miljö, 2023) på detaljerad nivå har tagits fram. Planområdet har vissa förekomster av naturvårdsarter. Av dessa är blåsippan fridlyst och slåtterfibbla är rödlistad som nära hotad.</p> <p>Naturvårdsarter bedöms påverkas av planförslaget men inte i den utsträckning att det medför risk för betydande miljöpåverkan. Under planarbetet ska lämplig anpassning till områdets naturvärden utredas.</p>
Annan värdefull natur	Ja	Nej	<p>En naturvärdesinventering (Väg och miljö, 2023) på detaljerad nivå har tagits fram. Under inventeringen avgränsades ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 som omfattar naturtypen skog och träd. Objektet utgörs av en brynmiljö där det finns flera förekomster av slåtterfibbla. Objektet bedöms hysa visst artvärde och obetydligt biotopvärde. 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.</p> <p>Analysen av ekologiska samband och spridningskorridorer visade att planområdet i dagsläget redan är kraftigt fragmenterad av infrastruktur och bebyggd mark. Norr om skogsområdet finns villatomter och söder om står det radhus. Sambanden från omkringliggande naturområden bedöms som mycket svaga eftersom korridorerna mellan dessa är mindre än 50 meter i bredd.</p> <p>Under planarbetet ska lämplig anpassning till områdets naturvärden utredas. Identifierade naturvärden bedöms påverkas av planförslaget men inte i den utsträckning att det medför risk för betydande miljöpåverkan</p>

3.1. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse	Nej	Nej	
Riksintresse rennäringen 3 kap 5§	Nej	Nej	
Riksintresse yrkesfiske, 3 kap 5§	Nej	Nej	
Riksintresse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler	Nej	Nej	
Riksintresse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer (väg, järnväg, flyget) avfallshantering	Nej	Nej	
Riksintresse totalförsvaret 3 kap § 9	Nej	Nej	

3.2. Friluftsliv och rekreation

Kategori	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB	Nej	Nej	
Rekreationsområde, led, skolskog etc.	Nej	Nej	<p>Planområdet angränsar till Bikupans förskola i norr, och gröna ytor som ansluter till friluftsområdet kopplat till skidstadion.</p> <p>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.</p> <p>Planförslaget tar ingen kommunägd naturmark som i anspråk men fler bostäder inom planområdet kan innebära att fler människor kommer att röra sig i omgivande rekreationsområden. Dock inte</p>

Kategori	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
			i den omfattningen att det medför negativa konsekvenser.
Övriga friluftssintressen	Nej	Nej	

3.3. Kulturmiljö

Kategori	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Riksintresse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB	Nej	Nej	Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z25. Värdebärande är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i tätbebyggt område som saknar värde för riksintresset. Utveckling av planområdet bedöms inte påverka riksintresset.
Värdefull kulturmiljö, 2 kap. 6§ PBL	Ja	Nej	<p>Större delen av fastigheten Fjällkon 6 ("Kvarteret Fjällkon") är utpekad som värdefull miljö i kommunens kulturmiljöprogram.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>I kulturmiljöprogrammet pekas dessa aspekter ut som särskilt viktiga att vara varsam med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Husens enkla volymer - materialval - trä och tegel - trappornas utformning - balkongernas utförande - fönstersättning <p>Planförslaget ska anpassas till de kulturhistoriska värdena som finns genom val av placering och utformningsbestämmelser. Byggnader som pekats ut som särskilt värdefulla ska förses med skyddsbestämmelser.</p>

Kategori	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Skydd i gällande detaljplan och Värdefulla byggnader/skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL	Ja	Nej	I gällande detaljplan finns inga skyddsbestämmelser. Byggnader som bedöms som särskilt värdefulla ska förses med skyddsbestämmelser vilket är en positiv påverkan.
Byggnadsminne/Kyrkomiljö, 3 kap KML (SFS 2013:558), 4 kap KML	Nej	Nej	
Fornlämning/Skog o Hist, 2 kap KML	Nej	Nej	
Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av kulturvården som uppnår PBL 8 kap. 13§)	Ja	Nej	Se beskrivning under <i>Värdefull kulturmiljö</i> ovan.
Interiörer	Nej	Nej	

3.4. Landskapsbild

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Landskaps-/stadsbild	Ja	Nej	Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en påverkan på landskapsbilden framförallt då nya bostadshus ersätter skogsmark. Under arbetet med detaljplanen ska utformningen av området utredas vidare. Samhällsbyggnad bedömer att det finns goda möjligheter att utforma området så att den nya bebyggelsen blir väl anpassad till landskaps-/stadsbilden.
In- och utblickar	Ja	Nej	De nya bostäderna placeras i direkt anslutning till befintliga bostäder längs Jaktstigen och Sollidenvägen. In- och utblickar från intilliggande bostäder och gator kommer att påverkas och ska utredas vidare under planarbetet.
Historiska samband	Eventuellt	Nej	Kvarteret Fjällkon (fastigheten Fjällkon 6) är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. 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. Utformningen av planområdet och den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till de historiska sambanden, dessa ska fortsättningsvis vara möjliga att läsa.

3.5. Människors hälsa

Kategori	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller	Ja	Nej	Den gata i anslutning till planområdet med högsta uppmätta trafikflöde är Sollidenvägen med 1809 fordon/dag (2022) och hastighetsbegränsningen 40 km/h. 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. Samhällsbyggnad bedömer att uteplatser som klarar trafikbullerförordnings krav bedöms kunna ordnas inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer därmed att det finns goda möjligheter att uppnå en god ljudmiljö för nya bostäder och att en trafikbullerutredning därför inte behöver tas fram som underlag till detaljplanen. Planområdet bedöms inte påverkas av någon annan bullerkälla.
Vibrationer	Nej	Nej	
Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381)	Nej	Nej	
Ljus 2 kap. 9§ PBL	Nej	Nej	
Strålning (radon, kraftledning)	Nej	Nej	I den geotekniska utredningen (WSP 2025) bedöms området klassas som normalradonmark.
Djurhållning/allergi PBL, MB	Nej	Nej	
Lukt 2 kap. 9§ PBL	Nej	Nej	

3.6. Mark

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL	Nej	Nej	En geoteknisk undersökning (WSP, 2025) har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
			Utredningens slutsatser är att det inte är någon ökad risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.
Förorenade områden	Nej	Nej	

3.7. Luft

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Föroreningar luft EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB	Ja	Nej	Inom planområdet föreslås ca 20 nya bostäder. I närområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum. 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. Överskridande av miljökvalitetsnormen sker på ett flertal gator i centrala Östersund och därför är det den trafikökning som planen medför på dessa gator, till exempel Färjemansleden och Rådhusgatan (delen söder om Färjemansleden), som är mest relevant att jämföra med. Dessa gator har en daglig trafikmängd över 10 000 fordon. Den andel av trafiken från planområdet som når dessa gator bedöms endast medföra en marginell påverkan på trafikflödena. Mot bakgrund av detta bedöms att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte innebär någon betydande försämring av möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB	Nej	Nej	Se ovanstående beskrivning för <i>Föroreningar luft</i> .

3.8. Vatten

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Verksamhetsområde	Nej	Nej	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för renvatten och spillvatten.
Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB	Nej	Nej	

Kategori	Påverkan	Risk för BPM	Kommentar
Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområden.	Ja	Nej	Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framförallt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.
Grundvatten	Nej	Nej	
Ytvatten	Nej	Nej	Planområdet bedöms kunna utformas på ett så att erforderlig rening av dagvatten uppnås.
Dagvatten	Ja	Nej	En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Inom planområdet finns goda möjligheter att utformas området så att erforderlig rening och fördröjning av dagvatten uppnås.
Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1	Ja	Nej	Lämplig skyfallshantering ska utredas i dagvattenutredningen. Området sluttar åt sydväst vilket gör att det finns goda förutsättningar att utforma området så att instängda områden där vatten kan samlas vid skyfall undviks. Inga
Föroreningar vatten/dagvatten	Ja	Nej	Planförslaget ska utformas för att möjliggöra erforderlig rening av dagvatten.
Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL	Nej	Nej	Se beskrivning under ovanstående rubrik Ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte påverka möjligheten att uppnå MKN för Storsjön.

3.9. Miljömål

Miljömål	Kommentar
Frisk luft	Planen kan medföra en väldigt liten negativ påverkan på miljömålet till följd av en ökad trafikmängd. Planförslaget innebär dock förtätning av bostäder inom tätorten med goda förutsättningar för hållbara resor.
Grundvatten av god kvalitet	Bedöms inte påverkas inte av planförslaget.
Levande sjöar och vattendrag	Bedöms inte påverkas av planförslaget. En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Inom planområdet

Miljömål	Kommentar
	finns goda möjligheter att utformas området så att erforderlig rening och fördröjning av dagvatten uppnås.
Myllrande våtmarker	Inte relevant för planförslaget.
Hav i balans samt levande kust och skärgård	Inte relevant för planförslaget.
Ingen övergödning	Bedöms inte påverkas inte av planförslaget.
Bara naturlig försurning	Bedöms inte påverkas inte av planförslaget.
Levande skogar	Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för exploatering vilket innebär en viss negativ påverkan på miljömålet. Skogsmark är dock av begränsad omfattning och naturvärdesinventeringen visar att det endast har svaga kopplingar till intilliggande större skogsområden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte medföra någon betydande påverkan på miljömålet.
Ett rikt odlingslandskap	Inte relevant för planförslaget.
God bebyggd miljö	Planförslaget innebär förtätning av bostäder inom tätorten vilket innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas i stor utsträckning och att det finns goda möjligheter till hållbara resor. Området har vissa naturvärden och betydelse för grön infrastruktur och ekosystemtjänster som påverkas negativt av förslaget men Samhällsbyggnads bedömning är att planförslaget som helhet bidrar till en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Det finns goda möjligheter att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden och kulturmiljövärden i närområdet.
Giftfri miljö	Bedöms inte påverkas inte av planförslaget.
Skyddande ozonskikt	Inte relevant för planförslaget.
Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget innebär klimatpåverkan genom byggande samt genom att ge upphov till en ökning av biltrafiken i närområdet. Planområdet är en del av befintlig stadsstruktur. Planläggning av området bedöms kunna göras på ett relativt hållbart sätt genom att bygga tätt och med goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Planområdet har nära till ett stort utbud av service och flertalet stora målpunkter.
Ett rikt växt och djurliv	Planen kommer innebära en negativ påverkan på växt- och djurliv då skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Se beskrivning under rubrikerna <i>Naturvärdsarter</i> och <i>Annan värdefull natur</i> .

3.10. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster	<p>Inom området 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. Samhällsbyggnad bedömer att nedanstående ekosystemtjänster är mest relevanta att studera i samband med detaljplanen:</p> <p>Stödjande tjänster:</p> <ul style="list-style-type: none">- Biologisk mångfald <p>Reglerande tjänster:</p> <ul style="list-style-type: none">- Klimatreglering- Luftrening- Bullerdämpning- Reglering och rening av vatten <p>Kulturella tjänster:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mentalt välbefinnande- Fysisk aktivitet- Kunskap och inspiration- Grönt kulturarv <p>Under planarbetet ska utformning av området utredas vidare för att ta hänsyn till och integrera ekosystemtjänster. Några exempel på vad som ska utredas vidare:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vilka delar av planområdet som ska exploateras. Avvägning med att tillskapa nya bostäder i ett attraktivt läge och de ekosystemtjänster som naturmarken bidrar med.- Möjligheten att spara uppväxta träd inom området.- Lämplig dagvattenhantering där öppna lösningar främjas.- Utformning av området för anpassning till närområdets karaktär och kulturmiljövärden där de gröna miljöerna i är ett viktigt element.
-------------------	--