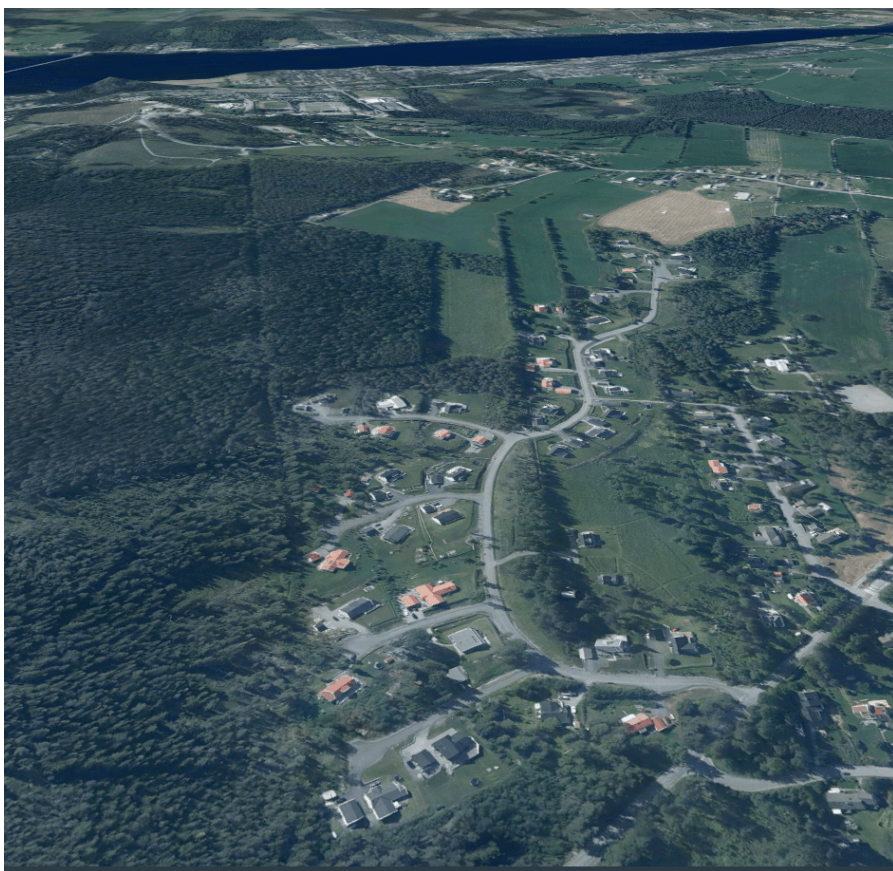


Frösö-Berge S:23 m.fl. Bergtorpsvägen – Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats



Planbeskrivning

Skede: granskning

Granskning pågår mellan 4 december och 30 december 2025.

Upprättad: 2025-09-30

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Allmän plats	9
Kvartersmark	11
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till reglering	11
Genomförandefrågor	12
Genomförandefrågor.....	12
Mark- och utrymmesförvärv.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala planeringsförutsättningar.....	20
Riksintressen.....	20
Miljökvalitetsnormer	21
Natur	21
Miljö.....	21
Fysisk miljö.....	22
Teknik.....	23
Trafik.....	23
Konsekvenser	25
Fastigheter och rättigheter.....	25
Miljö.....	25
Planeringsunderlag.....	26
Kommunala planeringsunderlag.....	26

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)	27
---	----

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra huvudmannaskapet för vägarna Bergtorpsvägen, Alpbackstigen, Uthoppsstigen, Trappstigen och Hopptornsstigen. I gällande detaljplan är vägarna planlagda som allmän plats lokalgata med enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet ändras även för del av naturmarken i bostadsområdet mellan Per Magnérs väg och Östberget, från enskilt till kommunalt. Naturområdet är en fortsättning på det sammanhängande naturområdet från tidigare Frösö zoo till Östberget.

Planförslaget syftar vidare till att möjliggöra en flexibel placering av komplementbyggnad på en bostadsfastighet där större delen av fastigheten inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.

En ändring av huvudmannaskap medför att kommunen ska ansvara för skötsel och drift av vägarna samt del av naturområdet. Idag har delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvaret.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

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

Vad är en detaljplan?

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

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till

plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

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

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

Planprocessen

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

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

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

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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

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



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2025-09-30
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-09-30
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-04-14
- Samrådsredogörelse, 2025-09-30
- Fastighetsförteckning, 2025-05-27 uppdaterad 2025-XX-XX
- Grundkarta, 2025-05-27 uppdaterad 2025-XX-XX
-

Ärendeinformation

- Detaljplan för Frösö-Berge S:23, S:24, kommunalt huvudmannaskap för allmän plats
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2024-8, MSN 21-2024
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-02-28
- Handling upprättad: 2025-09-30
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 202X-XX-XX § XXX
- Laga kraft: datum månad 202X

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Planförslaget omfattar Bergtorpsvägen, Alpackstigen, Uthoppsstigen, Trappstigen och Hopptornsstigen. I gällande detaljplan är vägarna planlagda som allmän plats lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Det ändras i och med planförslaget till kommunalt huvudmannaskap. Vägarna samt utfarter för de privata fastigheterna Frösö-Berge 21:127 och Lärkfalken 2 omfattas av gemensamhetsanläggning för vägar (ga:10) och förvaltas av Bergtorpets samfällighetsförening som därigenom ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Vidare omfattas planförslaget av en gång- och cykelväg som går mellan Per Magnérs väg i väster och Bergtorpsvägen i öster, och som sedan övergår till en stig mot Östberget. I gällande detaljplan omfattas detta område av allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap samt gemensamhetsanläggning för naturmark (ga:8 respektive ga:9) och förvaltas av samfällighetsföreningen. Naturområdet ingår i planförslaget eftersom det är en fortsättning på ett sammanhängande naturstråk som är tillgängligt för allmänheten idag.

I planförslaget ändras huvudmannaskapet till ett kommunalt huvudmannaskap för vägarna inom området och del av naturområdet, mellan Per Magnérsväg och Östberget. Det innebär att kommunen tar över ägandet samt skötsel och driften av vägarna samt del av naturområdet. Bergtorpets samfällighetsförenings ansvar över vägarna, samt del av naturområdet kan då upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Motivet till att ändra huvudmannaskapet är att området är en del av tätorten. De allmänna platserna som är en del av ett sammanhängande nät av natur som gör att en bred allmänhet kan röra sig längs gröna stråk till större naturområden får kommunen som huvudman.

I planförslaget ingår även bostadsfastigheten Tornfalken 1 för att möjliggöra en mer flexibel placering av komplementbyggnader än vad gällande detaljplan medger, där större delen av fastigheten regleras med mark som inte får bebyggas (prickmark). Övriga planbestämmelser ur gällande detaljplan fortsätter att gälla. Bestämmelsen om att fastigheten inte får delas från gällande detaljplan planläggs i planförslaget med en bestämmelse om största fastighetsstorlek.

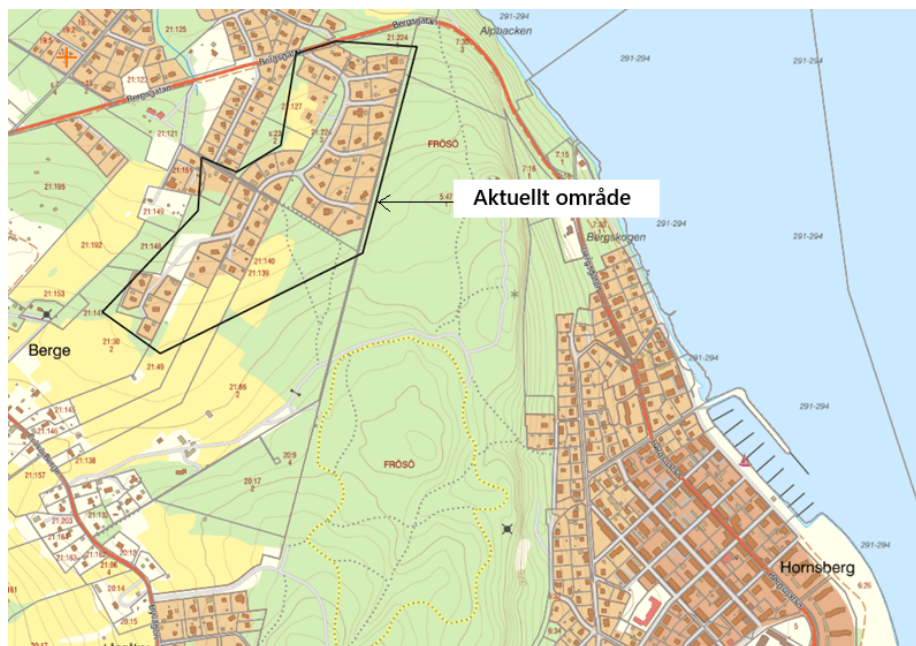
Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. Planförslaget innebär ingen förändring av den fysiska miljön. Samhällsbyggnads bedömning är att planförslaget är förenlig med översiktsplanen. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen, däremot ska det anges i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt.

Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Läge och areal

Aktuellt område ligger på Frösöns östra sida, cirka 3 km från Östersunds centrum. Öneberget angränsar till områdets östra del och Bergsgatan i norra delen, och omfattar vägarna Bergtorpsvägen, Alpackstigen, Uthoppsstigen, Trappstigen och Hopptornsstigen. Planens avgränsning är vägarna samt området för gång- och cykelvägen och stigen som löper mellan Per Magnérs väg och Östberget eftersom planens syfte är att ändra huvudmannskapet för dessa. Även fastigheten Tornfalken 1, som ligger vid Per Magnérs väg, ingår i planområdet.

Planområdets totala areal är cirka 2,1 hektar.



Figur 2: Översiktskarta

Genomförandetid

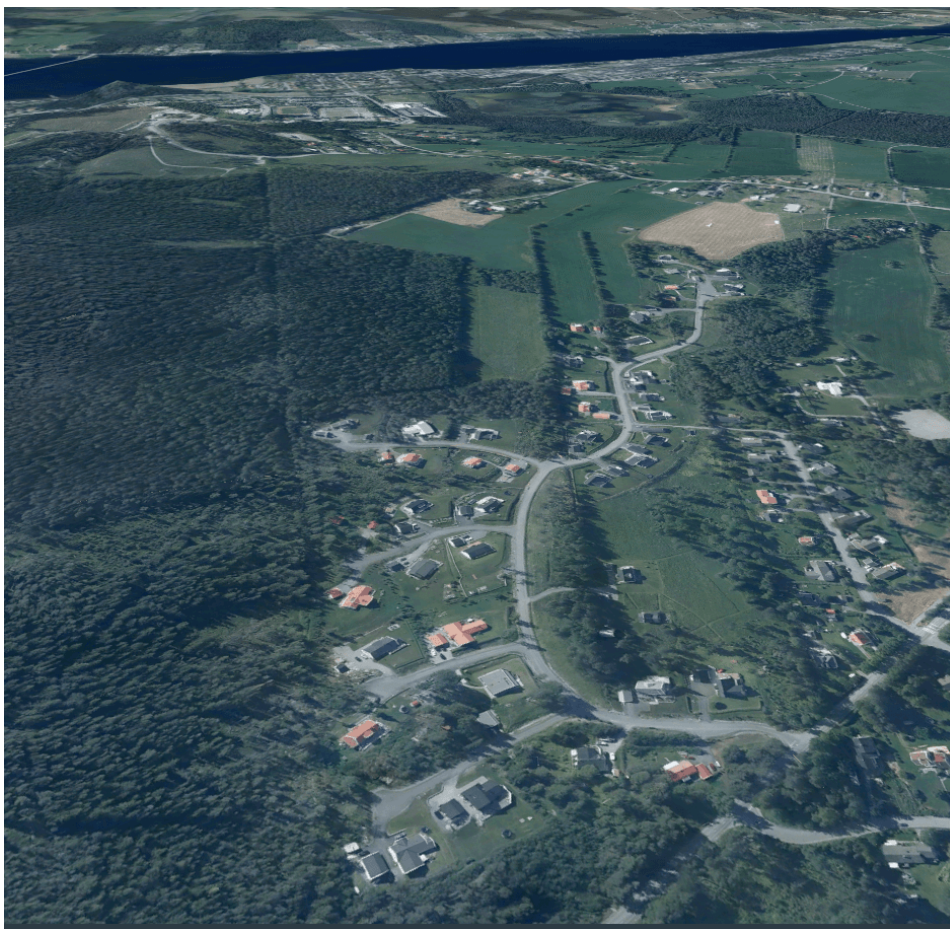
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Befintligt

Vägarna inom området byggdes ut omkring år 2008 av en privat exploatör. Tidigare bestod området av skog. De första villorna började byggas runt 2009. Tre av villorna närmare Bergsgatan är äldre och byggdes på 1900-talets första hälft. Byggnaden på fastigheten Tornflaken 1, som ligger vid Per Magnérs väg, byggdes i slutet på 1970-talet.

Bostadsområdet är omgärdat av naturmark och åkermark finns i anslutning till området.

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



Figur 3: Området med dess omgivningar. Bergsgatan längst ner i bild.

Allmän plats

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

Natur

I gällande detaljplan är gång- och cykelvägen och stigen genom bostadsområdet planlagd som allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. Denna del planläggs i detta planförslag som allmän plats natur med ett kommunalt huvudmannaskap. Ingen fysisk förändring i naturområdet ska ske vid detaljplanens genomförande.



Figur 4: Gång- och cykelvägen mot Per Magnérs väg (t.v.) samt stigen mot Östberget (t.h.).

Gator

Infart till området sker via Bergsgatan. Bergtorpsvägen är huvudvägen som löper genom bostadsområdet med stickvägarna Alpbackstigen, Trappstigen, Uthoppsstigen och Hopptornsstigen. Dessa är asfalterade och cirka 5 meter breda utan trottoarer och håller kommunal standard. Vägar ska vara kvar som befintligt och planläggas som allmän plats gata.

Utfartsvägar för fastigheterna Frösö-Berge 21:127 respektive Lärkfalken 2 omfattas av gemensamhetsanläggningen för väg (ga:10). Utfartsväg från fastigheten Kärrhöken 3 omfattas av gemensamhetsanläggningen för natur (ga:8). Dessa planläggs också som gata med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 5: Infarten till bostadsområdet från Bergsgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser.

Inom planområdet ändras huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för vägarna samt del av naturområdet. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar idag för drift och underhåll av vägarna men även för naturområdena inom bostadsområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder. Användningen planläggs inom bostadsfastigheten Tornfalken 1 som är bebyggd med ett bostadshus samt ett garage. Planförslaget medger en mer flexibel placering av komplementbyggnader än vad ursprunglig detaljplan gör.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
GATA - Gata	Motivet är att ändra huvudmannaskapet för vägarna i området till kommunalt för att få en enhetlig förvaltning av de allmänna platserna.
NATUR - Natur	Motivet är att skapa ett sammanhängande naturområde från fd. Frösö zoo vidare mot Östberget som är allmänt tillgängligt med kommunen som huvudman.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostäder	Motivet är att göra det möjligt med en mer flexibel placering av komplementbyggnader inom en bostadsfastighet som i ursprunglig detaljplan till stor del är planlagd som mark som inte får bebyggas.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	Längs västra och södra delen av fastigheten regleras ett område där inga nya byggnader får uppföras eftersom det kan bli höga flöden vid skyfall enligt skyfallskarteringen. Övrig prickmark innebär att hålla distans till angränsande fastigheter samt att hindra att bebyggelse ska hamna för nära Per Magnérs väg.
d ₁ - Minsta fastighetsstorlek är 3000 m ² .	Bestämmelsen innebär att fastigheten inte kan styckas av utifrån regleringen i ursprunglig detaljplan.
h ₁ - Högsta nockhöjd på bostadsbyggnad är 8 meter.	Motivet är att bibehålla gällande detaljplans bestämmelse om högsta antal två våningar är 2. Bestämmelsen om högsta antal våningar finns inte längre och omvandlas i denna detaljplan till en motsvarighet i nockhöjd.
h ₂ - Högsta nockhöjd är 4,5 meter.	Motivet är att begränsa höjden för komplementbyggnader.
e ₁ - Största byggnadsarea är 200 m ² per bostadsbyggnad.	Motivet är att bibehålla samma reglering om byggnadsarea för bostad utifrån ursprunglig detaljplan som fortsatt bedöms lämplig.
e ₂ - Största byggnadsarea är 300 m ² per fastighet.	Motivet är att bibehålla samma reglering om största byggnadsarea utifrån ursprunglig detaljplan som fortsatt bedöms lämplig.
f ₁ - Fasader ska vara av trä.	Motivet är att bibehålla samma reglering om utformning utifrån ursprunglig detaljplan som fortsatt bedöms lämplig.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

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

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt och skyldighet till inlösen, huvudman

Det är lantmäterimyndigheten som efter en ansökan om lantmäteriförrättning utreder och prövar om en åtgärd är lämplig att genomföra. I en lantmäteriförrättning tar lantmäterimyndigheten beslut om hur förrättningskostnaden ska fördelas mellan berörda sakägare.

Delar av fastigheten Frösö-Berge 21:224 och marksamfälligheterna Frösö-Berge s:15, s:23 och s:24 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har med stöd av reglerna i 6kap. 13§ PBL rätt att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har en skyldighet att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran med stöd av 14kap. 14§ PBL.

Genom fastighetsreglering ska marken överföras till en kommunalägd fastighet. Lantmäterimyndigheten utreder i en lantmäteriförrättning vilken ersättning som ska utgå för inlösen av allmän platsmark från del av fastigheten Frösö-Berge 21:224 och del av marksamfälligheterna Frösö-Berge S:15, S:23 och S:24. Kommunen avser dock att upprätta överenskommelser angående marköverföring och ersättningar. Åtgärden medför förrättningskostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Frösö-Berge S:23 och S:24

Del av marksamfälligheten Frösö-Berge S:23 och del av marksamfälligheten Frösö-Berge S:24 överförs till en kommunalägd fastighet, alternativt att en ny fastighet bildas.

Frösö-Berge S:15

Del av marksamfälligheten Frösö-Berge S:15 överförs till en kommunalägd fastighet, alternativt att en ny fastighet bildas.

Frösö-Berge 21:224

Del av fastigheten Frösö-Berge 21:224 överförs till en kommunalägd fastighet, alternativt att en ny fastighet bildas.

Rättigheter

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Östersunds kommun. Ledningarna ligger inom allmän plats och påverkas därmed inte av planförslaget.

Servitut för vatten- och avloppsledningar

Ett officialservitut 2380K-2010/47.2 (vatten- och avloppsledningar) som gäller till förmån för Kärrhöken 3 berörs av en utfart som i gällande detaljplan (F156) utgörs av allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. I planförslaget ändras huvudmannaskapet till allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap för utfartsvägen. Servitutet för vatten- och avloppsledningar bör därmed upphävas.

Servitut för utfartsväg

Utfarten från fastigheten Kärrhöken 3 ligger på marksamfälligheten Frösö-Berge S:23 och omfattas av ett servitut för utfartsväg 2380K-2010/47.1.

I gällande detaljplan utgörs utfarten av allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. I planförslaget planläggs utfarten som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Servitutet för utfartsväg ska därmed upphävas.



Figur 6: Område som omfattas av servitut för utfartsväg och VA-ledningar.

Tekniska frågor

Ledningar

Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området bestående av markförlagda kablar med tillhörande utrustning. Markägaren bekostar eventuell flytt av ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Nedan följer en uppskattad fördelning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen.

Kommunen

Kostnader:

- Driftkostnad av vägarna inom området.
- Skötsel av naturmark.
- Förrättningskostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningar och inlösen av mark.
- Eventuell ersättning av mark från fastigheten Frösö-Berge 21:224.
- Eventuell ersättning av mark från del av Frösö-Berge S:15, S:23 samt S:24.

Delägare till marksamfälligheterna Frösö-Berge S:23 och S:24

Kostnader:

- Förrättningskostnader.

Intäkter:

- Eventuell ersättning för mark som kommunen tar över.

Delägare till marksamfälligheten Frösö-Berge S:15

Intäkter:

- Eventuell ersättning för mark som kommunen tar över.

Ägare till fastigheten Frösö-Berge 21:224

Intäkter:

- Eventuell ersättning för mark som kommunen tar över.

Inlösen

Inlösen av allmän plats inom del av fastigheten Frösö-Berge 21:224 och del av marksamfälligheterna Frösö-Berge S:15, S:23 och S:24.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Frösö-Berge ga:10.

Detaljplanen medför att kommunen ska vara huvudman för allmän plats gata (Bergtorpsvägen Alpbackstigen, Uthoppsstigen, Trappstigen och Hopptornsstigen). Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Frösö-Berge ga:10 ska därför upphävas i sin helhet. Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmåteriförrättning prövar frågan om att upphäva en gemensamhetsanläggning. Både kommunen och samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen kan ansöka om omprövning. Åtgärden medför förrättningskostnader. När en gemensamhetsanläggning upphävs ska lantmäterimyndigheten pröva om det ska utgå någon ersättning från fastigheten som blir av med belastningen till deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen enligt reglerna i anläggningslagen 40a §.

Utfarten från fastigheten Frösö-Berge 21:127 ligger på den privata fastigheten Frösö-Berge 21:224. I gällande detaljplan utgörs utfarten av allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. I planförslaget planläggs utfarten som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Utfarten omfattas av gemensamhetsanläggningen för väg (ga:10) som avses upphöra.



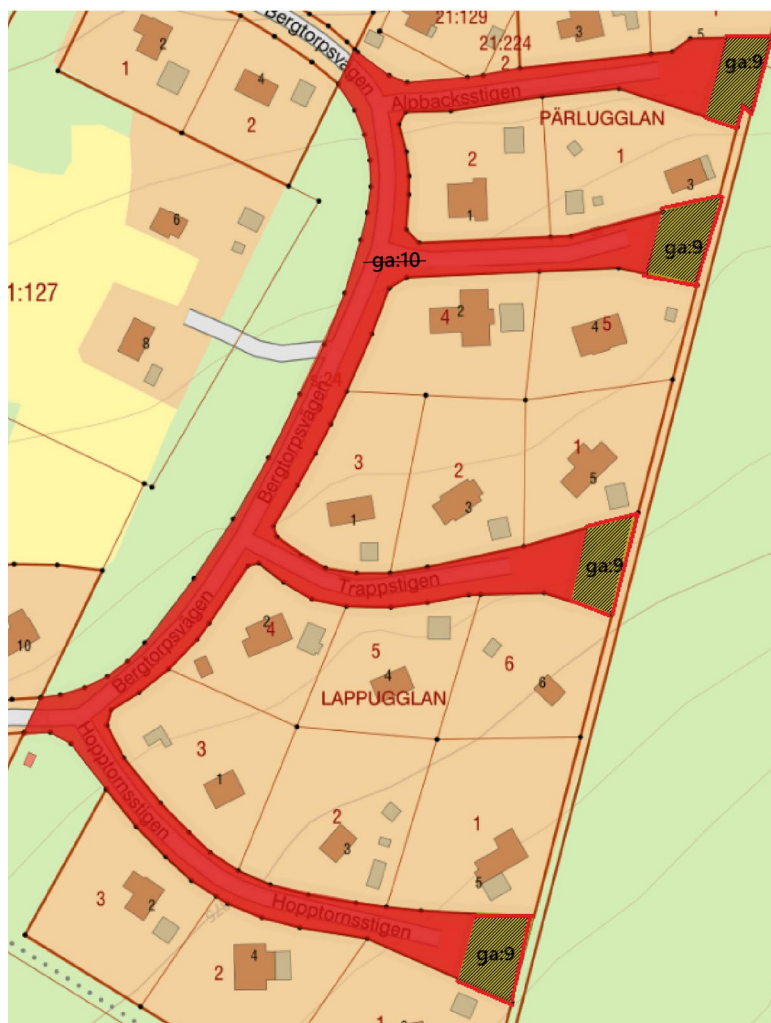
Figur 7: Utfart som planläggs som allmän plats gata.

Utfarten från fastigheten Lärkfalken 2 ligger på marksamfälligheten Frösö-Berge S:23. I gällande detaljplan utgörs utfarten av allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. I planförslaget planläggs utfarten som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Utfarten omfattas av gemensamhetsanläggningen för väg (ga:10) som avses upphöra. Även del av gemensamhetsanläggningen ga:8 avses upphöra.



Figur 8: Utfart som planläggs som allmän plats gata.

Marksamfälligheten Frösö-Berge S:24 omfattar det rödmarkerade området i kartan samt de gröna skrafferade områdena. Det rödmarkerade området avses övergå till kommunalt huvudmannaskap och ingår i planområdet. Denna del omfattas av gemensamhetsanläggningen för väg (ga:10) som avses upphöra. De skrafferade gröna områdena utgörs av gemensamhetsanläggningen för natur (ga:9). Denna del av marksamfälligheten ingår inte i planförslaget och kvarstår som enskilt huvudmannaskap.



Figur 9: Del av vägområdet där gemensamhetsanläggningen avses upphöra.

Omprövning av gemensamhetsanläggningarna Frösö-Berge ga:8 och ga:9.

Detaljplanen innebär att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Delar av befintliga gemensamhetsanläggningarna för naturområde, Frösö-Berge ga:8 och ga:9 (markerad med rött bild ovan), avses upphöra. Det gäller även gemensamhetsanläggningen Frösö-Berge ga:8 som omfattar utfartsvägen från fastigheten Kärrhöken 3 (markerad med rött i bild nedan). Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmåteriförrättning prövar frågan om att ändra en gemensamhetsanläggning. Både kommunen och samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningarna kan ansöka om omprövning. Åtgärden medför förrättningskostnader. När en gemensamhetsanläggning begränsas prövar lantmäterimyndigheten om det ska utgå någon ersättning från fastigheten som blir av med belastningen till deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen enligt reglerna i anläggningslagen 40a§.



Figur 10: Naturområde med gc-väg och stig mot Östberget (bild ovan) och utfart från fastigheten Kärrhöken 3 (bild nedan) där gemensamhetsanläggning för natur avses upphöra.

Drift allmän plats

En ändring till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats innebär att Teknisk förvaltning, GataPark, tar över ansvaret för drift och underhåll av vägarna samt del av naturområdet inom planområdet.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet omfattas av tre detaljplaner samt ett tillägg till detaljplan:

- Detaljplan för Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 2), Frösö-Berge 21:130 m fl (F143), laga kraft 2007-06-26.
- Ändring av detaljplan, tillägg till plan nr. F143, Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 2) (F153), laga kraft 2009-07-17.
- Detaljplan för Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 1), Frösö-Berge 21:127 m fl (F145), laga kraft 2007-09-25.
- Detaljplan för Frösö-Berge 21:30, Enbostadshus söder om Bergtorpsvägen (F156), laga kraft 2010-03-23.
- Markanvändningen inom dessa detaljplaner är allmän plats lokalgata och natur med enskilt huvudmannaskap samt bostäder.

Planbesked

Kommunen lämnade positivt planbesked den 27 september 2023.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. Planförslaget innebär ingen förändring av den fysiska miljön. Samhällsbyggnads bedömning är att planförslaget är förenlig med översiktsplanen.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Kulturmiljövård

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

Planförslaget påverkar inte den fysiska miljön i området. Riksintresset påverkas därmed inte.

Trafikkommunikation

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 inom riksintresset för influensområde flyghinder. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

Totalförsvar

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

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.

Planförslaget innebär ingen förändring i den fysiska miljön. Samhällsbyggnad bedömer därmed att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas till följd av planförslaget.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot norr med utblickar över Storsjön. Omkring bostadsområdet finns ett sammanhängande stråk av naturmark med koppling till Östbergets strövområden och naturmarken väster om Per Magnérs väg. I områdets södra del finns brukad åkermark.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten avleds via diken och naturmark längs vägarna och vidare mot utsläppspunkter vid Bergsgatan som sedan når Storsjön.

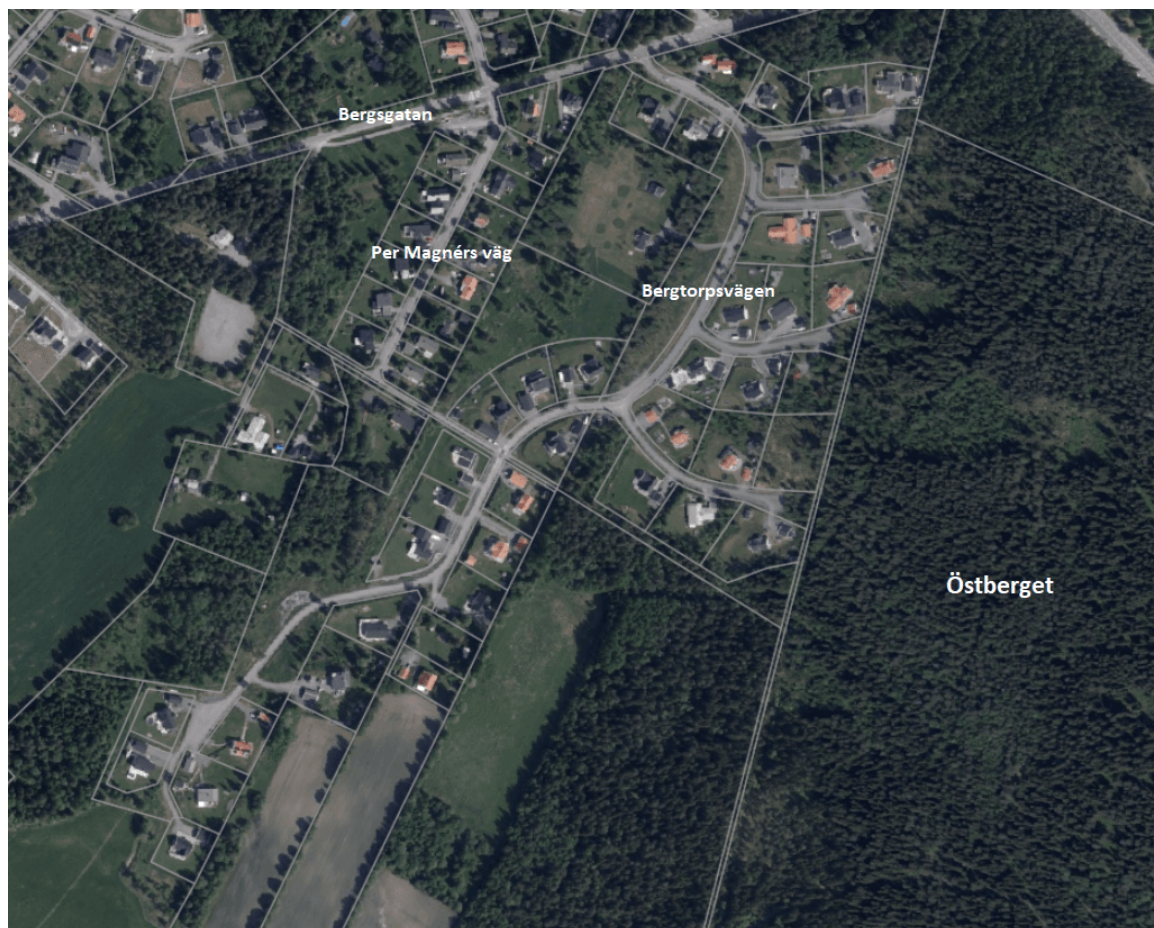
Andelen hårdgjord yta ökar inte vid planens genomförande vilket innebär att flödesmängden fortsatt kan hanteras vid utsläppspunkterna.

Fysisk miljö

Utemiljö

Bostadsområdet ansluter i öster till Östberget och dess rekreationsområde med motionsspår, stigar mm. Väster om Bergtorpsvägen finns ett mindre stråk med naturmark mot bostadsområdet vid Per Magnérs väg.

Området sluttar åt norr.



Figur 11: Bostadsområdet med dess omgivningar.

Byggnader

Bostadsområdet består av 40 friliggande villor med tillhörande garage/komplementbyggnader, som uppfördes från år 2009 och framåt. Tre av villorna, närmare Bergsgatan är äldre och uppfördes under 1900-talets första hälft. Samtliga villor har en varierad utformning och färgsättning.

Villan på fastigheten Tornflaken 1, som ligger vid Per Magnérs väg, byggdes i slutet på 1970-talet.

Teknik

Vatten och avlopp

En mindre del av planområdets södra del (utfart från fastigheten Kärrhöken 3) ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Teknisk förvaltning föreslår en utökning av verksamhetsområden för vatten och spillvatten där fastigheten Kärrhöken 3 ingår i förslaget. Det innebär att VA-huvudmannen (kommunen) kommer behöva äga ledningarna under vägen mot förbindelsepunkten som då behöver flyttas närmare fastighetsgränsen. Frågan är dock inte beslutad politiskt, ärendet kommer upp för politisk behandling i Kommunfullmäktige eventuellt under hösten 2025.



Figur 12: Verksamhetsområde för kommunala vattentjänster.

Trafik

Gator och motortrafik

Planområdet utgörs av vägarna Bergtorpsvägen, som är huvudvägen genom bostadsområdet, och stickvägarna Alpbacksstigen, Uthoppsstigen, Trappstigen samt Hopptornsstigen. Vägarna är belagda med asfalt. Området har sin infart från Bergsgatan i norr. Bergsgatan är ett huvudstråk med gång-och cykelväg samt kollektivtrafik.



Figur 13: Vägarna inom planområdet

Gång- och cykel

Från bostadsområdet vid Per Magnér's väg finns en gång- och cykelväg som går genom naturmark och sammankopplas med Bergtorpsvägen.

Längs med Bergsgatan finns en gång- och cykelväg mot Östersunds centrum.



Figur 14: Gång- och cykelvägen inom planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås fastigheterna inom planområdet överföras till en lämplig kommunägd fastighet, alternativt att en ny fastighet bildas.

Den mark inom planområdet som avses överföras till kommunägd mark innehåller inga byggrätter. Ingen förändring i den fysiska miljön avses göras.

Genom omprövningen av gemensamhetsanläggningen ga:10 avser kommunen, utöver vägarna, planlägga utfarten för fastigheten Frösö-Berge 21:127 som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Utfarten går över en privat fastighet (Frösö-Berge 21:224). Kommunen kommer då kunna lösa in marken för utfarten.

Naturområdet inom planområdet, som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, omfattar fastigheten Frösö-Berge 21:224 samt marksamfälligheterna Frösö-Berge S:23 och S:15. Kommunen kommer då även kunna lösa in marken för detta område.

Miljö

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

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

Markanvändningen för vägarna i gällande detaljplan förändras inte genom planförslaget utan regleras fortsatt med allmän plats - gata. Två utfarter för privata fastigheter ändras från allmän plats – natur till allmän plats - gata.

Markanvändningen i planförslaget påverkar inte miljön på ett betydande sätt.

Området är redan bebyggt och gatorna är anlagd sedan flera år tillbaka.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2025 § 90 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Detaljplan för Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 2), Frösö-Berge 21:130 m.fl.

Plannummer: F143

Aktummer: 2380K-P2007/18

Laga kraft: 2007-06-26

Genomförandetid: 10 år

Namn: Detaljplan för Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 1), Frösö-Berge 21:127 m.fl.

Plannummer: F145

Aktummer: 2380K-P2007/26

Laga kraft: 2007-09-25

Genomförandetid: 10 år

Namn: Ändring av detaljplan, tillägg till plan nr. F143, Frösö-Berge öster om Per Magnérs väg (område 2), Frösö-Berge 21:130 m.fl.

Plannummer: F153

Aktnummer: 2380K-P2009/18

Laga kraft: 2009-07-17

Genomförandetid: Till 2017-06-26 vilket är samma som underliggande detaljplan F143 eftersom genomförandetiden inte gått ut vid denna ändring av detaljplan.

Namn: Detaljplan för del av Frösö-Berge 21:30, småhustomt söder om Bergtorpsvägen.

Plannummer: F156

Aktummer: 2380K-P2010/10

Laga kraft: 2010-03-23

Genomförandetid: Genomförandetiden för detaljplanen F145, där del av planen ersätts med denna detaljplan, hade inte gått ut vid laga kraft. Genomförandetiden för denna detaljplan varar till och med 2017-09-25, dvs. samma datum som F145.

Grundkarta

Upprättad: 2025-05-27

Uppdaterad:

Lagringsplats: P 2024-8, MSN 21-2024

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2025-04-14

Diarienummer: P 2024-8, MSN 21-2024