

# Hammaraskiftet 12 & 13



Planbeskrivning  
Skede: antagen

Upprättad: 30 maj 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 .....	5
Ärendeinformation .....	5
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Hela Detaljplanen .....	6
Genomförandetid .....	7
Befintligt .....	8
Allmän plats .....	8
Kvartersmark .....	8
Vattenområde.....	11
Strandskydd.....	11
Räddningstjänst.....	12
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
Motiv till reglering .....	13
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>15</b>
Genomförandefrågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor .....	17
Ekonomiska frågor.....	17
Organisatoriska frågor .....	18
Upplysningar.....	18
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>18</b>
Kommunala planeringsförutsättningar.....	18
Riksintressen.....	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20
Miljökvalitetsnormer .....	20
Skyddade områden .....	21
Natur.....	23
Miljö.....	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Geotekniska förhållanden.....	25
Kulturmiljö .....	26

Fysisk miljö.....	26
Teknik .....	27
Service .....	27
Trafik.....	27
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>28</b>
Fastigheter och rättigheter .....	28
Skyddade områden .....	28
Miljö.....	29
Miljökvalitetsnormer .....	30
Hälsa och säkerhet.....	30
Riksintressen.....	31
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken .....	31
Trafik.....	31
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>31</b>
Kommunala planeringsunderlag.....	31
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) .....	32
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	32

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med ytterligare bostadshus inom planområdet i slutningen mot Storsjön. Förtätningen förutsätter att det går att anordna en tillgänglig anslutningsväg utan alltför stora ingrepp i dagens marknivåer och att kommande bebyggelse anpassas väl till det omgivande landskapet.

Detaljplanen syftar till att skapa bostadstomter där bebyggelsen regleras i höjd för att inte skymma utsikten för befintliga bostäder inom och utanför planområdet.

## 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 få 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.
- Inledning.

- Beskrivning av detaljplanen.
- Motiv till reglering.
- Genomförandefrågor.
- Planeringsförutsättningar.
- Konsekvenser.
- Planeringsunderlag.

## 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 får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

## Planhandlingar

Till förslaget hör:

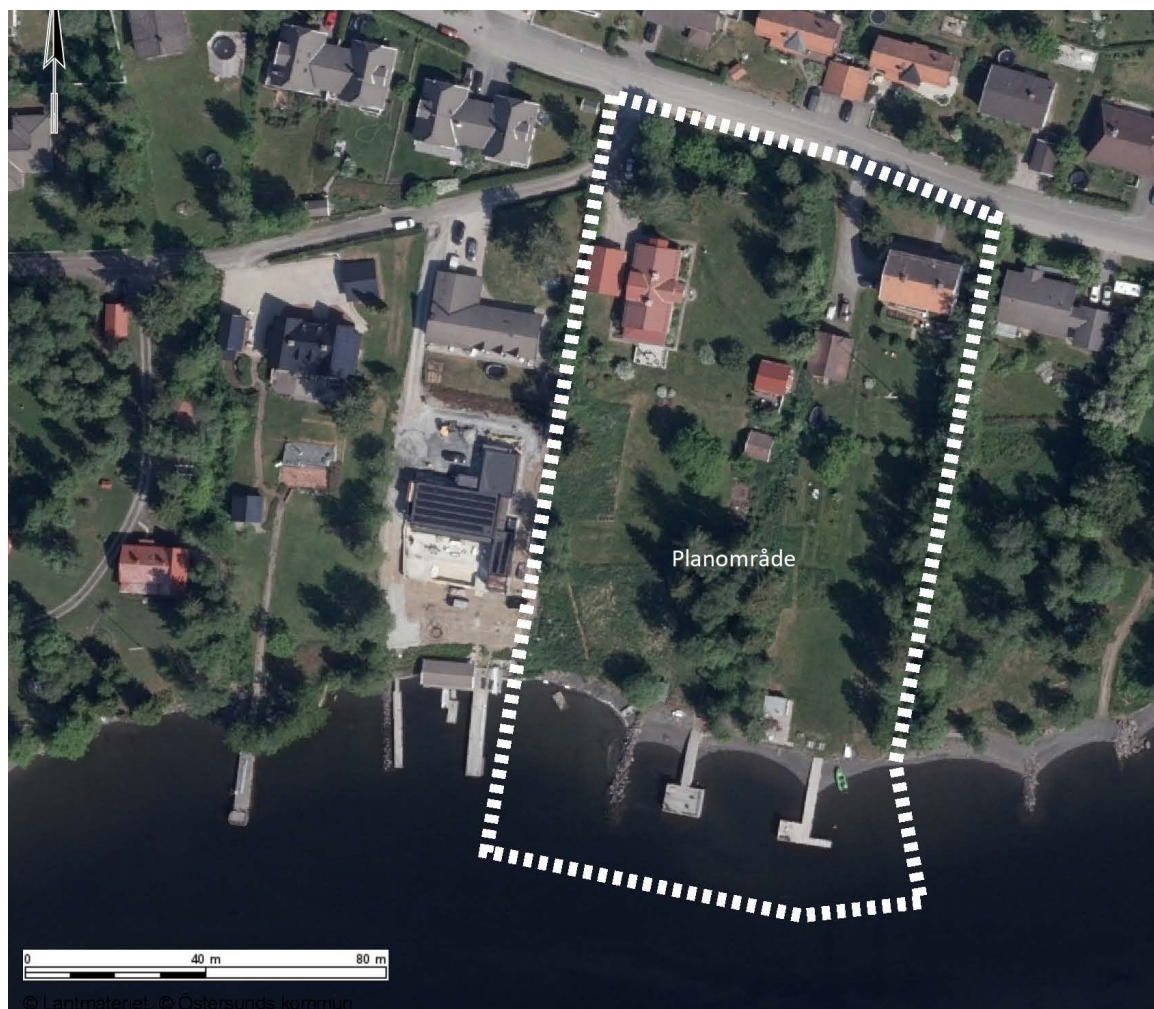
- Planbeskrivning (detta dokument), 2024-05-30
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-05-30
- Illustrationskarta, 2023-11-29
- Fastighetsförteckning, 2023-11-09 uppdaterad 2024-06-25
- Grundkarta, 2023-11-09 uppdaterad 2024-07-10

## Ärendeinformation

- Detaljplan för Hammarskiftet 12 och 13
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2023-03, MSN 96-2023,
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2023-03-22
- Handling upprättad: 2024-05-30



## Beskrivning av detaljplanen



Figur 1: Planområdet

### Hela Detaljplanen

Planförslaget innebär att fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13 kan styckas till totalt sex mindre fastigheter och bebyggas med ytterligare bostadshus. En ny tomt kan tillskapas i planens norra del mot Sikvägen, och tre i den södra delen mot Storsjön.

Den nya bebyggelsen medger en största byggnadsarea om 240 kvadratmeter per fastighet inklusive komplementbyggnader. Fastigheter inom området får inte vara mindre än 1500 kvadratmeter. Bebyggelsen höjd regleras för att inte skymma utsikten för ovanförliggande bostäder.

På grund av områdets lutning ned mot sjön ska de nya bostäderna och infartsvägarna anpassas till terrängen. Planen reglerar att mjuka övergångar mot anslutande tomter och gata ska eftersträvas.

För att möjliggöra infart till de nya bostäderna närmast Storsjön behöver en gemensamhetsanläggning bildas över Hammarskiftet 13. Den nya infartsvägen ska utformas för att klara tillgänglighet för brandfordon.

För att möjliggöra en hållbar dagvattenhantering som minimerar avrinning och renar vattnet innan det når Storsjön reglerar planen andel hårdgjort mark per fastighet inom området.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, *Östersund 2040* och ligger inom utpekade ett förtätningstråk.

## Läge och areal

Planområdet är beläget längs Sikvägen, söder om Valla centrum på Frösön. Området ligger cirka tre kilometer sydväst om centrala Östersund.

Planområdet är cirka 1,3 hektar och omfattar fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13.



Figur 2: Översiktskarta

## Genomförandetid

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

## Befintligt

Planområdet utgörs av två befintliga bostadsfastigheter, i en exploaterad del av Frösön. Förutom två befintliga bostadsbyggnader med tillhörande komplementbyggnader består fastigheterna till störst del av öppna gräsytor, med inslag av barr- och lövträd. Fastigheterna lutar relativt kraftigt ner mot Storsjön.

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

## 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 ingen allmän plats.

## Natur

Förutom bostadsbyggnader och komplementbyggnader består fastigheterna till störst del av öppna gräsytor. Inom fastigheterna finns även ett antal barr- och lövträd. Med tanke på ökad avrinning och risk för att föroreningar når recipienten ska gräsytan till stor del behållas. Det finns därför en bestämmelse om att 60 procent av marken inte får hårdgöras.

## Park

Ingen mark planläggs som allmän plats i detaljplanen. De kommande fastigheterna ska utformas så att tillräckliga friytor för lek och utevistelse finns för respektive fastighet.

## 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.

Bostadsbebyggelsen ska placeras mot Sikvägen samt i sluttningen ner mot Storsjön inom de båda fastigheterna. Mot Sikvägen reglerar planen att det ska finnas en 5 meter bred zon med förgårdsmark där byggnad ej får placeras. Den nya bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

De planerade byggnaderna är inplacerad i den sluttande terrängen för att anpassas till omkringliggande natur. Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning och ska anslutas väl till natur, gata och intilliggande tomter.



## Byggnader

Inom planområdet finns två befintliga bostadshus i en respektive två våningar. Bostadsbyggnaderna har separata garage intill huvudbyggnaderna. Inom fastigheterna finns ett antal komplementbyggnader som består av bland annat gäststuga, båthus med tillhörande brygga, redskapsbod samt förrådsbyggnader.

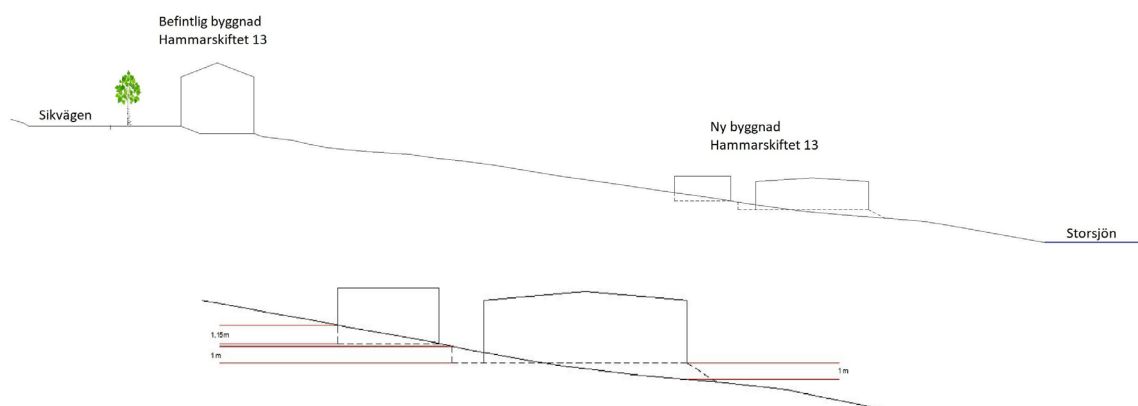
Byggrätterna för de befintliga byggnaderna motsvarar byggrätterna i gällande detaljplan. Den befintliga detaljplanen reglerar byggrätten för Hammarskiftet 12 till 230 kvadratmeter och Hammarskiftet 13 till 240 kvadratmeter. Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 6.5 respektive 8 meter.

Inom planområdet får det bildas högst fyra nya fastigheter med byggrätt för bostadshus. Inom fastigheterna närmast sjön får byggnader uppföras med en största byggnadsarea om 240 kvadratmeter per fastighet, och med en högsta nockhöjd om 8 meter. Mot Sikvägen får en ny byggnad uppföras till en högsta nockhöjd om 7 meter.

Närmast vattnet får komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd på 5 meter. Här får komplementbyggnader uppföras till en högsta byggnadsarea på 30 kvadratmeter per fastighet.

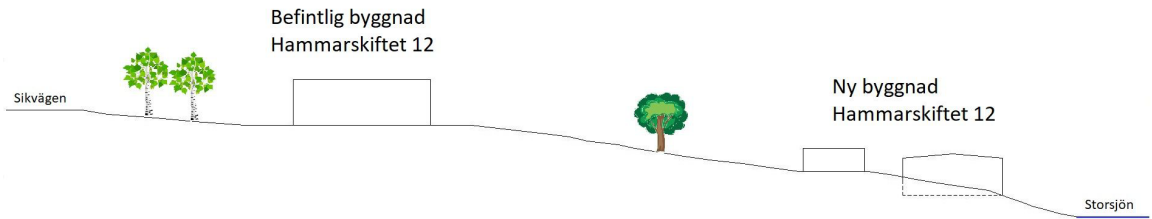
Detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen ska anpassas med stor hänsyn till markens lutning. Detta innebär att mjuka övergångar ska eftersträvas mot anslutande tomter, vägar och intilliggande naturmark. Om byggnader uppförs utan suterrängvåning ska byggnadens placering inom fastigheten ske där schakt och stödmurar minimeras.

Den befintliga garagebyggnaden på Hammarskiftet 13 avses rivas eller flyttas för att kunna anlägga väg och underjordiska ledningar på marken.



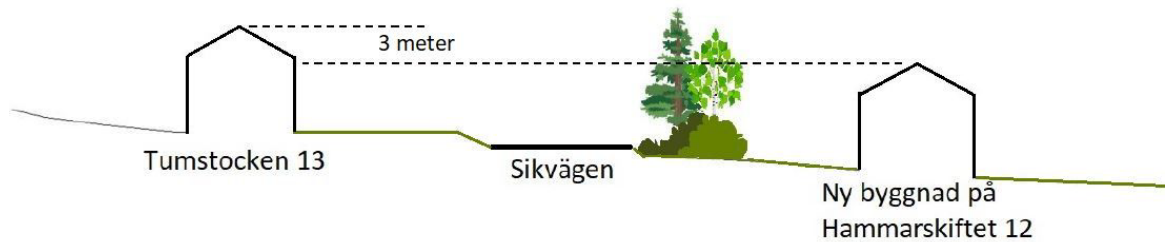
Figur 3: Exempel på ny byggnads placering utan suterrängvåning inom Hammarskiftet 13

Sektionen ovan visar markens lutning inom Hammarskiftet 13, och ett exempel på hur ny byggnad utan suterrängvåning kan placeras.



Figur 4: Exempel på ny byggnads placering med suterrängvåning inom Hammarskiftet 12

Sektionen ovan visar markens lutning inom Hammarskiftet 12, och ett exempel på hur ny byggnad utan suterrängvåning kan placeras i slutningen mot Storsjön.



Figur 5: Exempel på ny byggnad mot Sikvägen inom Hammarskiftet 12, som visar byggnadens höjd i relation till ovanliggande bostad på Tumstocken 13, på andra sidan Sikvägen.

Sektionen ovan visar markens lutning från den ovanliggande fastigheten Tumstocken 13 och ner till Hammarskiftet 12. Bilden visar ett exempel på den nya byggnadens höjd och placering i relation till bostäderna på andra sidan Sikvägen. Avståndet mellan närmsta bostadshus (Tumstocken 13) och byggrätten på Hammarskiftet 12 är cirka 33 meter.

## Parkering, varumottag och utfarter

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att använda befintlig infart från Sikvägen till Hammarskiftet 13. I detaljplanen skapas ett reservat för gemensamhetsanläggning för väg. Detta för att säkerställa de nya tomternas in-/utfart. Om utfartsvägen skulle kräva ytterligare bredd utöver den markyta som ingår i markreservatet för att uppnå krav på bärighet och tillgänglighet, ska mark från angränsande kvartersmark tas i anspråk utifrån behov. Beroende på fastighetsindelning kan ytterligare vägsträcka behöva anordnas för att nå fram till tomtränser utöver den mark som ingår i markreservat för gemensamhetsanläggning.

I planen säkerställs att det går att ordna minst två parkeringsplatser på respektive fastighet. Parkeringsplatserna ska ligga inom 25 meter från bostadens entré och lutningen på förflyttningvägen mellan bilplatsen och entrén ska inte överstiga två procent. Markbeläggningen på sådana angoringsplatser och parkeringsplatser kan förväntas vara fast, jämn och halkfri. Detta betyder att parkeringsplatsen kommer att klara tillgänglighetskraven. Detta ska följas upp i bygglovet.

## Avfallshantering

Det finns inte någon möjlighet för renhållningsfordon att åka ner och vända vid de nya fastigheterna. Gemensam uppställningsplats för sopkärl ska ordnas inom gemensamhetsanläggning vid fastigheternas infart från Sikvägen.

## Vattenområde

I planområdet ingår vattenområdet som idag tillhör fastigheterna Hammarskiftet 12 & 13. Idag finns privatägda bryggor och båthus intill vattenområdet. Vattenområdet planläggs som vattenområde med bryggor. Det motsvarar samma ändamål som i gällande detaljplan.

## Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområdet, 100 meter från strandlinjen. När den gällande detaljplanen togs fram upphävdes strandskyddet för planområdet. Strandskyddet återinträder när det görs en ny detaljplan. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken.

Området är redan planlagt för bostadsändamål och har privatiserats till följd av detta. Strandområdet består idag av flera privata bryggor, båthus och relaxanläggning. Detta medför att marken är privatiserad och upplevs inte tillgänglig för allmänheten. Området är därmed redan ianspråktaget.

Fastigheterna är dessutom omgivna av privata bostadsfastigheter som även de privatiserats med privata bryggor med mera vid strandkanten. För att ta sig från allmänna ytor till strandkanten inom planområdet krävs därför att man rör sig över redan ianspråktagen privatiserad mark. Fastigheterna omges dessutom av tät vegetation vilket försvårar möjligheterna att ta sig till området från intilliggande fastigheter.

Det här medför att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Bedömningen är därför att det finns särskilda skäl att på nytt upphäva strandskyddet inom planområdet.



Figur 6: Strandområde

## Räddningstjänst

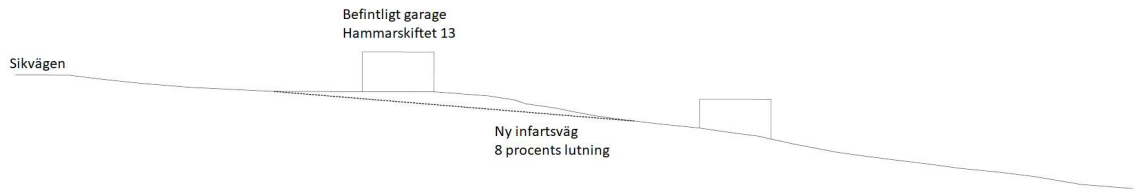
### Brandvatten

Kommunal brandpost finns direkt norr om planområdet, vid Sikvägen. Brandpostens kapacitet är 20 l/s.

### Utrymning och uppställningsplats

För den befintliga och tillkommande bebyggelsen närmast Sikvägen och Regnbågsvägen är tillgängligheten för brandfordon god. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden för de nya tomterna närmast sjön bör räddningsfordon komma så nära bebyggelsens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter.

För att brandfordon ska kunna komma tillräckligt nära bebyggelsen får lutningen på infarten till de nya tomterna inte överstiga 8 procent.



Figur 7: Ny infartsväg med 8 procents lutning

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till reglering

#### Användningsbestämmelser

##### Kvartersmark

Planbestämmelse	Motiv
B - Bostäder	Motivet är att möjliggöra uppförande av bostäder inom fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13.

##### Vattenområde

Planbestämmelse	Motiv
W1 - Vattenområde	Motivet är att säkerställa att befintliga bryggor inom fastigheterna får vara kvar i den nya detaljplanen.

#### Egenskapsbestämmelser

##### Kvartersmark

Planbestämmelse	Motiv
Punktprickad yta (prickmark)	Motivet för prickmark mot gata är att motverka att bebyggelse hamnar för nära gatan och därigenom förhindrar god sikt.
Korsprickad yta (korsmark)	Korsmarken syftar till att tillåta placeringen av befintligt garage inom Hammarskiftet 12.
h1 - Högsta nockhöjd är 6,5 meter.	För att den befintliga byggnaden på Hammarskiftet 12 ska regleras i höjd. Bestämmelsen medger befintlig nockhöjd.
h2 - Högsta nockhöjd är 8 meter.	För att reglera den kommande bebyggelsens höjd. Byggnadernas nockhöjd regleras med hänsyn till landskapsbilden från Storsjön, samt för att bevara befintlig bebyggelses utblickar mot sjön. Bestämmelsen reglerar även nockhöjd på befintlig byggnad på Hammarskiftet 13.



h3 - Högsta nockhöjd är 5 meter.	Syftet är att reglera komplementbyggnaders höjd. Höjden regleras med hänsyn till bostadsbebyggelsens utblickar mot Storsjön, samt reglerar höjden för befintligt garage inom Hammarskiftet 12.
h4 - Högsta totalhöjd är 307,6 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera den nya bebyggelsens höjd för att bevara befintlig bebyggelses utsikt mot sjön. Höjden är satt efter fönsterhöjd på befintligt hus på Hammarskiftet 12.
h5 - Högsta nockhöjd är 7 meter.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjden för kommande bebyggelse på inom Hammarskiftet 12, mot Sikvägen. Höjden regleras för att inte skymma utsikten för ovanliggande bostäder norr om Sikvägen.
n1	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till den sluttande terrängen. För att bevara landskapsbilden och skapa tillgängliga bostadsgårdar ska mjuka övergångar mot anslutande tomter, vägar och natur eftersträvas. Bestämmelsen ska även motverka att byggnader uppförs högt i terrängen och skymma utsikten för ovanliggande bostäder.
g1	För att möjliggöra infart till de nedre fastigheterna ska en gemensamhetsanläggning för väg skapas över Hammarskiftet 13. Inom markreservatet ska även ytor för uppställning av sopkärl finnas.
p1	Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering inom fastigheten genom att byggnader inte får placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen ska motverka att området upplevs tätbebyggt.
m1	För att undvika översvämning finns bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv. Höjden är satt till en halvmeter över högsta flödesnivån för Storsjön (Q1000).
a1	Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken (avgränsat av sekundär egenskapsgräns). För att möjliggöra ny bebyggelse inom området krävs att strandskyddet upphävs.
fl	Tak på ny bebyggelse närmast sjön får ej uppföras i reflekterande material som kan orsaka störande reflektioner för ovanliggande bostäder.

b1	60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för att möjliggöra infiltration och rening av dagvatten. Bestämmelsen ska säkra att varje fastighet kan omhänderta dagvatten motsvarande ett 2-årsregn inom den egna fastigheten.
e1 - Största byggnadsarea är 240 kvadratmeter.	Byggnadsarean begränsas för att säkerställa tillräcklig friyta samt anpassning till landskapsbilden. Bestämmelsen säkerställer även befintlig byggrätt på Hammarskiftet 13.
e2 - Största byggnadsarea är 230 kvadratmeter.	Byggnadsarean säkerställer befintlig byggrätt på Hammarskiftet 13.
e3 - Största byggnadsarea är 240 kvadratmeter per fastighet.	Byggnadsarean begränsas för att säkerställa tillräcklig friyta samt anpassning till landskapsbilden.
e4 - Största byggnadsarea är 30 kvadratmeter per fastighet.	Byggnadsarean begränsas för att säkerställa utblickar mot Storsjön samt anpassning till landskapsbilden. Bestämmelsen gäller för komplementbyggnader i strandområdet.
u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservat tillämpas för att säkerställa möjlighet att anlägga och underhålla allmännyttiga underjordiska ledningar.
d1 - Minsta fastighetsstorlek är 1500 m <sup>2</sup> . (Begränsas av användningsgräns)	Minsta fastighetsstorlek regleras för att begränsa möjlig fastighetsindelning till totalt 6 fastigheter inom planområdet.

## Egenskapsbestämmelser

### Vattenområde

Planbestämmelse	Motiv
a2	Strandskyddet upphävs i vattenområdet för att tillåta befintliga samt nya bryggor.

## Genomförandefrågor

### Genomförandefrågor

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Bestämmelser om fastighetsstorlek

Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvadratmeter för planområdet. Det innebär att fastigheterna Hammarskiftet 12 och 13 kan ombildas till totalt 6 fastigheter.

Över Hammarskiftet 13 planläggs ett område för gemensamhetsanläggning. Inom detta område ska infartsväg till nybildade fastigheter skapas. Samtliga fastigheter som avser att ingå i gemensamhetsanläggningen ligger inom planområdet.

### Förändrad fastighetsindelning

#### Hammaraskiftet 12

Detaljplanen möjliggör att den nuvarande fastigheten kan ombildas till 4 nya bostadstomter.

Inom fastighetens nordvästra hörn planläggs ett reservat för gemensamhetsanläggning för väg. I området finns idag ett officialservitut för gång- och cykelväg men är utformad och används som utfart till Sikvägen för biltrafik för fastigheterna längs Regnbågsvägen.

Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger hos fastighetsägaren.

#### Hammaraskiftet 13

Detaljplanen ska möjliggöra att en ny bostadstomt kan styckas av från den nuvarande fastigheten. Planen anger en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvadratmeter för att säkerställa att det inom planområdet inte kan bli fler än totalt sex fastigheter.

Inom fastigheten tillskapas en gemensamhetsanläggning. Inom detta område ska infartsväg till nybildade fastigheter skapas.

Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger hos fastighetsägaren.

### Rättigheter

Över Hammarskiftet 13 planläggs ett reservat för gemensamhetsanläggning. Inom detta område ska infartsväg till nybildade fastigheter skapas, samt området för uppställningsplats för sopkärl i området mot Sikvägen. Inom gemensamhetsanläggningen för väg kan även allmänna vatten- och spillvattenledningar anläggas, förbindelsepunkt för allmänna ledningar läggs vid plangräns. Om fastighetsindelning sker på sådant vis att någon fastighet inte direkt angränsar förbindelsepunkten för allmänna ledningar kan ett servitut behöva upprättas för en ledning mellan fastigheten och förbindelsepunkten.

Inom fastighetens nordvästra hörn planläggs ett reservat för gemensamhetsanläggning för väg, och reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vid avstyckning av de nedre fastigheterna bör ett officialservitut för in/utfart bildas som uppfyller de krav på infartsväg som ställs av bland annat räddningstjänsten på väglutning och tillgänglighet för brandfordon.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Exploatören ansvarar för att säkerställa omhändertagande av ett 2-årsregn inom varje enskild fastighet inom planområdet.

Östersunds kommun är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät. Den norra delen av planområdet är idag ansluten till verksamhetsområde för VA. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad). Vid behov av brandposter ska anordnandet av dem ske i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst genom att kunna erbjuda villatomter i centralt läge med god tillgänglighet till befintlig service och infrastruktur.

### **Planavgift**

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

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom området planläggs två reservat för gemensamhetsanläggningar.

Över Hammarskiftet 13 planläggs ett reservat för gemensamhetsanläggning. Inom detta område ska infartsväg till nybildade fastigheter skapas, samt området för uppställningsplats för sopkärl i området mot Sikvägen.

Över nordvästra hörnet av Hammarskiftet 12 planläggs ett reservat för gemensamhetsanläggning för väg. I området finns idag ett officialservitut för gång- och cykelväg men är utformad och används som utfart till Sikvägen för biltrafik för fastigheterna längs Regnbågsvägen.

Fastighetsägarna till Hammarskiftet 12 och 13 ansvarar själva för att ansöka om och bekosta anläggningsåtgärden som bildandet av gemensamhetsanläggning för infartsvägen medför.

## **Drift, vatten och avlopp**

VA-huvudmannen ansvarar för drift av allmänna VA-ledningar.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal avses upprättas.

### **Tidplan**

Enligt aktuell tidplan förväntas byggstart ske tidigast tredje kvartalet 2024.

## **Upplysningar**

Särskilt viktiga frågor för bygglovsprövningen:

- Dagvatten
- Markanpassning

## **Planeringsförutsättningar**

### **Kommunala planeringsförutsättningar**

#### **Detaljplan**

Fastigheterna omfattas av *Detaljplan för del av Frösön i Östersunds kommun (Mjällestranden, stg 1258 m.fl. bostäder)*. Detaljplanen, som har plannummer F103, fastställdes den 31 maj 1990. Planen anger bostadsändamål. Vid de befintliga huvudbyggnaderna får det uppföras en friliggande byggnader i en respektive två våningar. Området där det nya tomter föreslås får enligt detaljplanen inte bebyggas.



Vattenområdet utanför fastighetens strandlinje är i samma detaljplan planlagt som vattenområde med bryggor.

## Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2022-01-27, § 11, att planläggning för Hammarskiftet 12 & 13 får påbörjas.

## Översiktsplan

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Östersund 2040. För planområdet finns inga specifika riktlinjer. Översiktsplanen har däremot en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska komma till i form av förtätning. Planområdet ligger inom förtätningsstråket Mjälle- Valla-Sydvästra Frösön. Syftet med förtätningsstråket är att knyta ihop stadsdelar samtidigt som det skapar bättre underlag för service, kollektivtrafik och handel.

Översiktsplanen anger även att all förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. I planarbetet har det därför gjorts en bedömning om krav på arkitektonisk utformning ska ställas. Byggnaderna i närområdet skiljer sig markant. Det finns därför inget behov av att reglera utformningen av den nya byggnaden för att den ska anpassas till befintlig bebyggelse.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

## 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.

## 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.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

## 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 sluttningsslagen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

## 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.

Viss markanvändning utanför riksintresseområdena kan försvåra eller omöjliggöra flygverksamheten vid flygplatsen. De områden inom vilka tillkomsten av anläggningar som master, torn, bostäder och vårdlokaler med mera kan innebära restriktioner på flygverksamheten kallas influensområden.

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret. Området är särskilt viktigt och utpekade för hinderfrihet. Den nya byggnaden placeras lägre än bakomliggande bebyggelse.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Miljökvalitetsnormer

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

### Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna. 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.

## Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är 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 trafikaneläggningar och tidigare förorenade markområden.

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

## Skyddade områden

### Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet ligger inom strandskyddsområdet, 100 meter från storsjön. När den gällande detaljplanen togs fram upphävdes strandskyddet för planområdet. Strandskyddet återinträder när det görs en ny detaljplan.

Området är redan planlagt för bostadsändamål och har privatiserats till följd av detta. Strandområdet består av flera privata bryggor, bastu och båthus. Den befintliga bostadsbebyggelsen ingår också i det strandskyddade området.



Figur 8: strandskyddat område

## Vattenskyddsområde

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

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

## Natur

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största del av en två stora gräsytor. Mellan fastigheterna finns även ett antal barr- och lövträd.

Fastigheterna lutar relativt kraftigt från Sikvägen i norr ned mot Storsjön i söder.

Närmaste naturområde ligger ungefär 100 meter från planområdet. Under vintern erbjuder Storsjön möjlighet till skridskoturer och på sommaren till bad- och båtliv. Tillgången till områden för rekreation är därmed god.



Figur 9: Gårdsmark på Hammarskiftet 13

### Terrängförhållanden

Planområdet sluttar mot Storsjön och är relativt kuperat.

Detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen ska anpassas med stor hänsyn till markens lutning. Detta innebär att mjuka övergångar ska eftersträvas mot anslutande tomter, vägar och intilliggande naturmark. Om byggnader uppförs utan suterrängvåning ska byggnadens placering inom fastigheten ske där schakt och stödmurar minimeras.



## Ekosystemtjänster

Den sammanhängande grönyta som utgörs av gårdarna i kvarteret kan bidra till biologisk mångfald. Inga rödlistade arter finns rapporterade inom planområdet.

## Miljö

### Dagvatten

Enligt Översiktsplanen 2040 för Östersunds kommun ska detaljplanen säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Omhändertagandet ska ske på den egna fastigheten innan det slutligen når Storsjön. Inom fastigheten ska minst ett 2-årsregn med en varaktighet på 10 minuter med klimatkoefficient 1,25 renas och fördröjas.

Marken sluttar från de befintliga bostadsbyggnaderna ned mot dom nya tomterna. I bygglovsskedet är det därför viktigt att tänka på att inga instängda ytor skapas vid de nya byggnaderna. För att hindra att vatten leds ner till de nya byggnaderna via infartsvägen behövs avskärande funktioner. Dessa ska minimera risken för höga ytvattenflöden vid kraftigt regn. De avskärande funktionerna bör finnas både längs Sikvägen samt längs den nya infartsvägen. Infartsvägen kan till exempel luta från väst till öst för att leda vattnet till gräsytor öster om vägen. Ett dike bör placeras nedanför de befintliga bostäderna för att omhänderta dagvatten från infartsvägen. Infartsvägen bör plana ut innan den når parkeringsytor för att bromsa upp regnvatten och leda bort detta.

Höga vattenhastigheter gör att vatten inte hinner omhändertas längs dagvattnets avrinningsväg. Vid höga flöden, och framförallt under byggskedet, finns risk för erosion och utförelse av grumligt material till Storsjön. Hanteringen av dagvatten ska minimera risken för sedimenttransport till Storsjön, och säkerställas att ingen översvämning finns för byggnaderna inom fastigheterna. Av denna anledning är det viktigt att bestämmelserna om hårdgjord yta följs och att vegetation sparas för att bidra till upptaget av dagvatten. Hur detta ska säkerställas ska visas i bygglovhandlingarna. Det ska tydligt framgå var nya anläggningar för dagvatten placeras. Det är även viktigt att nya marknivåer på flera närliggande punkter tydligt framgår av handlingarna.

Nya bostadsfastigheter närmast Storsjön gör att ursprungsfastigheternas dagvattenhantering behöver ses över. Detta för att förebygga att de nedre fastigheterna ska drabbas av översvämning. För detta kan de övre fastigheternas rinnvägar behöva anpassas efter de nya fastigheterna. I bygglovshandlingarna ska det framgå om åtgärder för de befintliga bostadshusens omhändertagande av dagvatten krävs till följd av exploateringen. Vid bedömning kring detta ska det beaktas att utgångspunkten är att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Infiltration inom fastigheterna ska möjliggöras genom att exempelvis använda genomsläpplig markbeläggning, fördröjningsmagasin, gröna tak etcetera.

Exploateringen bidrar annars till ökade flöden med föroreningar som slutligen når Storsjön. För att minimera avrinningen och möjliggöra viss rening ställs därför krav på att stora delar av de nya fastigheterna inte får hårdgöras.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

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

### Risk för störningar

#### Omgivningsbuller

Närliggande vägar är lågt trafikerade och hastigheten är låg. Samtidigt innebär planförslaget enbart en marginell ökning av trafiken. De befintliga byggnaderna är dessutom placerad mellan den nya bebyggelsen och Sikvägen. Det finns därför inget behov att göra en trafikbullerutredning i planarbetet.

För Åre-Östersunds flygplats finns bullerutredning som visar framtida scenario för bullerstörningar från flygplatsen. Den aktuella fastigheten ligger utanför flygplatsens högsenario. Ett visst buller är dock oundvikligt, och Boverkets riktlinjer för flygbuller ska följas.

### Risk för översvämning

I översiktsplanen Östersund 2040 har kommunen tagit ställning till att bostadsbebyggelse ska lokaliseras över flödesnivån Q1000 (RH2000). Lägsta golvnivå (FG) i golv med brunn ska vara minst en halvmeter över flödesnivån. Flödesnivån Q1000 är 295,08 meter över nollplanet. Det betyder att lägsta nivå för färdigt golv ska vara 295,58 meter över nollplanet. Planförslaget har en bestämmelse som säkerställer detta.

Verksamheter som behöver ligga vid vatten samt kompletteringsbebyggelse till befintlig huvudbyggnad som till exempel båthus, bastu med mera kan ligga på plats under flödesnivån Q1000. Det finns därför ingen bestämmelse för färdigt golv för befintliga komplementbyggnader utmed strandkanten.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i en exploaterad del av Frösön. Området har visat sig lämplig för byggnation i samband med att befintliga byggnader byggdes. Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

## Radonförekomst

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

## Kulturmiljö

Inga kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader finns inom planområdet. Bebyggelsen i närområdet är väldigt blandad både vad gäller volymer, fasadmaterial och kulörer. Byggnaderna i området skiljer sig därmed markant. Av den anledningen bedöms det inte finnas behov att ställa krav på utformningsbestämmelser i den nya detaljplanen.

## Fysisk miljö

### Utemiljö

Fastigheterna kommer att utformas med friytor i anslutning till bostadshusen.

Närmaste naturområde ligger ungefär 100 meter från planområdet. Under vintern erbjuder Storsjön skridskoturer och på sommaren bad- och båtliv. Tillgången till områden för rekreation är därmed god.

### Byggnader

Inom planområdet finns två befintliga bostadshus i en respektive två våningar. Båda fastigheterna har intilliggande fristående garage.

Inom fastigheterna finns även diverse komplementbyggnader som består av gäststuga, redskapsbod, båthus med tillhörande brygga, samt förrådsbyggnader.

### Tillgänglighet

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

Planområdet är sluttande kuperat. Den sluttande terrängen gör att infartsvägen till de nya fastigheterna kan få svårt att klara tillgänglighetskraven.

Tillgängligheten på marken och i byggnaden ska studeras närmare i bygglovet. Det samma gäller krav på till exempel avstånd mellan tillgänglig entréer och parkeringsplatser.

## Teknik

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund och befintliga vatten- och avloppsledningar finns i Sikvägen och Regnbågsvägen. De befintliga bostadsfastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet. De nya bostadsfastigheterna ska anslutas till det allmänna VA-nätet via separata förbindelsepunkter för varje fastighet.

### Värme och kyla

Det finns möjlighet att ansluta planerade byggnader till fjärrvärmenätet på Sikvägen. Om fjärrvärme inte är aktuellt finns även alternativa uppvärmningsformer.

### El och IT-struktur

Längs med Sikvägen och Regnbågsvägen norr om planområdet finns elledningar. För att ansluta den nya bostadsfastigheter till elnätet dras en elledning i den planerade infarten. Planförslaget högst fyra ytterligare fastigheter och nätet behöver därför inte förstärkas.

### Service

Vallaskolan, som är en kommunal skola, ligger cirka 400 meter från planområdet. Skolan erbjuder platser för elever från förskoleklass upp till årskurs 9. Mindre än en kilometer från planområdet ligger Ica Valla. Avståndet uppfyller nyckeltalet för god tillgänglighet till dagligvarubutik enligt översiktsplan Östersund 2040.

## Trafik

### Gator och motortrafik

Kommunikationen till planområdet är god. Norr om planområdet ligger Sikvägen som är en kommunal väg. Från vägen är det sedan möjligt att ta sig vidare in till Östersunds och övriga Frösön. Den planerade bebyggelsen beräknas inte förändra antalet fordon nämnvärt. Kapaciteten på vägen bedöms klara den marginella trafikökningen och inga trafikproblem förväntas uppstå.

### 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 i nära anslutning till planområdet. Via gång- och cykelnätet är det möjligt att ta sig till Vallaskolan, service, fritidsaktiviteter och vidare till centrala Östersund samt övriga bostadsområden.

## Kollektivtrafik

I översiktsplanen Östersund 2040 anges att för att kollektivtrafiken ska vara attraktiv är det inte enbart turtätheten som är avgörande utan även avståndet till hållplatsen. Det innebär att det ska vara högst 300 meter fågelvägen till hållplats som trafikeras av tätortsbuss. Det innebär också att miljön till och vid hållplatsen upplevs som trygg och säker. Närmaste busshållplats, med god turtäthet, ligger 400 meter från planområdet.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Planen möjliggör att fyra ny bostadsfastighet kan styckas av från Hammarskiftet 12 och 13. Detaljplanen anger en minsta fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter för att säkerställa att det inom området inte kan bli mer än 6 fastigheter.

De nya fastigheterna kommer att ha infart från Sikvägen, på den befintliga infarten till Hammarskiftet 13. Över Hammarskiftet 13 kommer det behöva bildas en gemensamhetsanläggning för väg för infart till de nya fastigheterna.

### Skyddade områden

#### Strandskydd

Strandskyddet inom området är upphävt genom befintlig detaljplan men återinträder i och med att detaljplanen ändras. För att fastigheten ska kunna bebyggas krävs att strandskyddet upphävs på nytt. Området är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

#### Vattenskyddsområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på vattenskyddsområdet.

#### Ekosystemtjänster

Förtätning i området kan innebära att förutsättningarna för biologisk mångfald försämras. När andelen genomsläpplig mark inom fastigheten minskar kan även möjligheterna för infiltration av dagvatten försämrats.

## Landskapsbild

Planområdet ligger i ett sluttande bostadsområde närmast Storsjön. Ny bebyggelse ska anpassas till den omgivande miljön och till befintliga markförhållanden inom planområdet. Förslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på landskaps- eller stadsbilden.

## 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

Påverkan på människors hälsa och säkerhet, samt mark och vatten bedöms som liten. Planförslaget medger förtätning i ett område med god tillgång till kollektivtrafik samt gena gång- och cykelbanor. Fastigheterna ligger intill Storsjön och det finns risk för översvämning i de nedre delarna av fastigheterna. planförslaget kommer att beakta översvämningensrisken och utformas med lägsta nivå för färdigt golv.

Marken anses lämplig för bebyggelse och inga kända föroreningar finns i eller i närheten av området. Det bedöms finnas goda förutsättningar att rena och fördröja dagvatten inom fastigheten. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheterna omfattas av strandskydd från Storsjön. Strandskyddsområdet är redan i anspråktaget av diverse bodar, garage, bastu, bryggor mm., och det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Strandskyddet kommer därför att upphävas i planarbetet.

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 2023-12-13 § 213 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Dagvatten

Inom planområdet finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten enligt gällande riktlinjer. De tillkommande fastigheterna utformas med en bestämmelse om högst andel hårdgjord yta för att säkerställa att det finns tillräckliga gröna ytor för att ta hand om dagvatten på den egna fastigheten innan det når Storsjön.



Det finns stora möjligheter att justera den befintliga bebyggelsens dagvattenhantering i samband med att området projekteras, för att förhindra att dagvatten svämmar över på nedanförliggande fastigheter. Detaljplanen reglerar därför inte val av åtgärder eller placering av dessa.

Under byggtiden behöver åtgärder vidtas för att undvika slamtransporter ned till Storsjön. I bygglovets ska därför åtgärder för att förhindra detta redovisas.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planen möjliggör uppförande av fyra nya bostadshus, vilket kan medföra en viss trafikökning inom området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan påverkan att det finns risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

### Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Detaljplanen reglerar markens genomsläpplighet med avsikt att främja en hållbar dagvattenhantering. I bygglovets ska det redovisas hur och var ett klimatanpassat 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom varje fastighet.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Fastigheterna ligger intill Storsjön och det finns därmed risk för översvämning i de nedre delarna av fastigheterna. På grund av översvämningens risk finns en planbestämmelse för lägsta golvnivå för bostadshus.

### Barn

Det kommer att finnas friytor inom de nya fastigheterna. Närmaste naturområde ligger alldeles intill planområdet. Under vintern erbjuder Storsjön skridskoturer och på sommaren bad- och båtliv. Tillgången till områden för rekreation är därmed god. Avståndet till närmaste skola innebär att kommunen inte får några ytterligare kostnader för skolskjuts.

### Jämlikhet

Planområdet är beläget med god tillgänglighet till kollektivtrafik och med relativ närhet till handel och annan service. I området finns även goda förbindelser med gång- och cykelvägar, vilket är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv.

## Riksintressen

### Friluftsliv

Planförslaget innebär inte att mark som tidigare varit tillgängligt för friluftslivet tas i anspråk för bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

### Kulturmiljövård

Planförslaget innebär förtätning i ett redan exploaterat område. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

### Trafikommunikation

#### Flygplats

Området är särskilt viktigt och utpekat för hinderfrihet. Den nya byggnaden placeras lägre än bakomliggande bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

#### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret. Området är särskilt viktigt och utpekat för hinderfrihet. Den nya byggnaden placeras lägre än bakomliggande bebyggelse. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

### Trafik

Planförslagets genomförande medför ingen påtaglig trafikökning. God tillgång finns till kollektivtrafik och gena gång- och cykelvägar till relevanta målpunkter.

## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsunderlag

#### Detaljplan

Namn: Detaljplan för del av Frösön i Östersunds kommun (Mjällestranden, stg 1258 m.fl. bostäder)

Plannummer: F103

Aktummer: 2380K-P92/11

Laga kraft: 1990-05-31

## Grundkarta

Upprättad: 2023-11-09

Uppdaterad: 2024-07-10

Lagringsplats:

## Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

## Övriga planer och styrdokument

### Riktlinjer för dagvatten

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: KS 258-2020

Antagen: 20 oktober 2020

Lagringsplats: Kommunarkivet

### Föreskrifter om avfall

Namn: Föreskrifter om avfall för Östersunds kommun

Diarienummer: KS 559-2022

Antagen: 20 december 2022

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2023-07-11

Diarienummer: MSN: 96.2023

Samråd: 2023-08-25

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2023-12-13 §213

Beslut: Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas