

# Detaljplan för del av Frösö 3:7, Vård, kriminalvård mm



Planbeskrivning  
Skede: Samråd

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 december 2024

# 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
Bakgrund.....	6
Ärendeinformation .....	7
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>8</b>
Hela Detaljplanen .....	8
Genomförandetid .....	8
Befintligt .....	9
Kvartersmark .....	10
Räddningstjänst .....	15
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>16</b>
Motiv till reglering .....	16
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>18</b>
Genomförandefrågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Ekonomiska frågor .....	18
Organisatoriska frågor .....	19
Kulturvärden.....	19
Prövning enligt annan lagstiftning.....	20
Upplysningar.....	20
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>21</b>
Kommunala planeringsförutsättningar.....	21
Riksintressen.....	22
Miljökvalitetsnormer .....	25
Natur.....	27
Miljö.....	33
Hälsa och säkerhet.....	37
Geotekniska förhållanden.....	39
Hydrologiska förhållanden.....	40
Kulturmiljö .....	40
Fysisk miljö.....	42
Sociala .....	45

Teknik .....	46
Service .....	46
Trafik.....	47
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>48</b>
Fastigheter och rättigheter .....	48
Miljö.....	49
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>52</b>
Kommunala planeringsunderlag.....	52

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för vård, där kriminalvård med tillhörande anläggningar och konstruktioner ingår, samt kontor. Syftet är även att möjliggöra för ny byggnad för Kriminalvårdens behov. Vidare syftar planen till att skydda och tillvarata kulturhistoriskt värdefull byggnad och miljö inom området. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefulla klass A i kulturmiljöprogrammet och även dess omgivande utemiljö med en parklik, lummig, karaktär är en viktig del i områdets kulturmiljövärden. Planen syftar även till att skydda naturvärden i form av äldre träd.

## Inledning

### Information om planprocessen och detaljplanen

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

### Vad är en detaljplan?

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

### Så här läser du detaljplanen

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

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

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.

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

## Planprocessen

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

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

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

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

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

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



Figur 1: Planprocessen, aktuell plan är i samrådskedet.

## Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Tillhörande utredningar:

- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö, 2024-11-18
- Geoteknisk undersökning, Geoteknologi, 2024-12-02
- Dagvattenutredning, Arctan, 2024-12-12

## Bakgrund

### Bygglov

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tog den 27 mars 2024 § 63 beslut om att:

- Ansökan om bygglov för ändrad användning till anstalt beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Ansökan om bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad med en bruttoarea på 2 131 m<sup>2</sup> beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Ansökan om bygglov beviljas för nybyggnad av perimeterstängsel, belysningsmaster och länkbyggnad på 26 kvadratmeter med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärderna placeras på mark som inte får bebyggas. Åtgärderna bedöms vara små och reversibla samt förenliga med planens syfte.

Länsstyrelsen tog den 19 juni 2024 beslut om att avvisa inkomna överklaganden på bygglov. Samtidigt beslutade Länsstyrelsen att upphäva miljö- och samhällsnämndens beslut den 27 mars 2024 i de delar som avser bygglov för nybyggnad av verksamhetsbyggnad, perimeterskydd, belysningsmaster och länkbyggnad. I övrigt avslogs överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats av sökande till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade 2024-09-26 att avslå överklagandet. Beslutet är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen som har avslagit överklagandet.

## Ärendeinformation

- Detaljplan för del av Frösö 3:7, Vård, kriminalvård mm
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P2024-34, MSN 372-2024
- Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-09-27
- Handling upprättad: 2024-12-17



# Beskrivning av detaljplanen

## Hela Detaljplanen



*Bild över planområdet med illustrerad planområdesgräns.*

En ny byggrätt tillskapas inom planen på cirka 870 kvadratmeter, byggrätten regleras med endast användningen vård. Byggnaden planeras bli cirka tre våningar samt med möjlighet till källare. Inom området kommer det även att placeras ut ett perimeterstängsel för att skydda anstalten samt ett avvisningsstaket för att skydda perimeterstängslet. Planen medger även carport och placering av kamera- och belysningsmaster inom området som en säkerhetsåtgärd. För att skapa säkra in- och utpassager medges även personsluss och fordonsluss som avgränsas med stängsel.

## Läge och areal

Det aktuella området ligger på Frösö strand, södra Frösön. Området avgränsas av Öneslingan i norr och väst och av Önevägen i öst och syd. Området är ca 1,5 ha stort.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras, det är också inom denna tid som fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter

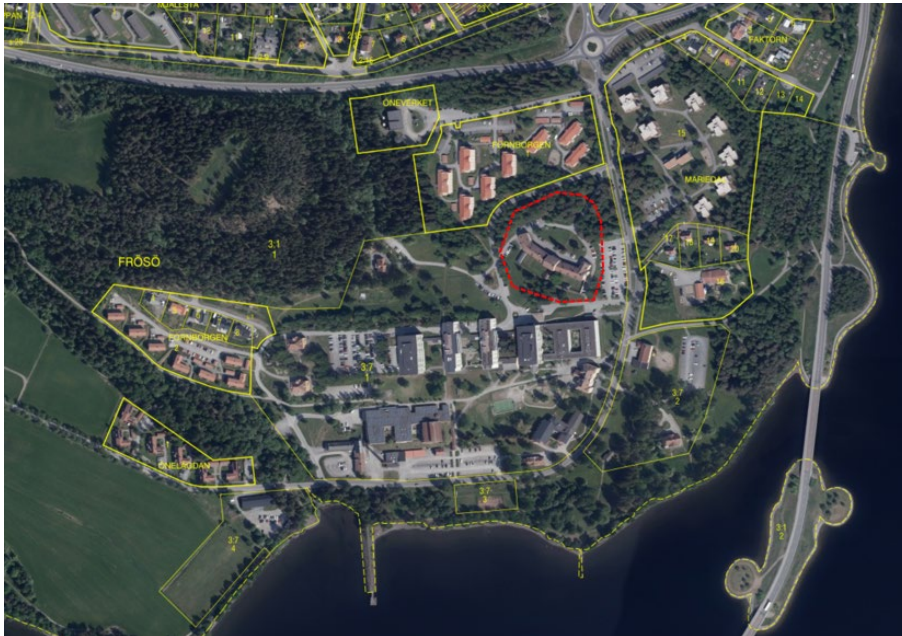


som uppkommit genom planen behöver beaktas. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

## Befintligt

Området ligger cirka 2 kilometer (fågelvägen) från centrala Östersund. Till området finns goda kommunikationer med stadsbusstrafiken samt gång- och cykelvägar. Möjlighet att arbetspendla på andra sätt än med privat bil bedöms som mycket goda.

Området omfattar del av en privatägd fastighet. Omgivningen är utformad som en parkmiljö med en blandning av öppna ytor och områden med mer skogskaraktär. Bebyggelsen i området karaktäriseras av institutionsbyggnader uppförda från tidigt 1900-tal till ca 1970-tal. Byggnaderna inom området omfattas av klass A i kulturmiljöprogrammet.



*Bild över planområdet med illustrerad planområdesgräns och gula fastighetsgränser.*

## Kvartersmark



Plankartan för aktuellt område med användning vård och kontor.

Området omfattar del av den privatägda fastigheten Frösö 3:7. Planförslaget möjliggör för Kriminalvården att etablera en klass 2 anstalt med tillhörande verksamhetsspecifika åtgärder. Kvartersmarken regleras i huvudsak med användningen D (vård) och med K (kontor) för den befintliga byggnaden. Inom användningen vård finns det möjlighet att etablera kriminalvård.

En ny byggrätt tillskapas inom planen på cirka 870 kvadratmeter byggnadsarea, byggrätten regleras med endast användningen vård. Byggnaden planeras bli cirka tre våningar samt med möjlighet till källare. Inom området kommer det även att placeras ut ett perimeterstängsel för att skydda anstalten samt ett avvisningsstaket för att skydda perimeterstängslet. Planen medger även carport och placering av kamera- och belysningsmaster inom området som en säkerhetsåtgärd. För att skapa säkra in- och utpassager medges även personsluss och fordonsluss som avgränsas med stängsel.



Bilderna visar exempel på perimeterstängsel och avvisningsstaket (tv) samt promenadgård (th).

## Utemiljö

Befintlig grönska i form av omgivande parkliknande miljö med uppväxta träd och gräsytor kommer bevaras i största möjliga mån. Grönnya kommer tas i anspråk av föreslagen ny byggnad i områdets nordöstra del och träd i direkt anslutning till

omgärdande stängsel kommer behöva tas ner. Tre större tallar i östra delen av området är skyddade och får inte fällas.

Utemiljö inom planområdet som promenadslina eller en plats för kontemplation försvinner då den blir otillgängligt för allmänheten.

## Gator och utfart

Körbara ytor och omgivande gator förändras inte av planförslaget. Möjlighet till angoring av området från söder och väster, så som idag, kommer inte vara möjlig med anledning av föreslaget stängsel. Infarten till området sker via Önesslingan.

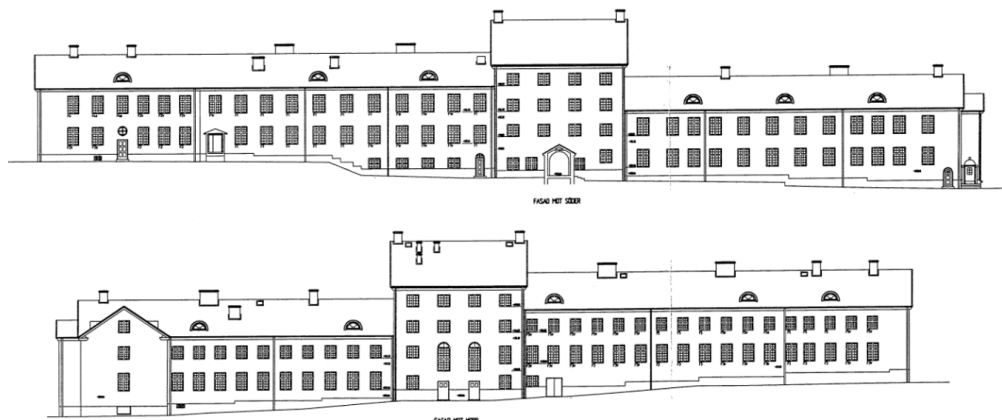
## Gång- och cykelvägar

Befintliga cykelvägar berörs inte av planförslaget. Möjligheten att röra sig genom och inom området kommer försvinna med anledning av föreslaget stängsel.

## Byggnader

Frösö sjukhusområde är en sammansatt historisk vårdmiljö med byggnader som uppförts för olika vårdändamål. Området präglas av flera olika monumentala byggnadsverk från olika tider. Det kontinuerliga och mångbottnade gör Frösö sjukhusområde till en mycket värdefull kulturmiljö där 1970-tals bebyggelsen är lika intressant som den tidigaste.

Gamla Frösö behandlingshem, som är den byggnad som är belägen inom planområdet, uppfördes på 1920-talet som vårdanstalt för missbrukare. Byggnaden ritades av arkitekt Carl Westman och är en av de monumentala byggnader som vittnar om tiden då Östersunds hospital uppfördes. Arkitekturen är typiskt klassicerande med en stram och avskalad putsfasad. Byggnadens exteriör är välbevarad och innehar höga kulturhistoriska värden som en av få kvarvarande byggnader från den tidigare park och sjukhusmiljön. Som historiskt dokument berättar byggnaden även om ett skede i samhällsutveckling och vård under 1900-talet.



*Fasadritning över befintlig byggnad från ritningsarkivet.*



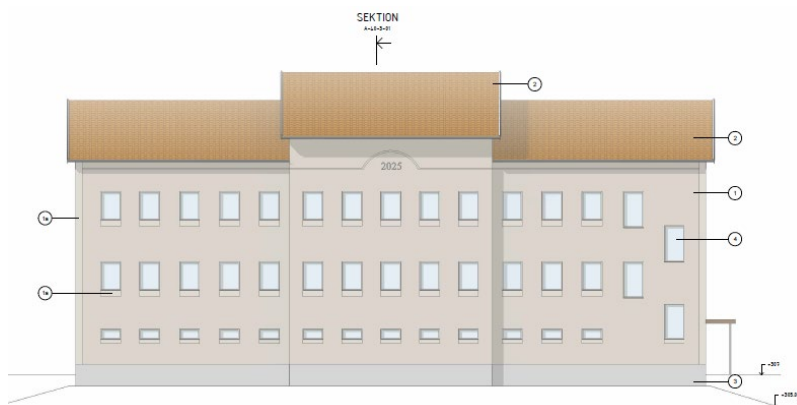


*Bilder från planområdet tagna på fram- och baksida av befintlig institutionsbyggnad.*

Följande föreslås för den befintliga byggnaden vilket även inkluderar de paviljonger som är sammanbyggda med huvudbyggnaden. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Särskilt viktigt är byggnadens karaktärsdrag som takform, putsfasad, färg- och fönstersättning. Vid renovering är det viktigt att hänsyn tas till originalmaterial, originalutförande och originalfärgsättning även på detaljnivå.

Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott.

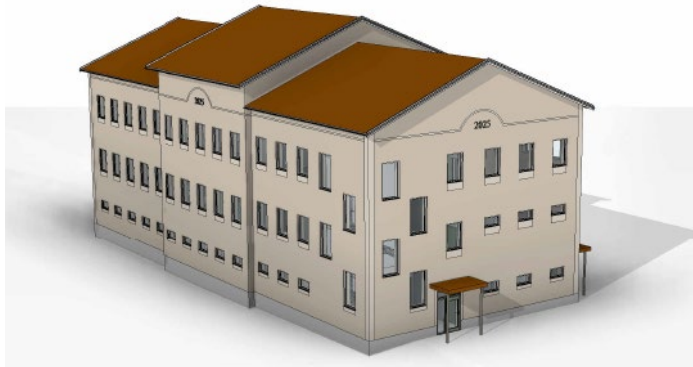
Befintliga murar föreslås också beläggas med skyddsbestämmelser.



*Fasadbild på möjlig utformning av föreslagen ny byggnad i nordvästra delen av planområdet.*

Den nya byggnaden ska harmoniera med befintlig byggnad inom planområdet och smälta in i kulturmiljön vad gäller utformning, materialval och kulörer. Byggrätten för den nya byggnaden är cirka 870 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Med höjdbestämmelsen ges möjlighet till en nockhöjd på cirka 19 meter (+328 m),

beroende på medelmarknivå, för att möjliggöra tre våningar och ett källarplan.  
Illustrationerna är ett exempel på hur den nya byggnaden skulle kunna utformas.



3d vy på möjlig utformning av föreslagen ny byggnad i nordvästra delen av planområdet.

Även närmiljön runt den befintliga byggnaden, som till exempel förgård, gräsytor, vegetation och infart, ingår i kulturmiljön. För att minska påverkan på kulturmiljön anpassas placeringen av den ny byggnaden till områdets kulturvärden i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till verksamhetens behov. Placeringen motiveras med ett respektavstånd från huvudbyggnaden och att den nya byggnaden inte blir högre än befintlig byggnad. Placeringen tar även hänsyn till förgårdsmarken och körytan som leder runt den ovalformade ytan.

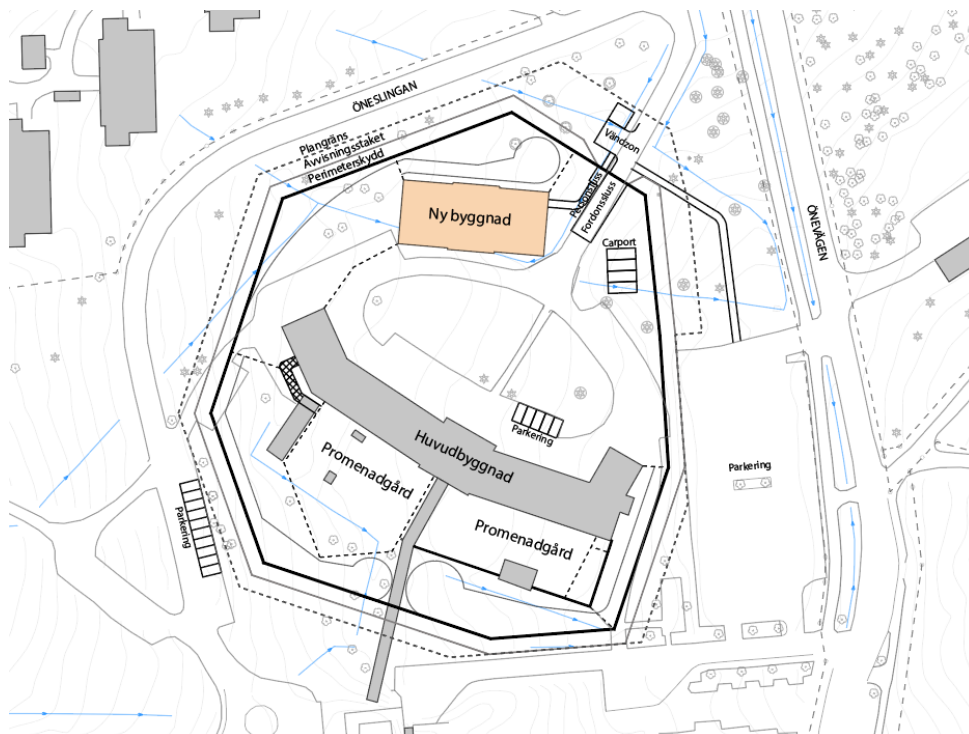


Illustration över planområdet där placering av ny byggnad samt verksamhetsspecifika behov illustrerats. Plangränsen (streckad linje).

## Parkering

Inom och i anslutning till området finns idag cirka 30 parkeringsplatser fördelade i mindre enheter. Direkt öster om planområdet, i anslutning till Önevägen, finns en större parkeringsyta med cirka 100 parkeringsplatser.

Den större parkeringen kommer fortsatt nyttjas av verksamheten. Ett antal parkeringsplatser inom planområdet kommer försvinna med anledning av föreslagen utbyggnad och staketavgränsningar inom anstalten. Inom perimeterskyddet planeras en mindre samling parkeringsplatser i anslutning till entrédelen av befintlig byggnad samt fyra carportplatser för Kriminalvårdens transportenhet i närheten av fordonsslussen.

För kriminalvård är parkeringstalen för vårdboende i kommunens parkeringspolicy ej tillämpliga då de gäller fria individer och Kriminalvårdens behov gäller en anstalt med personal, besökare och frihetsberövade individer. Kriminalvårdens behov ser ut enligt tabellen nedan där 75% av de anställda på anstalten beräknas vara bilburna och 25% tar kollektivtrafik alternativt cyklar. För de intagna beräknas 5-10% få besök per dag vilket genererar ett parkeringsbehov på 4-9 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet från Kriminalvården ser ut enligt nedan.

- 60 parkeringsplatser för personal
- 5-7 besöksparkeringar i anslutning till anstalt
- 4-5 parkeringar innanför perimetern för hantverkare med flera
- 4 platser i carport för Kriminalvårdens transportenhet innanför perimeter

Kriminalvård (bil)	Antal	Fördelning	Behov	
Besökare	1	90	10%	9
Anställda	1	80	75%	60
Summa				69

Parkeringsbehovet kan lösas genom en kombination av parkering inom och utanför perimeterskyddet. Förslaget ger möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade vid entrén/slussen in i området. Besökare hänvisas till den större parkeringsytan i direkt anslutning till planområdet och parkering för hantverkare samt transportenheten har möjlighet att parkera inom perimeterskyddet.

För vårdboenden (gruppboenden och äldreboenden) och studentbostäder bedöms bilanvändandet vara lägre än för vanliga bostäder. Behovet bedöms vara samma i hela kommunen, varför inga zoner tillämpas. Gällande riktlinjer för vårdboende beskrivs i tabellen nedan.

Vårdboenden (grupp- och äldreboende) plats per 1000 kvm BTA

### Cykel

Boende (varav inomhus)	6 (3)
Anställda	2

Besökare	3
<b>Bil</b>	
Boende	1
Anställda och besökare	1,5

För kontor som ligger i zon 4 gäller parkeringstal enligt tabellen nedan.

#### Parkeringstal kontor

Platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark- parkeringar
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare	
Zon 1	22	3	6	1	7
Zon 2	22	3	7	1	8
Zon 3	22	3	8	1	12
Zon 4	17	2	9	1	-

Tabell för parkeringstal för kontor från kommunens parkeringspolicy från 2016.

## Avfallshantering

Det finns möjlighet för renhållningsfordon att köra in till anstalten och runt i slingan för att sedan komma ut ur anstalten utan att backa. Uppställningsplats för sopkärl ordnas på lämplig plats inom perimeterskyddet.

## Räddningstjänst

### Brandvatten

Kommunal brandpost finns på andra sidan Önevägen, ungefär 140 meter från planområdet. Enligt räddningstjänsten kan det finnas behov av en brandpost innanför perimeterskyddet då avståndet överstiger räddningstjänstens mått på maximalt 75 meter mellan uppställningsplats och brandpost.

### Utrymning och uppställningsplats

Det finns behov av att ställa upp ett antal fordon innanför perimeterskyddet och det finns behov av vändytor, se illustration nedan.



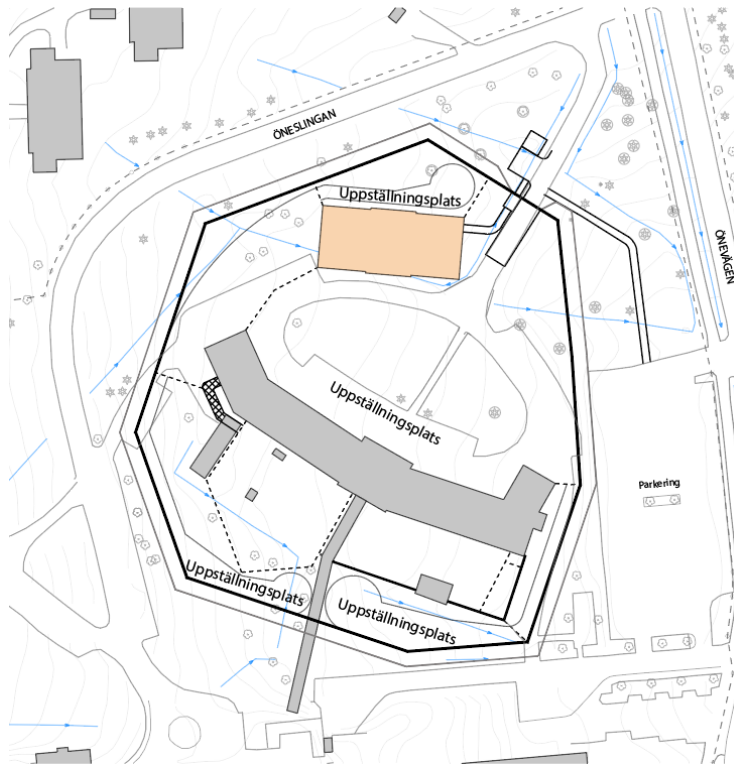


Illustration över planområdet där uppställningsplatserna redovisas.

Byggnaderna ska dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning och därför finns det inte behov av uppställningsplatser för stegbil eller bärbara stegar.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till reglering

### Användningsbestämmelser

#### Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
<b>D - Vård</b>	Motivet är att möjliggöra för vård och kriminalvård inom planområdet
<b>K - Kontor</b>	Motivet är att möjliggöra för kontor inom den befintliga byggnaden. Ny byggnad innehåller inte K utan endast D då endast ett allmänt intresse motiverar den påverkan på kulturmiljön som den nya byggnaden medför.

## Egenskapsbestämmelser

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
<b>Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.</b>	Motivet för prickmarken är att skydda naturvärdesobjekten i form av äldre träd som pekats ut i framtagna Naturvärdessinventering samt att bidra till bevarande av vegetation runt anstalten.
<b>ö1 - Marken får endast förses med perimeter, avvissningsstaket, stängsel för person- och fordonssluss, skärmtak, carport samt kamera- och ljusmaster</b>	Motivet är att säkerställa att kriminalvårdens specifika behov går att genomföra och samtidigt skydda kulturmiljön i området genom att begränsa till att endast dessa åtgärder tillåts.
<b>h1 - Nockhöjden ska vara 328 meter över angivet nollplan.</b>	Motivet är att säkerställa anpassning till kulturmiljövärden och att ny byggnad inte blir högre än befintlig byggnad, tillåten nockhöjd blir ungefär 20 meter.
<b>n1 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</b>	Motivet är att säkerställa att fyra stora och gamla tallar inte får fällas på grund av höga naturvärden.
<b>n2 - Grönytor bevaras så långt som möjligt</b>	Motivet är att skydda grönstrukturen runt befintlig byggnad då den också är inkluderad i kulturmiljön.
<b>r1 - Byggnad får inte rivas.</b>	Motivet är att skydda en kulturhistoriskt viktig byggnad från att rivas.
<b>r2 - Mur samt övriga äldre byggnadsvolymer som tillhör huvudbyggnaden får inte rivas</b>	Motivet är att skydda en kulturhistoriskt viktig miljö runt huvudbyggnaden.
<b>q1 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Särskilt viktigt är byggnadens karaktärsdrag som takform, putsfasad, färg- och fönstersättning. Vid renovering är det viktigt att hänsyn tas till originalmaterial, originalutförande och originalfärgsättning även på detaljnivå.</b>	Motivet är att skydda en kulturhistoriskt viktig byggnad och tillhörande paviljonger från att förvanskas. Skyddet finns även i gällande detaljplan och fortsätter att gälla i aktuell plan.
<b>q2 - Muren får inte förvanskas och nya öppningar får inte tas upp eller breddas. Montering av stängsel ovanför muren ska utföras varsamt och ska med enkla medel kunna återställas till ursprungsskick</b>	Motivet är att skydda muren från att förvanskas och förändras då den är en viktig del av kulturmiljön.
<b>f1 - Byggnad ska harmoniera med befintlig äldre byggnad inom planområdet och smälta in i kulturmiljön vad gäller utformning, materialval och kulörer</b>	Motivet är att skydda befintlig kulturmiljö och för att motivera en anpassning av ny byggnad till sin omgivning.

## Administrativa bestämmelser

### För hela planområdet

Planbestämmelse	Motivering
Ändrad lovplikt – Marklov krävs för fällning av träd.	Motivet är att möjliggöra skydd av viktiga träd inom planområdet.

## Genomförandefrågor

### Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

### Rättigheter



Rättigheter i närområdet, blåmarkerade ytor.

Rättigheten 2380K-2014/2.2 belastar en liten del av östra planområdet. Fjärrvärmeledningen som ägs av Jämtkraft AB Fjärrvärme tvärrar genom planområdet utan rättighet. Förändringar i det befintliga fjärrvärmenätet som orsakas av exploateringen bekostas av exploitören

## Ekonomiska frågor

### 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.

## Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dagvattenanläggningar. Hur dagvattenanläggningar inom planområdet ska driftas och förvaltas utreds inom ramen för planarbetet.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Då planområdet inte innehåller någon kommunal mark kommer inget exploateringsavtal att skrivas.

### Tidplan

Enligt aktuell tidplan förväntas byggstart ske tidigast fjärde kvartalet 2025.

## Kulturvärden

Frösö behandlingshem uppfördes på 1920-talet som vårdanstalt för missbrukare. Byggnadens exteriör är välbevarad och innehar höga kulturhistoriska värden som en av få kvarvarande byggnader från den tidigare park- och sjukhusmiljön. Byggnadens värden skyddas av q-bestämmelser för att bibehålla byggnadens uttryck samt r-bestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivas.

## Rivningsförbud/bevarandekrav

För den befintliga byggnaden inom planområdet finns skyddsbestämmelser för kulturmiljövärden i gällande plan F116. Bestämmelsen q<sub>1</sub> anger: Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ej får rivas eller förvanskas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/tidigare använda material, kulörer och tekniker. Bestämmelsen förs med i aktuell plan genom r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas samt q<sub>1</sub> med lydelsen: Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Särskilt viktigt är byggnadens karaktärsdrag som takform, putsfasad, färg- och fönstersättning. Vid renovering är det viktigt att hänsyn tas till originalmaterial, originalutförande och originalfärgsättning även på detaljnivå.

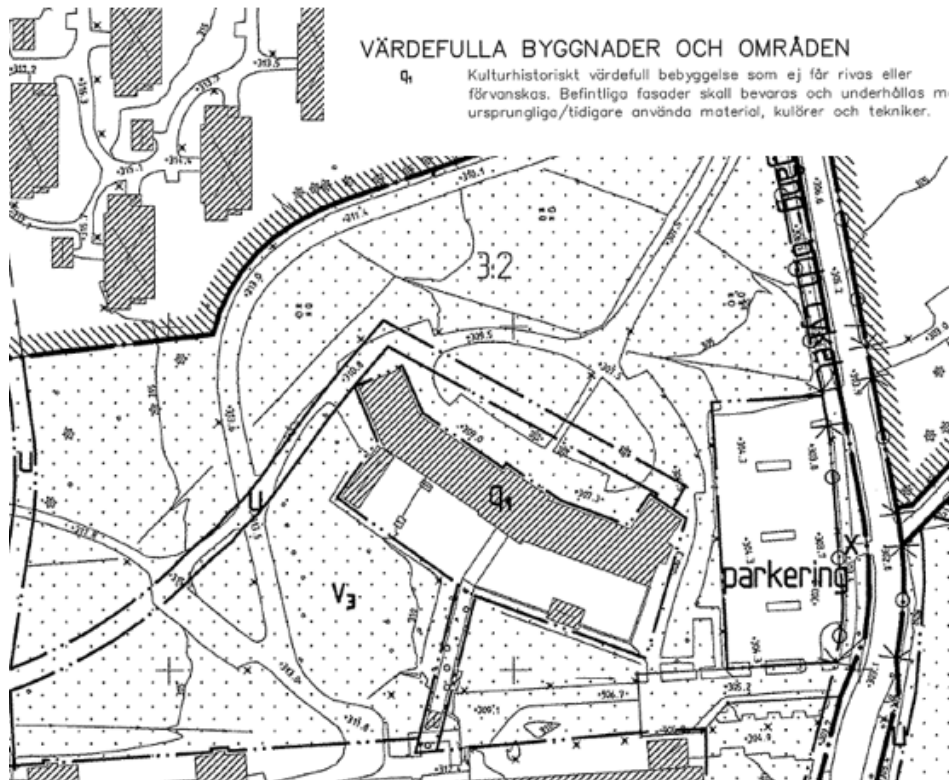


Bild på gällande detaljplan och q<sub>1</sub> bestämmelsens lydelse.

Om ett förslag till detaljplan kan medföra en ersättningsgill skada kan kommunen förelägga en fastighetsägare att komma in med eventuella ersättningsanspråk inom en viss tid. Då både rivningsförbudet och bevarandekraven finns reglerat i gällande detaljplan bedöms regleringen inte få några ytterligare konsekvenser och därför bedöms inte fastighetsägare kunna ställa anspråk på ersättning.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet förekommer arten Blåsippa. Vid åtgärder som kan påverka arten krävs att dispens söks hos länsstyrelsen.

## Upplysningar

- Bevarandevärdena i befintlig byggnad är viktig att hantera vid renovering eller ombyggnad
- Anpassning av ny byggnad till kulturmiljön är viktigt
- Vegetation och de gröna värdena i kulturmiljön är viktiga aspekter att hantera i bygglov
- Åtgärder/anpassning för dagvatten- och skyfallshantering

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala planeringsförutsättningar

### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan F116 lagakraftvunnen 1999-05-06. Gällande detaljplan medger kontor, hantverk, föreningslokaler, vård, forskning, skola, utbildning, idrott och bostäder. Byggrätterna avgränsas med prickmark, mark som inte får bebyggas. Det finns ett u-område som går genom området. För den befintliga byggnaden inom ansökt område finns skyddsbestämmelser för kulturmiljövården. Bestämmelsen anger: *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ej får rivras eller förvanskas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/tidigare använda material, kulörer och tekniker.*

### Planbesked

Planbesked för aktuell detaljplan har medgetts av miljö- och samhällsnämnden 2024-09-27, §192. Planbeskedet omfattade att en byggnad som avses användas för vård (kriminalvård) möjliggörs samt att staket och master är möjliga att uppföra inom området. Mindre kompletterande byggnader som till exempel carport, entrébyggnader till området föreslås också möjliggöras.

Ett planbesked har även medgetts av miljö och samhällsnämnden 2023-12-13 § 211, för ett större område där aktuellt planområde ingår. Planbeskedet omfattar hela fastigheten Frösö 3:7 och medgav prövning av bostäder, kontor och centrum i området i ett planprogram.

### Planprogram

Detaljplanen bedöms vara möjlig att pröva parallellt med programarbete för hela Frösö strand. Programområdet består i huvudsak av en större fastighet, samordningsfrågor mellan olika fastighetsägare och intressen kan därför antas vara begränsade. Programmet avser i huvudsak utreda påverkan på kulturmiljö, natur- och rekreationsvärden samt kommunala investeringsbehov. Dessa frågor bedöms kunna hanteras parallellt med denna detaljplanen med hänsyn till dess begränsade omfattning.

### 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 och verksamheter ska lokaliseras i närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk.



En tätare struktur och högre befolkningstäthet innebär ett högre nyttjande av grönsstrukturer och parker. Det är därför viktigt att naturområden är tillräckligt stora och underhålls för att klara det ökade slitaget.

Översiktsplanens ställningstaganden och riktlinjer ska bidra till en utveckling av kommunen och staden med en god bebyggd miljö och en hållbar bebyggelsestruktur.

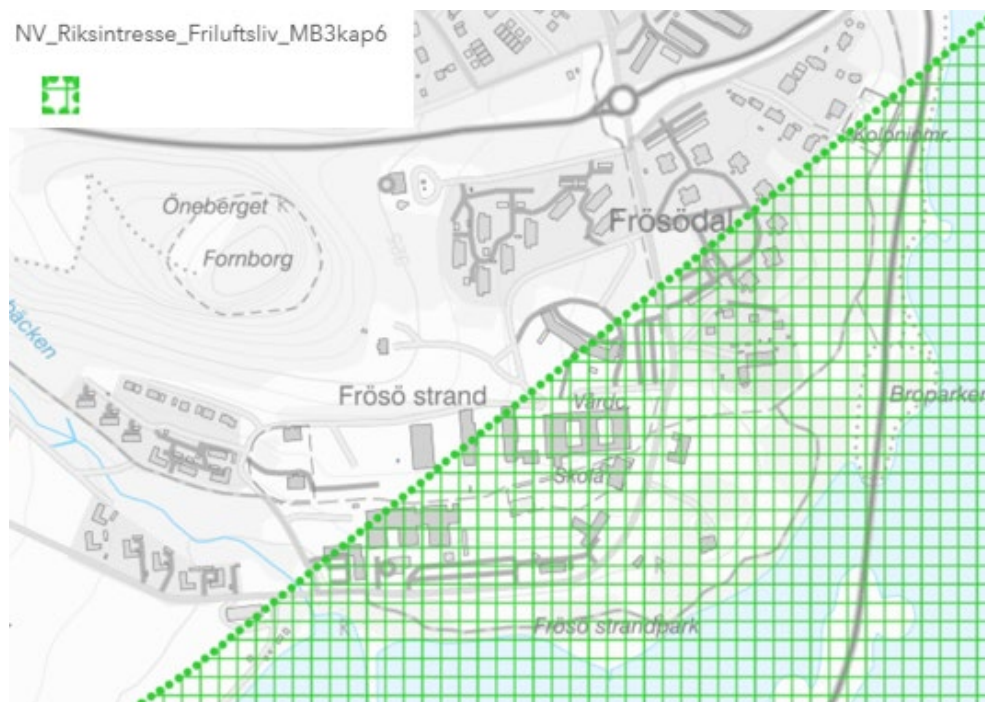
För aktuellt område finns inga plats specifika ställningstaganden.

Kulturmiljöprogrammet som är en del av Översiktsplanen anger dock riktlinjer för den särskilt värdefulla miljön som pekas ut inom området. Föreslagen placering bedöms förenlig med de övergripande ställningstaganden om att skapa en funktionstät och hållbar bebyggelsestruktur i Östersund. Platsen möjliggör för hållbara transporter och med bebyggelse anpassad till kulturmiljön kan en god bebyggd miljö uppnås. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Översiktsplanen.

## Riksintressen

### Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ8). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skada riksintresset för friluftslivet då planområdet är beläget i redan bebyggd miljö och inte berör de värden som är av intresse.

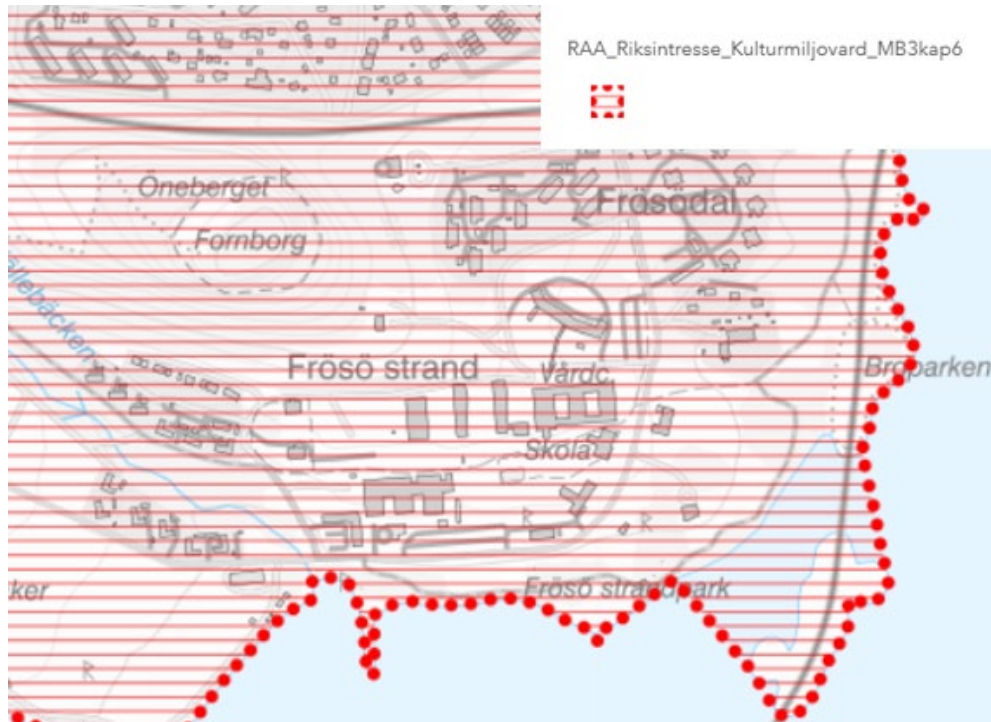


Riksintresseområde för friluftsliv markerat med grönt raster



## Kulturmiljövård

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



Riksintresseområde för kulturmiljövård markerat med rött raster

Planområdet ligger i närheten av Fornborgen Mjälleborgen från romersk järnålder men påverkar inte ruinen och planområdet ligger i en äldre institutionsmiljö men värdena som uttrycks för institutionsmiljön gäller ej planområdet då de utpekade byggnaderna ligger på annan plats på Frösö. Planen bedöms inte skada riksintresset för kulturmiljövården då området inte ligger i det öppna jordbrukslandskapet.

## Trafikommunikation

### Vägar

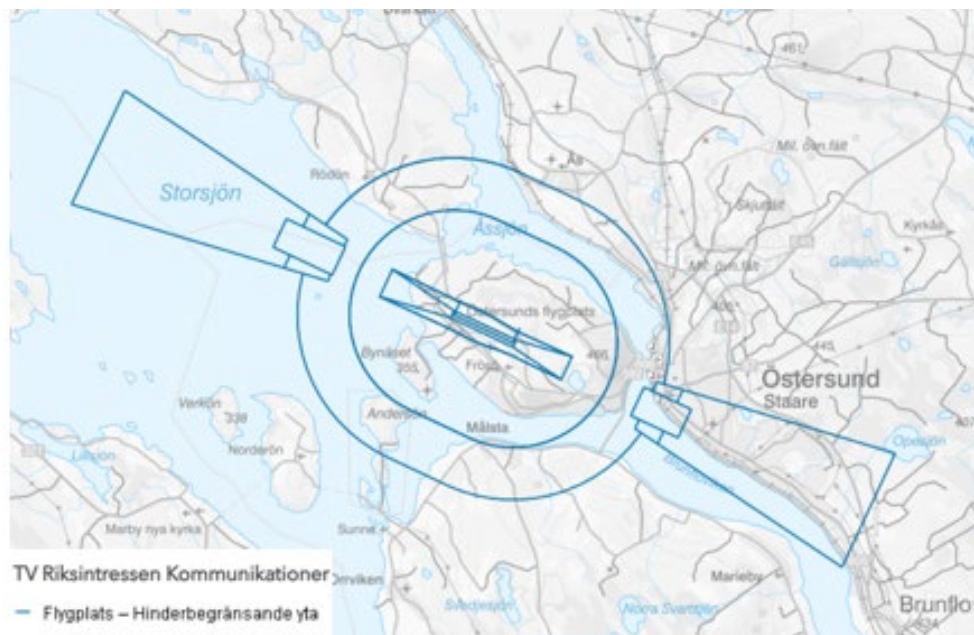
Vägar inom centrala Östersund och Frösön (Stuguvägen, Rådhusgatan mellan Stuguvägen och Färjemansleden, Färjemansleden och Vallaleden) är av riksintresse för att de utgör anslutningsväg till Åre-Östersund airport som är en flygplats av riksintresse. Planområdet ligger ca 200 meter från Vallaleden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna till och från området kan öka marginellt. Trafikökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att vägen påverkas.



Riksintresseområde för väg, markerad väg i norra delen av bilden.

## Flygplats

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Planområdet ligger cirka 6 kilometer från flygplatsen och detaljplanen medger en ny byggnad med en höjd på 20 meter. Sammantaget bedöms detaljplanens läge och föreslagna utbyggnad inte att påverka flygplatsens verksamhet.



Riksintresseområde för flygplats, flygplatsen är belägen i centrum av markeringarna.

## Natura 2000

Natura 2000-området Ändsjön är beläget ca 1,2 kilometer nordväst om planområdet. Området innehåller både habitatdirektivet och fågeldirektivet. Planområdet är beläget lite mer än en kilometer ifrån det skyddade området och inom redan bebyggt område. Det finns även större infrastruktur mellan planområdet och det skyddade området vilket sammantaget gör att ett genomförande av planförslaget inte bedöms påverka Natura-2000 området.



Natura 2000-område i grönt, planområdet markerat med röd cirkel.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

## Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som

ska följas vid planläggning. Om en 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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna till och från området kan öka marginellt. Trafikökningen innebär inte någon betydande försämring av MKN.

## Vatten

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Odensalabäcken som för vattnet vidare till Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)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.

Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder bedöms att en god dagvattenhantering kan uppnås. Den erforderliga fördröjningsvolymen bedöms kunna inrymmas och föroreningsnivåer går att reducera till nuvarande situation eller bättre. Detta under förutsättning att de föreslagna åtgärderna implementeras i området. Med bakgrund av detta bedöms att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte försvårar att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Storsjön.

## Naturresevat

Ändsjöns Naturresevat från 1940 finns ca 1,2 km nordväst om planområdet (NVR-id: 2000894) är samma som ytorna för Natura-2000 området som nämns ovan. Naturresevatet syftar till att bevara biologisk mångfald som fågelfauna och tillgodose behov av område för friluftslivet samt vårda och bevara värdefulla naturmiljöer. Planområdet är beläget lite mer än en kilometer ifrån det skyddade området och inom redan bebyggt område. Det finns även större infrastruktur mellan planområdet och det skyddade området vilket sammantaget gör att ett genomförande av planförslaget inte bedöms påverka naturresevatet.





Naturreservatet Åndsjön inom grönskrifferad yta.

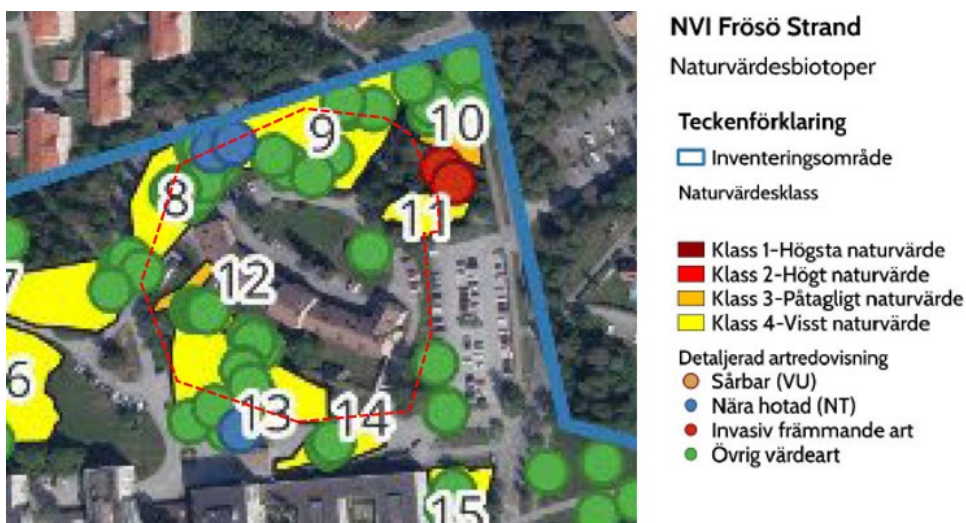
## Natur

### Mark och vegetation

En naturvärdesinventering för hela Frösö strand (Väg & Miljö, 2024) har tagits fram och används som underlag för detaljplanen.

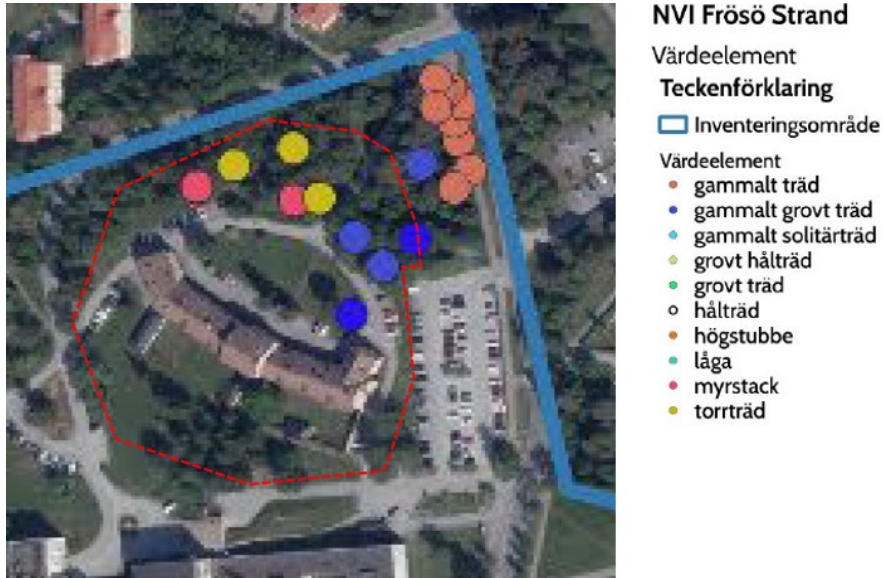
### Naturvärden

Inom hela inventeringsområdet avgränsades 27 naturvärdesbiotoper, varav 6 är belägna inom eller i direkt anslutning till planområdet.



Karta som visar resultatet av naturvärdesinventeringen.

Två av dessa naturvärdesbiotoper, 10 och 12, har bedömts vara av naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde medan fem naturvärdesbiotoper, 8, 9, 11, 13, 14, Har bedömts vara av naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.



Kartan visar de värdeelement som registrerats i samband med fältinventeringen.

De värde element som pekats ut inom eller i direkt anslutning till planområdet är gamla grova träd, myrstackar samt torrträd. Samtliga belägna norr om befintlig byggnad.

Utöver ovanstående har även värdelandskap pekats ut i utredningen. Ett sådant värdelandskap för ängsmiljöer tangerar den södra delen av planområdet och ingår som en del i ett större område. Ängsmiljön pekats ut som naturliga gräsmarker omgivna av skog med brynmiljöer. Lämpligt område för såväl vilt som fåglar, fladdermöss och insekter. Viktiga lokaler för många hävdpräglade arter.



Karta som visar värdelandskap inom planområdet.

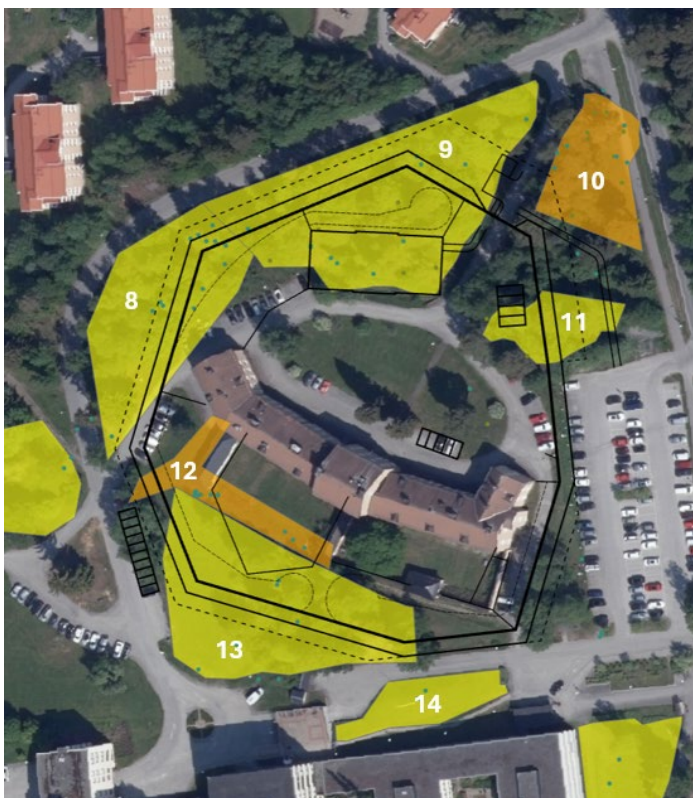


För naturvärdesklass 3 och 4 gäller följande; varje enskilt område av en viss naturtyp och klassning behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Dock bedöms det vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större, samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Följande hänsynsförslag från utredningen är aktuella för att minska negativ påverkan.

- Undvik negativ påverkan på ängsmiljöerna som är avgränsade som värdelandskap, här ingår ett flertal avgränsade naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 1—4.
- Undvik negativ påverkan på övriga avgränsade naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 3. Dessa naturvärdesbiotoper hyser värden knutna till vattendrag, sjöar barrskogar samt naturliga gräsmarker.
- Särskilt naturvårdsintressanta träd bör i möjligaste mån sparas. I de fall de tas ned bör de läggas upp som faunadepåer på lämpliga platser.
- Ta fram skötselplaner för ängsmarker inom området. Flera ängsmarker är satta under igenväxning med slyuppslag medans andra sannolikt har en alltför hård slåtter i och med gräsklippning.

Enligt naturvärdesinventeringen finns det inom planområdet några få skyddade arter som kommer påverkas av planen, dessa är blåsippan och björktrast. Det finns även ett område med påtagligt naturvärde som försvinner som en konsekvens av planen. Nedan redovisas de områdena som påverkas av planförslaget:



*Bilden visar planförslaget i kombination med naturvärdesklassningen inom planområdet*



**Område 8 – klass 4 – Visst naturvärde:** Lövskog av en typ som är ovanlig i landskapet. Lövskogen består mestadels av ung till medelålders björk och sälg.

Arter och värdeelement med lagstadgat skydd: björktrast

Påverkan: Delar av lövskogen behöver avverkas då de påverkas av anstaltens stängsel.



*Bilder från område 8, tagna i samband med inventering av naturvärden.*

**Område 9 – klass 4 – Visst naturvärde:** Barrblandskog med övervägande yngre träd bitvis rika inslag av stående död ved.

Arter och värdeelement med lagstadgat skydd: björktrast, blåsippa

Påverkan: Delar av trädbeståndet behöver avverkas då de påverkas av den nya byggrätten och av anstaltens stängsel.



*Bilder från område 9, tagna i samband med inventering av naturvärden.*

**Område 11 – klass 4 – Visst naturvärde:** Äldre tallar i mindre parkartad skogsdunge. I övrigt mest björk, rönn och sälg.

Arter och värdeelement med lagstadgat skydd: blåsippa

Påverkan: Delar av trädbeståndet behöver avverkas då de påverkas av anstaltens stängsel. Dock skyddas några av de äldre och större tallarna genom planen.



Bilder från område 11, tagna i samband med inventering av naturvärden.

**Område 12 – klass 3 – Påtagligt naturvärde:** Frisk till fuktig gräsmark som omger mindre dike med lågört flora.

Arter och värdeelement med lagstadgat skydd: inga

Påverkan: Troligen kommer diket att försvinna då området är tänkt att ingå i en promenadgård för anstalten och därmed försvinner värdena inom detta område.



Bilder från område 12, tagna i samband med inventering av naturvärden.

**Område 13 – klass 4 – Visst naturvärde:** Mager gräsmatta med några lövträd i form av björk, hägg, rönn. Kan eventuellt vara intressant marksvampflora, inga svampar noterades 2024.

Arter och värdeelement med lagstadgat skydd: inga

Påverkan: Delar av gräsmattan, träd och andra naturvärdena inom området kommer att försvinna pga promenadgård, stängsel och hårdgjorda ytor som är till för att göra området tillgängligt för räddningstjänsten.



Bilder från område 13, tagna i samband med inventering av naturvärden.

## Terrängförhållanden

Området är relativt flackt men svagt sluttande mot öster och med ett antal dikesstråk. Områdets plushöjder ligger på ca +313 meter över havet i väster och +305 meter över havet i öst (parkeringsytan öster om området). Området kännetecknas av öppen, terränganpassad, delvis hårdgjord mark som gränsar till kuperad naturmark med blandskog.

## Ekosystemtjänster

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

### Stödjande

Stödjande ekosystemtjänsten ger oss sådant vi behöver för att överleva. De är grundförutsättningarna för att övriga ekosystemtjänster ska fungera och därmed deras förmåga att leverera tjänster. Stödjande tjänster är exempelvis utrymme för ekosystemen, fotosyntes, jordmänsbildning och biogeokemiska kretslopp. Habitat för djur- och växtarter gynnas i naturområden med stor variation av växter samt olika typer av biotoper.

### Reglerande

De reglerande tjänsterna omfattar kolbindning, utjämning av effekterna av extremväder samt rening av luft, jord och vatten. Vegetation bidrar till jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd. Under växtsäsongen renar den även luften eftersom dammpartiklar fastnar i lövverket. Pollinering reglerar naturliga processer.

### Försörjande

Exempel på försörjande ekosystemtjänster är: råvaror för produktion av t.ex. mat, vatten för hygien, bränsle och medicin.

Dessa tjänster ger oss med andra ord det vi behöver för att överleva.

### Kulturella

Människan är beroende av naturen för att må bra. Forskning har visat att stressen minskar av att vara i naturen. De kulturella ekosystemtjänsterna innefattar: Rekreation och fysisk hälsa, estetisk uppskattning, mentalt välbefinnande, kunskap och inspiration, platsvärde, identitet och social samhörighet.

Nedanstående ekosystemtjänster är mest relevanta att studera i samband med detaljplanen.

#### **Stödjande tjänster**

- Biologisk mångfald

#### **Reglerande tjänster**

- Klimatreglering
- Luftrening
- Reglering och rening av vatten

#### **Försörjande tjänster**

- Pollinering

#### **Kulturella tjänster**

- Mentalt välbefinnande
- Fysisk aktivitet
- Kunskap och inspiration

Följande är viktiga aspekter som tagits hänsyn till i planarbetet:

- Vilken natur som är viktig för området
- Möjligheten att spara uppväxta träd inom planområdet
- Anpassning av både placering av byggnad, staket och stängsel för att kunna spara viktiga element i naturen

## **Miljö**

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (Arctan, 2024).

Befintliga dagvattenledningar finns i östra delen av området samt kring huvudbyggnaden. Takavvattningen för den befintliga huvudbyggnaden sker i dagsläget via stuprör som går på markförlagda ledningar. Möjliga anslutningspunkter är i det sydöstra hörnet av planområdet.

I dagvattenutredningen har en översiktlig avrinningsanalys utförts för att få en bild av nuvarande avrinningsmönster. Fem delavrinningsområden har identifierats. Observera att dessa ej är tekniska avrinningsområden med hänsyn till befintligt ledningsnät.

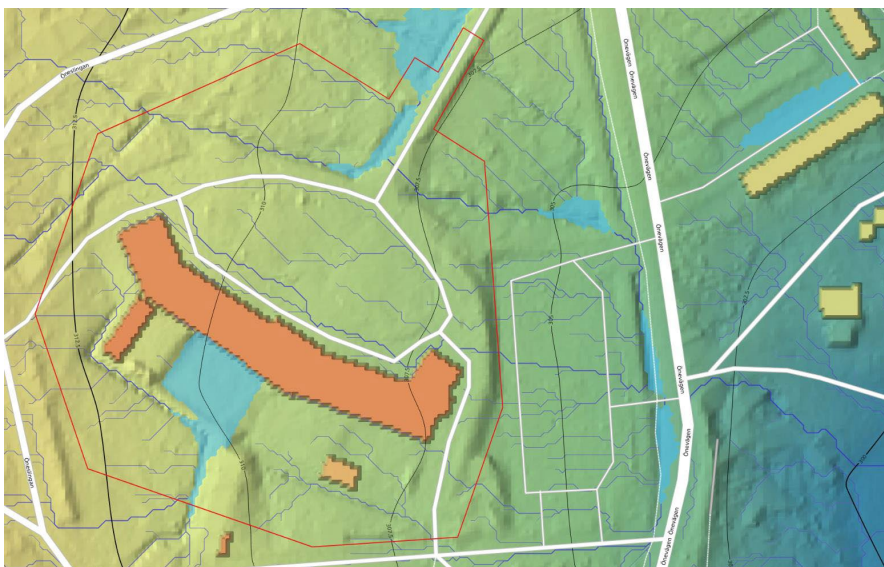
Området avvattnas enligt analysen i huvudsak österut (svag sydöstlig riktning inom planområdet). Området har diken som avleder vatten norr om befintlig huvudbyggnad i anknäring till Öneslingan och söder om befintlig huvudbyggnad i grönytorna.



Avrinningsvägarna har sedan förtydligats med blå linjer och pilar. Det kan konstateras att merparten av det dagvatten som genereras inom planområdet idag avrinner österut mot Önevägen.



Områdets avrinningsmönster med planområdet markerat med röd linje. Avrinningsmönster, identifierade lågpunkter/dämningsområden och delavrinningsområden är redovisat.



Avrinningsmönster inom planområdet framtaget i Scalgo. Planområdesgränsen är illustrerad med röd linje.

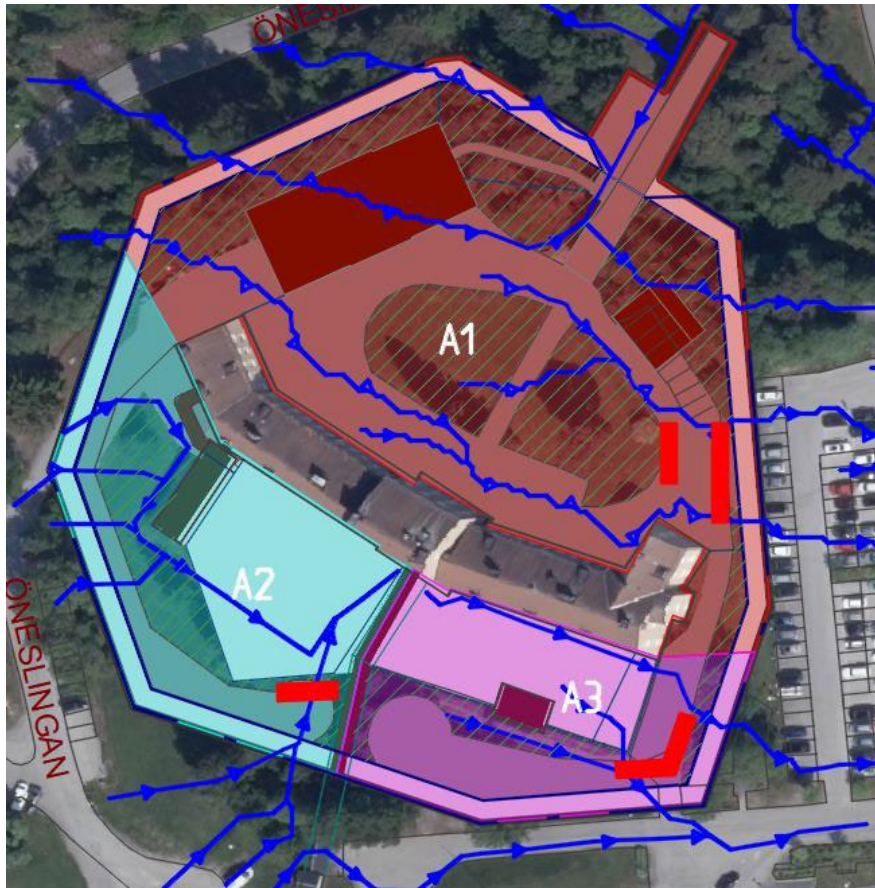


Illustration över föreslagna dagvattenåtgärder, identifierade delområden och befintligt avrinningsmönster. Ljusröda rektanglar är föreslagna fördröjningsåtgärder.

I ovanstående bild har förslag till lägen av fördröjningsåtgärderna (krossmagasin) schematiskt illustrerats med ljusröda rektanglar. Placeringarna har illustrerats utifrån rinnvägar och den planerade strukturen men slutlig placering måste bestämmas utifrån områdets projektering. Fördröjningarna bedöms inrymmas inom utredningsområdet då relativt små volymer krävs för flödesneutralitet. I bilden ovan har också vegetationsytor skrafferats för att påvisa möjliga ytor för översilning och infiltration.

Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder bedöms en god dagvattenhantering kunna uppnås. Den erforderliga fördröjningsvolymen bedöms kunna inrymmas och föroreningsnivåer går att reducera till nuvarande situation eller bättre. Detta under förutsättning att de föreslagna åtgärderna implementeras i området.

### Åtgärder

De dagvattenåtgärder som bedöms lämpliga för det aktuella området är principiellt beskrivna nedan och föreslås att tas med och implementeras i genomförandet av planen. Viktiga aspekter ur ett dagvattenperspektiv är att uppmuntra andelen vegetation och göra materialval som skapar trög och ren avrinning, generellt möjliggör för infiltration samt tillskapa flödesneutralitet. Höjdsättningen ska planeras ur ett skyfallsperspektiv men också för att nå de avsedda

dagvattenåtgärderna. De huvudsakliga dagvattenåtgärderna inom planområdet bedöms vara:

- Planerad höjdsättning för det dimensionerande regnet men också för skyfall.
- Möjliggöra för översilning och infiltration.
- Öppen dagvattenhantering ska väljas där detta är möjligt.
- Fördröjningsåtgärder för flödesneutralitet och rening.
- Drift och skötsel aspekten inarbetas i dagvattenåtgärderna.

## Skyfall

Analysen som är gjord i dagvattenutredningen visar på att lågpunkter och dämningssområden finns i området. Det är viktigt att beakta att avrinningsanalysen i Scalgo inte tar hänsyn till markens infiltration eller eventuella dagvattentrummor och/eller ledningssystem. Analysen bör därför betraktas som att allt vatten avrinner ytligt vilket kan liknas vid att marken är mättad som en följd av kraftig nederbörd/skyfall.

Östersunds kommun har tagit fram en skyfallskartering som inkluderar utredningsområdet. Utifrån skyfallskarteringen och avrinningsmönstret från analysen i Scalgo kan konstateras att den föreslagna byggnaden i den nordvästra delen av planområdet hamnar i konflikt med befintliga rinnvägar. Detta behöver tas hänsyn till i den planerade höjdsättningen.

Allmänt kan sägas att det dimensionerande regnet utgår från mer normala regnhändelser och skyfallet utgår från en mer extrem situation. Detta eftersom regn över det dimensionerande regnet kommer att resultera i att dagvattnet uteslutande avrinner på markytan. Markprofilen blir mer mättad och anlagda dagvattensystem kommer att gå fulla. I händelse av skyfall är dagvattenåtgärden planerad höjdsättning av mark och byggnader avgörande. Höjdsättningen ska anpassas så att dagvattnet i möjligaste mån rinner från byggnader och andelen instängda områden ska minimeras. Vattnet ska obehindrat kunna ta sig via säkra rinnvägar mot recipienten. Det bör förutsättas att även omkringliggande områden har samma principer för detta.



## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark



Kartbild över potentiellt förorenade områden.

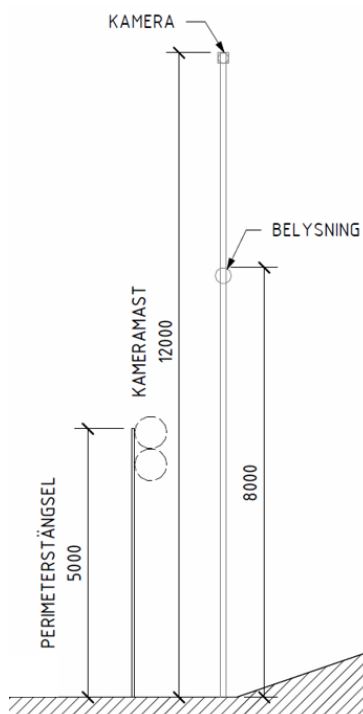
Planområdet bedöms inte innehålla några markföroreningar med tanke på tidigare/nuvarande verksamhet inom planområdet eller i närområdet. Nordöst om planområdet finns Jämtkraft ABs anläggning för förbränning med en total installerad tillförd effekt av mer än 20 megawatt men mindre än 50 megawatt. Anläggningen är en miljöfarlig verksamhet och är tillståndspliktig men bedöms inte påverka planområdet.

### Omgivningsbuller

En kriminalvårdsanläggning anses som stadigvarande vistelse. Planområdet är utsatt för buller från Önevägen och för användningen vård finns inga riktlinjer för buller. Kommunen gör bedömningen att buller från Önevägen inte är några hinder för etablering.

### Ljustörningar

Ljus kan innebära en olägenhet för närboende om det är en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening. En störning bör ha en viss varaktighet för att anses vara en olägenhet för människors hälsa. Antingen bör störningen pågå under en sammanhängande tid eller så ska den vara återkommande. Enligt miljöbalken bedöms belysningsstörning under nattetid endast som en olägenhet om det lyser in i bostad.



Bilden visar höjderna för bland annat kameramasterna med belysningspunkter.

En kriminalvårdsanläggning genererar ett utsläpp av ljus. Anstalten belyses med strålkastare på 8 meters höjd. Ljuset från en kriminalvårdsanläggning riktas nedåt och lyser på dygnets mörka timmar. Ljusfördelningen kan kontrolleras utan spilljus och utan störande ljus för omgivningen. Exakt placering och antal master framgår när anstalten är detaljprojekterad. Syfte med belysningen är att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö samt en säker anstalt.



Foto från anstalten i Härnösand som visar exempel på hur ljusmaster kan upplevas när det är mörkt ute.

Närmsta bostadshusen ligger cirka 30–50 meter från planområdesgränsen och cirka 100–150 meter från centrala delen av planområdet. De närmsta bostadshusen ligger några meter högre än planområdet. Det finns vegetation i form av buskar och träd mellan planområdet och bostadshusen vilket reducerar ljusföroreningar in i bostäderna.

Påverkan på befintliga bostäder bedöms som låg, viktigt är dock att jobba med belysningen inom området för att undvika ljusföroreningar i förhållande till närliggande bostäder samt att bevara vegetationen i så hög grad som möjligt.

## **Risk för översvämning**

Enligt dagvattenutredningen utgår skyfallet från en mer extrem situation eftersom dagvattnet uteslutande avrinner på markytan. Mark blir mättad och anlagda dagvattensystem kommer att fyllas.

I händelse av skyfall är planerad höjdsättning av mark och byggnader avgörande. Höjdsättningen ska anpassas så att dagvattnet i möjligaste mån rinner från byggnader och andelen instängda områden ska minimeras. Vattnet ska obehindrat kunna ta sig via säkra rinnvägar mot recipienten. Det bör förutsättas att även omkringliggande områden har samma principer för detta.

## **Risk för ras och skred**

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (Geoteknologi, 2024). Enligt utredningen består området av fyllning på fast morän och därför bedöms inga särskilda restriktioner avseende höjdsättning eller tillåten belastning med hänsyn till risken för ras och skred finnas.

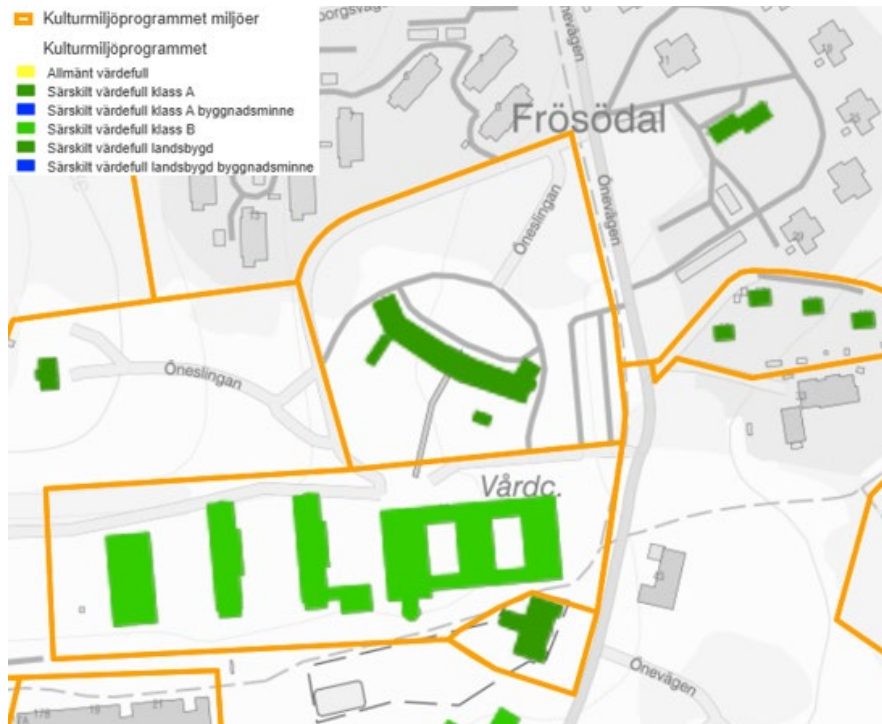
Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

## **Geotekniska förhållanden**

Geologiskt ligger området i en naturlig moränsluttning med en för området typisk lermorän, ofta siltig och enligt SGU:s jorrdjupskarta är djupet till berg i området mellan 10–20 m.







*Kartbild över kulturmiljöprogrammets utpekade särskilt värdefulla byggnader inom och i närområdet för planen.*

Frösö sjukhusområde är en sammansatt historisk vårdmiljö med byggnader som uppförts för olika vårdändamål. Området präglas av flera olika monumentala byggnadsverk från olika tider. Det kontinuerliga och mångbottnade gör Frösö sjukhusområde till en mycket värdefull kulturmiljö där 1970-tals bebyggelsen är lika intressant som den tidigaste.

I Kulturmiljöprogrammet anges att Frösö sjukhusområde idag består av delar från olika tidsperioder: Östersunds hospital omkring 1910–20-tal. Landstingets bostäder från 1950-talet och sjukhusbyggnaderna från 1970-talet.

Miljön kring Frösö sjukhusområde är en för kommunen unik kulturmiljö med höga kulturhistoriska värden och ingår i kulturmiljöprogrammet.

Frösö behandlingshem uppfördes på 1920-talet som vårdanstalt för missbrukare. Byggnaden ritades av arkitekt Carl Westman och är en av de monumentala byggnader som vittnar om tiden då Östersunds hospital uppfördes. Arkitekturen är typiskt klassicerande med en stram och avskalad putsfasad. Byggnadens exteriör är välbevarad och innehar höga kulturhistoriska värden som en av få kvarvarande byggnader från den tidigare park och sjukhusmiljön. Som historiskt dokument berättar byggnaden även om ett skede i samhällsutveckling och vård under första delen av 1900-talet.

I Kulturmiljöprogrammet anges att till- och ombyggnader av byggnaden exteriört ska göras med största hänsyn till kulturvärdena och i möjligaste mån undvikas. Åtgärder som är irreversibla bör i största mån undvikas.



## Fornlämningar

Känd fornlämning finns 300 meter väster om planområdet som innehåller resterna av fornborgen Mjälleborgen från romersk järnålder. Närmast planområdet finns en gårdstomt, bebyggd: Enligt 1693 års karta över Önet ska det ungefär inom det markerade området i bilden nedan ha legat en gård. Idag är området bebyggt med sjukhusbyggnader.



Kartbild över kända fornlämningar i närområdet

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och särskild arkeologisk utredning erfordras därför inte enligt 2 kap 11 § kulturminneslagen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

## Fysisk miljö

### Utemiljö

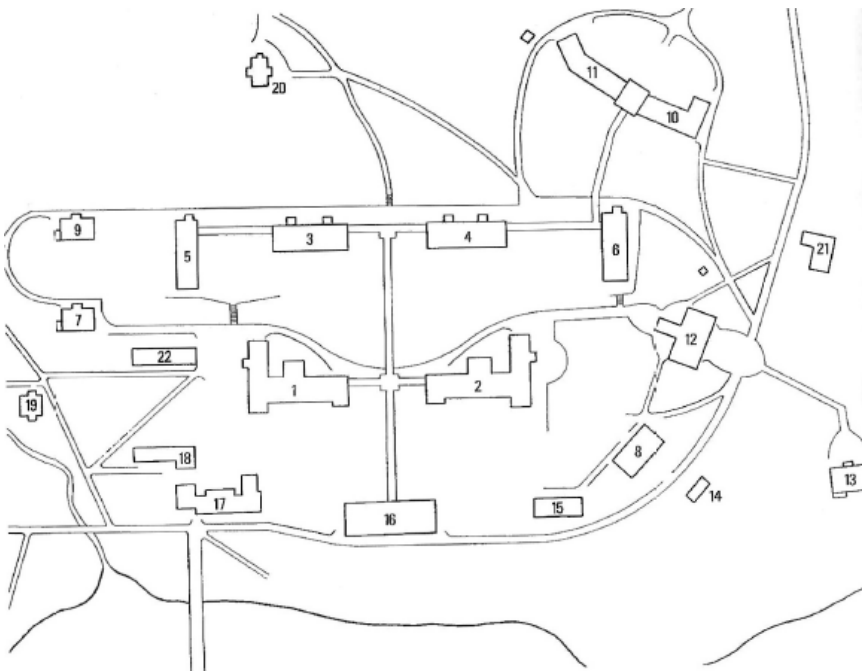
Omgivningen inom och i direkt anslutning till planområdet är utformad som en parkmiljö med en blandning av öppna ytor och områden med mer skogskaraktär. Inom området finns ett system av öppna diken i marken och området närmast Önevägen är en aning upphöjt i förhållande till parkeringsyta och skogsområdet i öst och nordöst.



Bilder på skogsdungar och vegetation inom planområdet.

## Byggnader

Bebyggelsen i området karaktäriseras av institutionsbyggnader uppförda från tidigt 1900-tal till ca 1970-tal. Inom planområdet finns en äldre sjukhusbyggnad från 1920-talet (byggnad 10 och 11 i bilden nedan) som har en omslutande form som följer terrängen.



Situationsplan över Östersunds Hospital, där Statens Vårdanstalt inrymdes från 1967 och från och med 1974 inrymdes verksamheten i byggnad 10.

### Centrala byggnader

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1 Sjukvårdspaviljong, manlig    | 16 Ekonomibyggna  |
| 2 Sjukvårdspaviljong, kvinnlig  | 17 Maskincentral  |
| 3 Asylpaviljong, manlig         | 18 Verkstadsbyggnad   |
| 4 Asylpaviljong, kvinnlig       | 19 Personalvilla  |
| 5 Arbetspaviljong, manlig       | 20 Läkarbostad  |
| 6 Arbetspaviljong, kvinnlig     | 21 Fest- och gymnastiksal   |
| 7 Kolonivilla, manlig           | 22 Beredskapspaviljong  |
| 8 Kolonivilla, kvinnlig         |   |
| 9 Kolonivilla, manlig           |   |
| 10 och 11 Vårdpaviljong, manlig |   |
| 12 Administration och kyrka     | Under årens lopp kom flera av byggnaderna att få förändrad funktion. Ovanstående gäller den ursprungliga funktionen |
| 13 Överläkarbostad              |   |
| 14 Kaffestuga                   |   |
| 15 Bageri                       |   |

*Innehållsförteckning över Östersunds Hospital kopplat till bilden ovan.*



*Bilder från planområdet tagna på fram- och baksida av befintlig institutionsbyggnad.*

Byggnaden ritades av arkitekt Carl Westman, Medicinalstyrelsen dåvarande chefsarkitekt och stod klar 1927. Byggnaden är monumental och vittnar om tiden då Östersunds hospital uppfördes. Byggnaden, tidigare benämnd som paviljong, användes först för ”oroliga” manliga patienter och har tidigare kallats för ”Stormen”. Sedan byggnadens tillkomst har Statens Vårdanstalt haft verksamhet i byggnaden. På senare tid har byggnaden även fungerade som ett behandlingshem och använts som flyktingboende och HVB-hem.

Arkitekturen är typiskt klassicerande med en stram och avskalad putsfasad. Byggnadens exteriör är välbevarad och innehar höga kulturhistoriska värden som en av få kvarvarande byggnader från den tidigare park och sjukhusmiljön. Som historiskt dokument berättar byggnaden även om ett skede i samhällsutveckling och vård under 1900-talet.

### Skyddsrum

Sjukhusområdet var ett eget skyddsrumsområde med god tillgång till skyddsrumspatser. Inom 300 meter från planområdet finns 10 skyddsrum med ca 1300 platser.





Kartan visar skyddsrum i närområdet.

## Sociala

I närområdet finns olika målpunkter som är tillgängliga dag- och kvällstid, några av dessa är restaurang, badplats, rekreativa områden samt träningsfaciliteter vilket ökar de sociala aspekterna i området med mänsklig rörelse vid olika tidpunkter som en positiv effekt vilket bidrar till trygghet och social hållbarhet.



Kartan visar olika målpunkter i närområdet.

## Teknik

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten, ledningsnät finns utbyggt.

### Värme och kyla

En fjärrvärmeledning går genom planområdet, markerat med u-område i gällande detaljplan. U-området tas bort i aktuellt planförslag då fastighetsägare har för avsikt att bygga om ledningsnätet och förlägga det i närliggande gator istället för mitt över tomten inom planområdet. Därav finns inget framtida behov av u-området.



*Bilden visar en kombination av ortofoto överlagt med gällande detaljplan och u-området på gårdsplanen framför byggnaden (rödmarkerad).*

### El och IT-struktur

El- och optokablar finns inom planområdet och till befintlig byggnad.

Ledningsnätet inom planområdet är ett internt ledningsnät som är sammankopplat med Jämtkrafts elnät utanför planområdet.

### Service

Söder om planområdet ligger Arnljotskolan som är en F-3 skola och i närheten av denna ligger även Cirkusskolan och Frösö hälsocentral och folktandvården. I väst ligger en Waldorfskola.





Kartan visar service och gatunätet i närområdet.

## Trafik

### Gator och motortrafik

Området angörs idag via Önevägen och Öneslingan med en större parkering öster om området. En del av Öneslingan sträcker sig runt befintlig byggnadskropp inom planområdet och ett antal parkeringsfickor finns även längs denna inom planområdet.



Karta som visar gatunätets hierarki.

## 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

Gång- och cykelväg finns längs Önevägen och kopplar planområdet till bla delar av Frösön och Östersunds centrala delar.



*Karta som visar gång och cykel-nätet intill planområdet.*

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen direkt öster om planområdet längs Önevägen för resande bland annat till och från Östersunds centrum med avgångar var tjugonde minut under dagtid.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Planområdet ligger inom en större fastighet som inte är tänkt att styckas av och därmed föreligger det inga fastighetsrättsliga åtgärder eller konsekvenser för planen.

Rättigheten 2380K-2014/2.2 belastar planområdet.

## Ekosystemtjänster

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

### Stödjande

Eftersom planen medför avverkning av träd påverkas fotosyntesen negativt men eftersom bara ett fåtal träd tas bort bör påverkan inte bli särskilt stor. Även biologiskt mångfald påverkas av avverkningen.

### Reglerande

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

### Försörjande

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

### Kulturella

Planen får negativa konsekvenser för flera av de kulturella tjänsterna. Grönytor kommer ersättas med hårdgjorda ytor. En fängelsemiljö med liten andel grönska omgärdad av stängsel utgör generellt sett inte är någon estetisk tilltalande miljö. Områdets parkliknande karaktär och estetiskt tilltalande miljö nyttjas antagligen av boende i närområdet, exempelvis som promenadslinga eller en plats för kontemplation. När området görs otillgängligt försvinner denna möjlighet.

## Landskapsbild

Inget landskapsbildskydd finns för planområdet. Föreslagen ny byggnad och perimeterskyddet bedöms få stor påverkan på landskapsbilden. Under planarbetet har områdets utformning utretts för att anpassas till landskapsbilden i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till verksamhetens behov.

## Miljö

### Miljöbedömning

Sammantaget visar genomgången av olika intressen och värden att planen inte påverkar några riksintressen då beskrivna värden inte berörs.

Naturresevat eller natura 2000-områdena bedöms inte heller påverkas då

avståndet är mer än en kilometer från planområdet och att det finns större infrastruktur mellan planområdet och de skyddade områdena.

Enligt naturvärdesinventeringen finns det inom planområdet några få skyddade arter som kommer påverkas av planen, dessa är blåsippa och björktrast. Det finns även ett område med påtagligt naturvärde som försvinner som en konsekvens av planen. Arbete med utformning som till exempel placering av den nya byggnaden och staket fortgår för att minimera påverkan på omgivningen och förslaget anpassas så att stora och äldre träd och vegetation kan sparas. Den negativa påverkan på naturvärden som planen medför bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan med anledning av nivån på de värden som påverkas samt planområdets begränsade omfattning.

Planens påverkan på kulturmiljövärdena är stor då omgivande vegetation förändras, en ny byggnad föreslås bredvid befintlig skyddad byggnad samt att området inhägnas med stängsel. Perimeterskydd samt ljus- och kameramaster innebär stor påverkan i områdets öppna parklika karaktär och skymmer siktlinjer mot befintlig byggnad. De är dock reversibla tillägg i kulturmiljön som kan avlägsnas i framtiden om anstaltsverksamheten upphör. För att minska påverkan på kulturmiljön anpassas utformningen av området och gestaltning och placeringen av ny byggnad till områdets kulturvärden i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget bedöms innebära en negativ påverkan men inte risk för betydande miljöpåverkan. Detta då varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud innebär att befintlig byggnad skyddas i detaljplanen, placering och utformning av ny byggnad anpassas till kulturmiljövärdena samt att övriga tekniska åtgärder är reversibla tillägg.

Inget landskapsbildskydd finns för planområdet. Föreslagen ny byggnad och perimeterskyddet bedöms dock få stor påverkan på landskapsbilden. Under planarbetet utreds områdets utformning för att anpassas till landskapsbilden i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till verksamhetens behov.

Närmaste bostäder ligger ca 60 meter från planerad ny byggnad. Både närheten till befintliga bostäder och att en del träd och vegetation behöver avverkas bidrar till att utblickar från befintlig bebyggelse bedöms påverkas, dock marginellt.

Grundvattenmätningar är gjorda men hur grundvattennivåerna påverkar den nya byggnaden, som kan innehålla en källare, är oklart och kommer utredas mer i detalj under planprocessen.

Planförslaget påverkar befintliga rinnvägar och dessa behöver planeras om och justeras. Dagvattenutredningen bedömer att god dagvattenhantering kan uppnås inom planområdet under förutsättning att de föreslagna åtgärderna implementeras i området.



Inom planområdet finns ekosystemtjänster som kommer att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen då en del av området är skogsdungar som kommer att ersättas med en anläggning för kriminalvården som innehåller olika typer av staket för att skydda verksamheten. Påverkan är dock begränsad med anledning av planområdets begränsade omfattning.

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan och som sammanfattas ovan bedömer Östersunds kommun att planförslaget kommer få en stor påverkan på omgivningen men förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan. Detta gäller både enskilda miljöaspekter och planförslagets sammanlagda påverkan. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen inte heller är ett så kallat MKB-projekt i enlighet med 4 kap 34 § PBL med anledning av detaljplanens begränsade omfattning.

## **Trygghet**

Då planområdet planeras att användas för kriminalvård kan tryggheten upplevas vara begränsad. Runt om planområdet kommer det uppföras stängsel som motverkar att obehöriga människor kommer in på området eller att intagna rymmer. Stängsel kan även bidra med ökad trygghet för de människor som vistas utanför området.

# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

För fastigheten gäller detaljplan F116 lagakraftvunnen 1999-05-06. Gällande detaljplan medger kontor, hantverk, föreningslokaler, vård, forskning, skola, utbildning, idrott och bostäder

### Detaljplan

Namn: Detaljplan för Frösö Strand (Frösö 3:3 m fl), Östersunds kommun

Plannummer: F116

Aktummer: 2380K-P99/17

Laga kraft: 1999-05-06

Genomförandetid: Ingen kvarstående genomförandetid

### Grundkarta

Upprättad: 2024-11-01

Uppdaterad: -

Lagringsplats: -

### Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

### Övriga planer och styrdokument

#### Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

### **Riktlinjer för dagvatten**

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: 213-2020

Antagen: 2020-10-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

### **Kulturmiljöprogram**

Namn: Kulturmiljöer Frösön

Diarienummer:

Antagen:

Lagringsplats: Kommunarkivet

### **Föreskrifter om avfall**

Namn: Föreskrifter om avfall för Östersunds kommun

Diarienummer: KS 559-2022

Antagen: 2022-12-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

## **Utredningar till planen**

### **Naturvärdesinventering**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Naturvärdesinventering, Frösö strand, Östersunds kommun 2024

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Väg & Miljö

Upprättad: 2024-11-18

Lagringsplats: ByggR P2024-34 och kommunens utredningsdatabas

### **Geoteknisk utredning**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: PM Geoteknik, Del av Frösö 3:7

Beställare: Diös Fastigheter

Leverantör: Geoteknologi

Upprättad: 2024-12-02

Lagringsplats: ByggR P2024-34 och kommunens utredningsdatabas

### **Dagvattenutredning**

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Dagvattenutredning för del av Frösö 3:7 inför detaljplaneskede

Beställare: Diös Fastigheter

Leverantör: Arctan Infrakonsulter

Upprättad: 2024-12-12

Lagringsplats: ByggR P2024-34 och kommunens utredningsdatabas