

# Intagan S:1 m.fl. Kommunalt huvudmannaskap för gata



## Planbeskrivning Skede: Antagande

Upprättad: 2025-09-30

Laga kraft: 2025-12-16

# 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 .....                            | 6         |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>           | <b>6</b>  |
| Hela Detaljplanen .....                            | 6         |
| Genomförandetid .....                              | 8         |
| Befintligt .....                                   | 8         |
| Allmän plats .....                                 | 9         |
| Kvartersmark .....                                 | 10        |
| Strandskydd .....                                  | 11        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>  | <b>12</b> |
| Motiv till reglering .....                         | 12        |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                    | <b>13</b> |
| Genomförandefrågor.....                            | 13        |
| Mark- och utrymmesförvärv.....                     | 13        |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                    | 14        |
| Ekonomiska frågor .....                            | 17        |
| Organisatoriska frågor .....                       | 19        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>             | <b>19</b> |
| Kommunala planeringsförutsättningar.....           | 19        |
| Riksintressen.....                                 | 20        |
| Miljökvalitetsnormer .....                         | 21        |
| Skyddade områden .....                             | 21        |
| Natur.....                                         | 22        |
| Miljö.....                                         | 22        |
| Hälsa och säkerhet.....                            | 22        |
| Geotekniska förhållanden.....                      | 23        |
| Fysisk miljö.....                                  | 23        |
| Teknik.....                                        | 25        |
| Trafik.....                                        | 25        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                          | <b>26</b> |

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Fastigheter och rättigheter .....                           | 26        |
| Skyddade områden .....                                      | 27        |
| Miljö .....                                                 | 28        |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                             | <b>28</b> |
| Kommunala planeringsunderlag .....                          | 28        |
| Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ..... | 29        |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....            | 29        |

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap för gatan Mjällestigen på Frösön. Idag är gatan en gemensamhetsanläggning och Frösö Ängar samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av gatan.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra bildandet av en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar som ligger under privata fastigheter inom planområdet samt att utöka de tre tomterna som belastas av ledningsrätten med en mindre yta.

## 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 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 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
- Samrådsredogörelse, 2025-06-02
- Granskningsutlåtande 2025-09-30
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-11-23
- Fastighetsförteckning, 2024-03-12, uppdaterad 2025-06-10
- Grundkarta, 2023-11-15, uppdaterad 2025-06-11

## Ärendeinformation

- Detaljplan för Intagan S1 m. fl. Kommunalt övertagande av huvudmannaskap
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2022-48, MSN 275-2022,
- Planförfarande: Standardförfarande enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2023-10-13
- Handling upprättad: 2025-09-30
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 2025-11-20 § 201
- Laga kraft: 2025-12-16

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela Detaljplanen

Planförslaget omfattar Mjällestigen, en gemensamhetsanläggning för väg som förvaltas av Frösö Ängar samfällighetsförening och som därigenom ansvarar för drift och underhåll av gatan.

Mjällestigen regleras i nuvarande detaljplan med kvartersmark för bostäder. I planförslaget ändras användningen bostäder till allmän plats gata så ett kommunalt övertagande blir möjligt. Det innebär att kommunen tar över skötseln och driften av gatan. Därigenom möjliggörs ett upphävande av Frösö Ängar samfällighetsförenings ansvar över gatan genom en lantmäteriförrättning. Samfällighetsföreningens ansvar över grönområdet förändras inte efter planändringen.

Vatten- och avloppsledningar inom Frösö Ängar byggdes ut av den privata exploatör som byggde området. Ledningarna förlades inte helt i gatan som är den vanliga placeringen, utan går i del av sin sträckning över tre privata villatomter. Östersunds kommun tog över ledningarna 2015. Ledningsrätt eller servitut saknas för ledningarna. Genom att ett u-område (markreservat för underjordiska ledningar) läggs in på plankartan skapas planstöd för ledningsrätt. U-området är 6 meter brett, vilket motsvarar det område som kan behöva vara tillgängligt om grävarbete behöver utföras på ledningarna.

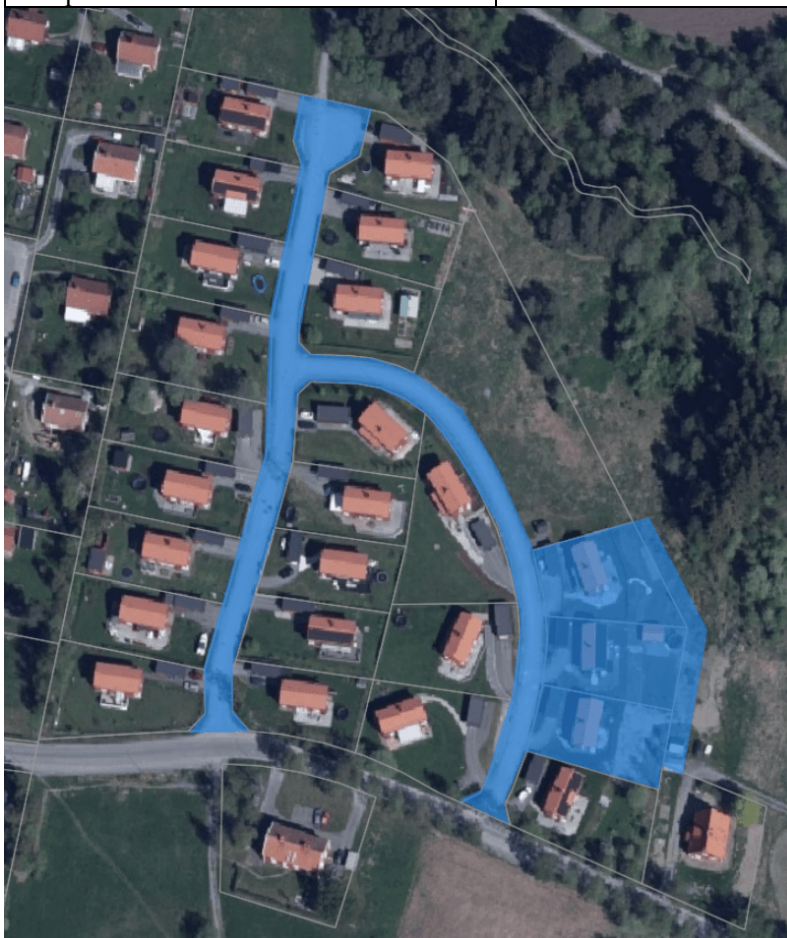
För fastigheterna Intagan 33, 34 och 35 som berörs av detta markreservat, ges möjlighet att tillföra mark från kommunens fastighet Frösö 3:1. Syftet är att kompensera intrånget som markreservatet utgör på fastigheterna.

### Regleringar i plankartan

Då syftet med planförslaget endast är att ändra markanvändningen för gatan till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt att tillföra ett u-område och en fastighetsindelningsbestämmelse för ledningar, kommer planbestämmelser

gällande detta läggs till i planförslaget. Övriga planbestämmelser i ursprunglig detaljplan (*Gruppbyggda villor vid Frösö Ängar (F149)* ) kommer fortsatt gälla inom kvartersmarken för bostäder efter planens genomförande. Undantaget är bestämmelser som är inaktuella efter att området byggdes färdigt (*tabellen nedan visar vilka de inaktuella bestämmelserna är*). Bestämmelser om storlek och utformning av byggnader samt byggrätt förändras inte i planförslaget. Då planbestämmelserna är enligt äldre lagstiftning har dessa tolkats om för att följa Boverkets föreskrifter om detaljplan.

| Planbestämmelser som är inaktuella och tas bort i detta planförslag                        | Orsak                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| e <sub>2</sub> - Fastighetsindelningen skall ansluta till illustrationsplanens intentioner | Fastighetsindelningen är redan utförd. |
| x - Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg                            | Marken blir allmän plats gata.         |
| +000.0 - Föreskriven höjd över nollplanet                                                  | Vägen är redan anlagd.                 |



Figur 2: Planområdet markerad med blått





Figur 4: Lokalgatan som är ett populärt promenadstråk

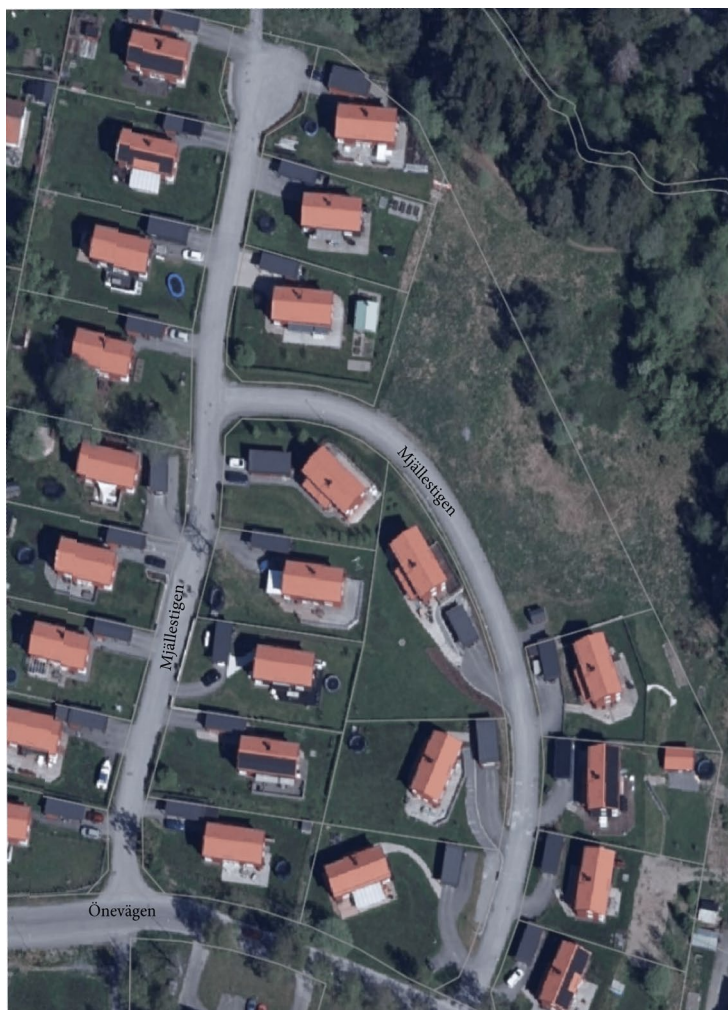
## Allmän plats

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 ändras Mjällestigens markanvändning till allmän plats gata.

## Gator

Mjällestigen är en befintlig asfalterad gata som är cirka 5 meter bred och utan trottoarer. Den har två in- och utfarter via Önevägen. I norra delen av gatan finns en vändplan. Gatan kommer inte förändras genom planförslaget.



Figur 5: Mjällestigen inom planområdet

## Huvudmannaskap

Mjällestigen avses ändras från kvartersmark med gemensamhetsanläggning för väg till allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap.

## Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. De tre bostadsfastigheterna som ingår i planområdet regleras fortsatt med kvartersmark för bostäder. Den yta som avses utöka bostadstomterna, som i ursprunglig detaljplan regleras med naturmark, ändras till kvartersmark för bostäder. Tomterna föreslås utökas med en 6 meter bred remsa österut, som motsvarar det u- område (tillgängligt för underjordiska ledningar) som tomterna kommer att belastas av.

## Avfallshantering

Avfallshantering sker genom sopkärl vid varje bostadshus.

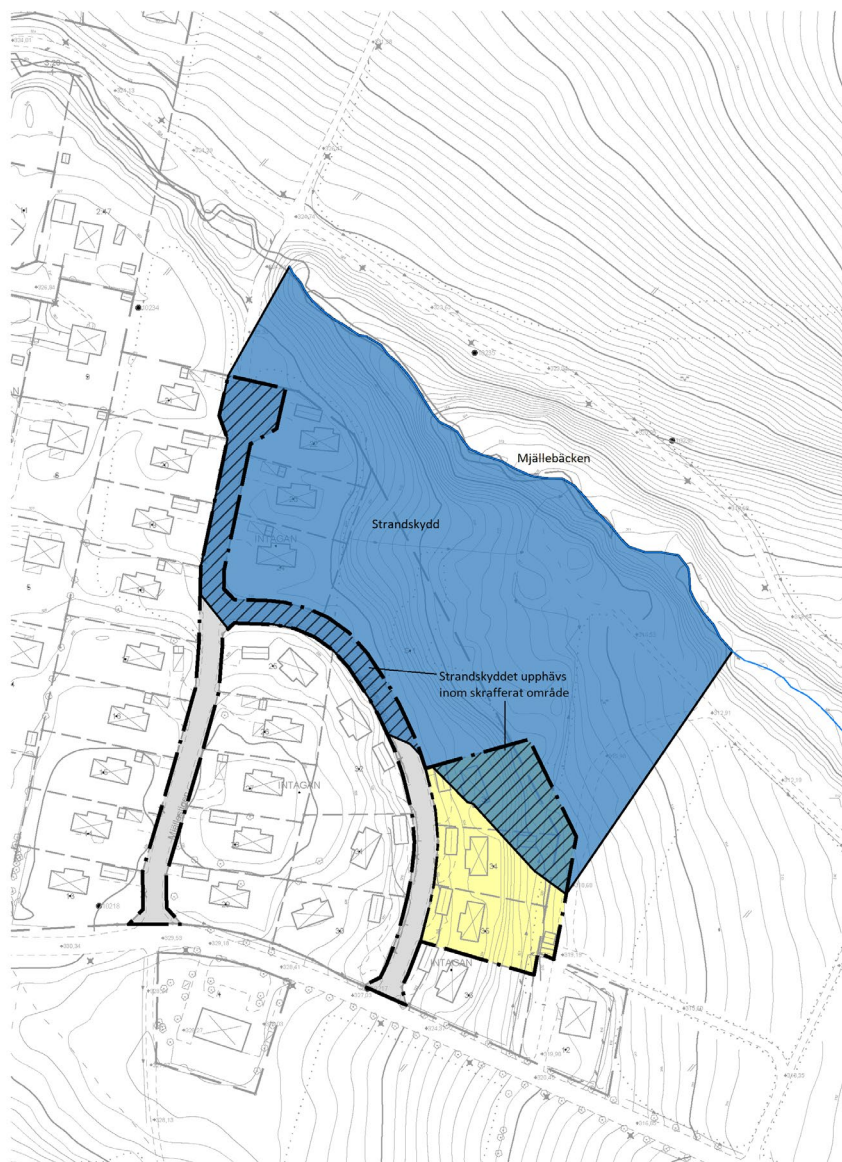
## Strandskydd

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 omfattas av strandskydd. För att få dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §.

Inom planområdet berörs del av gatan samt del av bostadsfastigheterna av strandskydd från Mjällebäcken. Området är redan bebyggt och gatan är anlagd.

Samhällsbyggnad bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i planförslaget. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Figur 6: Strandskyddets utbredning och upphävande

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

### Användningsbestämmelser

| Planbestämmelse               | Motiv                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gata <sub>1</sub> - Lokalgata | Allmän plats för gatan krävs för att kunna ändra till ett kommunalt huvudmannaskap.              |
| B - Bostad                    | Regleringen bostad behövs för att ett markreservat ska tillskapas inom befintliga bostadstomter. |

### Egenskapsbestämmelser

#### Allmän plats

| Planbestämmelse                           | Motiv                                                                                                                |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a <sub>1</sub> - Strandskyddet är upphävt | Strandskyddet upphävs inom allmän plats gata. Området är redan ianspråktaget och strandskyddets syften är utsläckta. |

#### Kvartersmark

| Planbestämmelse                                                                                    | Motiv                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub> - Största bruttoarea är 215 m <sup>2</sup> ovan mark per fastighet                  | Byggrätten ska bevaras enligt tidigare/ursprunglig detaljplan eftersom syftet med detaljplanen inte berör byggnaderna inom planområdet.                                                                               |
| e <sub>2</sub> - Största bruttoarea är 35 m <sup>2</sup> per fastighet för varje komplementbyggnad | Byggrätten ska bevaras enligt tidigare/ursprunglig detaljplan eftersom syftet med detaljplanen inte berör byggnaderna inom planområdet.                                                                               |
| u <sub>1</sub> - Markreservat för underjordiska ledningar                                          | Markreservatet säkerställer ett område för kommunala vatten- och avloppsledningar som passerar genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter.                                                                      |
| h <sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på bostadsbyggnad är 7,5 m.                                       | Bestämmelserna från ursprunglig detaljplan om högsta antal våningar och högsta byggnadshöjd, som är enligt äldre lagstiftning, ersätts med en nockhöjd. Nockhöjden motsvarar höjden på befintliga hus.                |
| h <sub>2</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 m.                                  | Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader från ursprunglig detaljplan, vilken är enligt äldre lagstiftning, ersätts med en nockhöjd. Nockhöjden motsvarar höjden på befintliga komplementbyggnader. |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| s <sub>1</sub> - Vind får inte inredas                                                                          | Detaljplanen ska fortsätta reglera att vind inte får inredas utifrån ursprunglig detaljplan.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| f <sub>1</sub> - Fasader ska vara målad i en sammanhållen färgskala av milda jordnära nyanser med rött tegeltak | Samma utformningsbestämmelse från ursprunglig detaljplan bibehålls eftersom syftet med detaljplanen inte berör byggnaderna inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                   |
| f <sub>2</sub> - Endast friliggande enbostadshus                                                                | Detaljplanen ska fortsatt tillåta endast enbostadshus utifrån ursprunglig detaljplan.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| p <sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska placeras 9-12 meter från gata                                                 | Ursprunglig detaljplan hänvisar till illustrationskartan för placering av bebyggelse. Planbestämmelsen har därför tolkats om. Bestämmelsen i detta planförslag reglerar befintliga huvudbyggnaders placering i meter från gatan, så som byggnaderna är placerade från gatan idag. Detta för att följa ursprunglig detaljplans syfte om hur husen ska placeras. |
| Punktprickad yta (prickmark)                                                                                    | Prickmarken längs fastighetsgräns mot gata reglerar att byggnader inte får placeras direkt mot gatan. Bestämmelsen är samma reglering som ursprunglig detaljplan.                                                                                                                                                                                              |
| a <sub>2</sub> - Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.                                                 | Fastighetsindelningsbestämmelsen möjliggör bildandet av ledningsrätt.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a <sub>3</sub> - Strandskyddet är upphävt                                                                       | Strandskyddet upphävs inom bostadsfastigheterna. Området är redan ianspråktaget och strandskyddets syften är utsläckta.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 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 lantmåteriförrättning 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 marksamfälligheten Intagan S:1 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har med stöd av reglerna i 6 kap. 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 14 kap. 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. Kommunen avser dock att upprätta överenskommelse angående marköverföring och ersättningar. Åtgärden medför förrättningskostnader.

#### Detaljplanen medför följande lantmäteriåtgärder:

- Inlösen av mark från Intagan S:1 som i detaljplanen planläggs som allmän plats gata (Mjällestigen).
- Omprövning av Intagan ga:1. Den del av gemensamhetsanläggningen som utgörs av väg (Mjällestigen) ska utgå.
- Fastighetsreglering av mark som planläggs som kvartersmark från Frösö 3:1 till Intagan 33-35.
- Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar inom område som regleras med markreservat för underjordiska ledningar samt fastighetsindelningsbestämmelse.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt får inte användas om ändamålet bättre kan tillgodoses på något annat sätt än genom ledningsrätt eller om olägenheterna av en ledningsrättsupplåtelse, från allmän eller enskild synpunkt, överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen (Ledningsrättslag (1973:1144) 6 §).

När det i en detaljplan införs en fastighetsindelningsbestämmelse om ledningsrätt ska den vara förenlig med 6 § Ledningsrättslagen. Prövningen av 6 § Ledningsrättslagen (LL) görs i planärendet. Någon ny prövning av 6 § LL ska då inte ska göras i den lantmäteriförrättning där ledningsrätten upplåts. Detta gäller dock bara om ledningsrätten upplåts under detaljplanens genomförandetid och i enlighet med planbestämmelsen. Övriga villkor i LL ska alltid prövas i

lantmäteriförrättningen. När genomförandetiden gått ut ska 6§LL prövas i vanlig ordning i samband med lantmäteriförrättningen.

Detaljplanen innebär att bostadsfastigheterna Intagan 33, 34 och 35 får en planbestämmelse om fastighetsindelning för ledningsrätt till förmån för ledningsägare (Östersunds kommun). Planbestämmelsen i planförslaget om markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ) för de befintliga kommunala VA-ledningarna, säkerställer i sig ingen rättighet till ledningarna vilket kan göras genom ledningsrätt. Eftersom ledningarna redan ligger där är det även viktigt att säkerställa läget för rättigheten vilket görs genom en fastighetsindelningsbestämmelse. Ett markreservatsområde är inte bindande i sin

Östersunds kommun bedömer att en fastighetsindelningsbestämmelse för ledningsrätt är motiverat. Det är ett starkt allmänt intresse med kommunalt VA i området. Ledningarna är befintliga och redan nergrävda vilket medför kostnader att gräva nya ledningar i ett annat läge. Kostnaderna som en ledningsrätt medföljer, med ersättning för intrång till fastighetsägarna, är mindre än att flytta ledningarna.

En negativ konsekvens för fastighetsägarna är att en ledningsrätt kommer medföra att man inte kan uppföra byggnader inom området. Befintlig komplementbyggnad på fastigheten Intagan 34 måste flyttas.

Östersunds kommun gör en samlad bedömning att en fastighetsindelningsbestämmelse för ledningsrätt är motiverat och uppfyller 6§ i Ledningsrättslagen.

## **Förändrad fastighetsindelning**

Genom fastighetsreglering ska delar av marksamfälligheten Intagan S:1, som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, överföras till en kommunalägd fastighet. Lantmäterimyndigheten utreder i en lantmäteriförrättning vilken ersättning som ska utgå för inlösen av allmän platsmark. Kommunen avser dock att upprätta överenskommelse angående marköverföring och ersättningar. Åtgärden medför förrättningskostnader.

Delar av Frösö 3:1 planläggs som kvartersmark bostad. Syftet är att marken ska överföras genom fastighetsreglering till Intagan 33, 34 och 35 för att kompensera för det intrång den blivande ledningsrätten medför. Det är lantmäterimyndigheten som i en förrättning utreder, prövar och beslutar om fastighetsreglering. Kommunen avser att upprätta överenskommelse angående marköverföring och ersättning.

### **Intagan 33**

Till fastigheten Intagan 33 överförs ett område på cirka 200 m<sup>2</sup>.

### **Intagan 34**

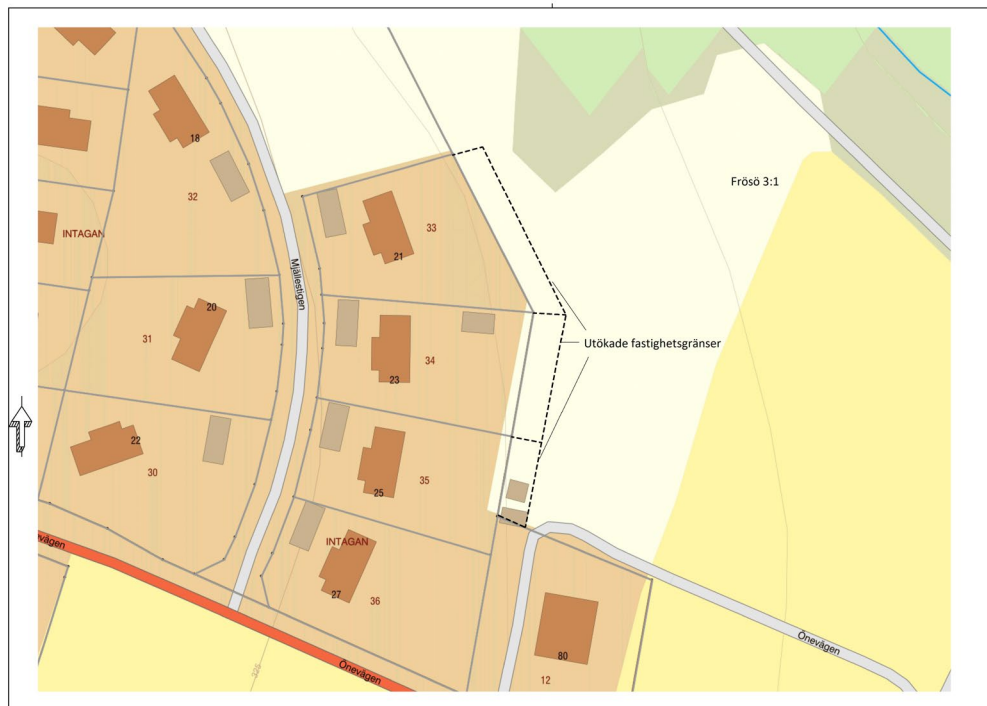
Till fastigheten Intagan 34 överförs ett område på cirka 150 m<sup>2</sup>.

## Intagan 35

Till fastigheten Intagan 35 överförs ett område på cirka 100 m<sup>2</sup>.

## Frösö 3:1

Fastigheten omfattar ett stort sammanhängande naturområde som består av ängar, åkrar och skog. Fastigheten är på cirka 54 hektar. En bredd på cirka 6 meter intill varje bostadsfastighet överförs från fastigheten.



Figur 7: Karta över utökade fastighetsgränser

## Rättigheter

Vatten- och avloppsledningar som delvis är förlagda inom de privata fastigheterna Intagan 33, 34 och 35 övertogs av Östersunds kommun 2015. Ledningsrätt ska bildas för dessa inom området för markreservat för underjordiska ledningar inom Intagan 33, 34 och 35. Kommunen bedömer att fastighetsindelningsbestämmelser (bestämmelser om ledningsrätt) är nödvändigt för detaljplanens genomförande i den delen.

Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmäteriförrättning beslutar om ledningsrätt. När en bestämmelse om ledningsrätt införs i en detaljplan ska 6 § Ledningsrättslagen prövas redan i detaljplanen.

Kommunen ansöker om ledningsrätt och fastighetsreglering för utökning av fastigheterna Intagan 33-35.

Inom området där ledningsrätten ska bildas, står ett attefallshus på fastigheten Intagan 34 som ska flyttas.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Kommunen

##### Kostnader:

- Förrättningskostnaden för att överföra mark från fastigheten Frösö 3:1 till fastigheterna Intagan 33, 34 och 35
- Kostnaden för att bilda ledningsrätt.
- Driftkostnad av Mjällestigen.
- Ersättning till markägarna för bildande av ledningsrätt.

##### Intäkter:

- Försäljning av mark som överförs från kommunens fastighet Frösö 3:1.

#### Fastighetsägare till Intagan 33, 34 och 35

##### Kostnader:

- Köp av mark från fastigheten Frösö 3:1.

##### Intäkter

- Ersättning för upplåtelse av mark för ledningsrätt.

#### Delägare till marksamfälligheten Intagan S:1

##### Kostnader:

- Förrättningskostnad för att föra över marken (del av Intagan S:1) till kommunens fastighet Frösö 3:1.
- Förrättningskostnad för att ompröva gemensamhetsanläggningen för väg och grönområde på så sätt att vägen inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

### Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Delar av befintliga gemensamhetsanläggningen Intagan ga:1 ska därför ändras. Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmäteriförrättning prövar frågan om att ändra en gemensamhetsanläggning. 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 §.

Frösö Ängars Samfällighetsförening ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövning av gemensamhetsanläggningen för att lyfta ur vägen ur gemensamhetsanläggningen samt överföring av marken som vägen ligger på (del

av Intagan s:1) till kommunens fastighet Frösö 3:1. Samfällighetsföreningens ansvar över grönområdet kvarstår efter planändringen.



Figur 8: Gemensamhetsanläggning inom planområdet

## Drift allmän plats

En ändring till kommunalt huvudmannaskap för gata innebär att Teknisk förvaltning, GataPark, tar över ansvaret för drift och underhåll av Mjällestigen.

## Drift, vatten och avlopp

Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar.

## Organisatoriska frågor

### Andra avtal och överenskommelser

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare för att kompensera det intrång markreservatet utgör på fastigheterna. Överenskommelsen innebär att mark överförs från kommunens fastighet Frösö 3:1 till fastigheterna Intagan 33, 34 och 35 och gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

En överenskommelse om ledningsrätt ska också tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare avseende vatten- och avloppsledningarna.

Marken och vägkroppen ska överlåtas till kommunen utan kostnad.

## Planeringsförutsättningar

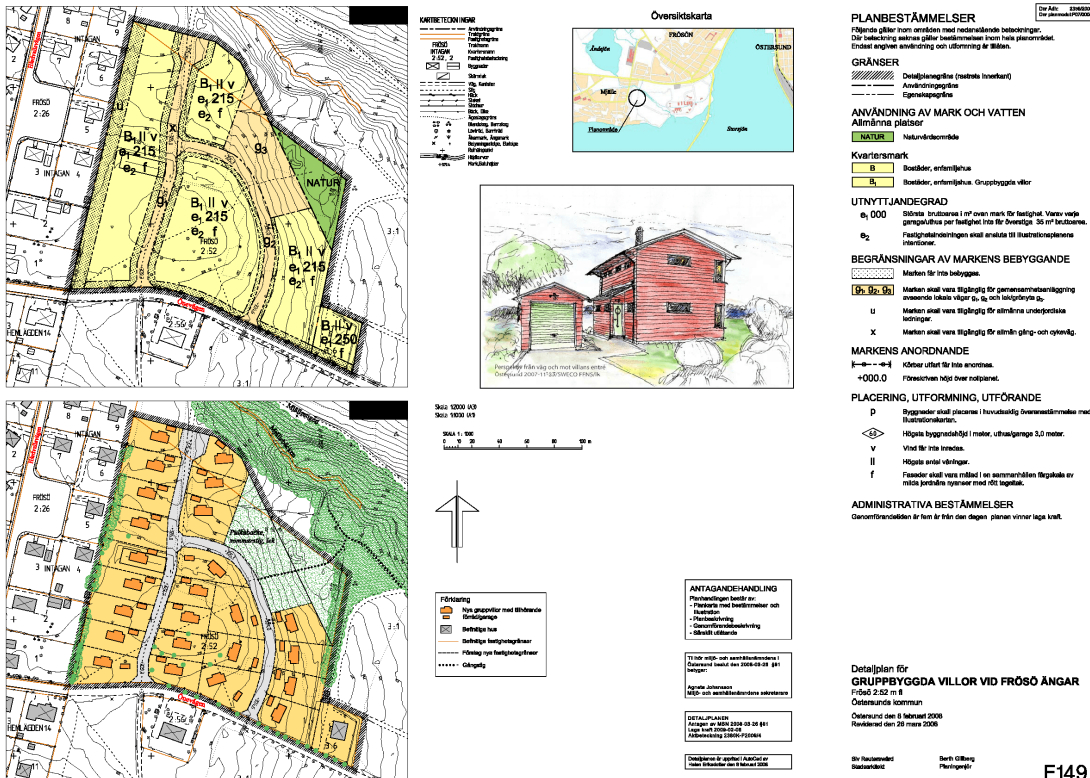
### Kommunala planeringsförutsättningar

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av *detaljplan för gruppbyggda villor vid Frösö Ängar, Frösö 2:52 m.fl. (F149)*. Laga kraft 2009-02-05.

Markanvändningen är till största delen bostäder. Ett mindre naturområde finns i områdets östra del. Detaljplanen syftade till att 24 gruppbyggda fristående villor, med samma utförande, kunde byggas på platsen. Två lokalgator med utfarter mot Önevägen planerades.

Aktuellt planförslag innebär att marken för lokalgatorna och tre bostadsfastigheter (Intagan 33, 34 och 35) ersätts med en ny detaljplan.



Figur 9: Detaljplan för Frösö Ängar (F149)

## Planbesked

Kommunen lämnade positivt planbesked 2022-12-14 § 276.

# 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). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgårdar som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen 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. Luftrummet ovan 420 meter över havet omfattas av influensområde med hänsyn till flyghinder för Åre Östersund flygplats.

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

### Totalförsvar

#### Påverkansområde civil flygplats

Planområdet ligger inom riksintresset för påverkansområde civil flygplats. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

#### Påverkansområde för väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarsmakten alltid ska remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser, enligt 5 kap. miljöbalken, 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.

## Skyddade områden

### Strandskydd

Gällande detaljplan för bostadsområdet Frösö Ängar ersatte del av detaljplan för Frösö strand (Frösö 3:3 m.fl), laga kraft 1999 (F116). I den detaljplanen var området för Frösö Ängar redan planlagd för bostäder och man hänvisade i gällande

detaljplan (F149) till att strandskyddet redan var upphävt och inte behövde aktualiseras i detaljplanen för Frösö Ängar.

## Vattenskyddsområde

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.

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet ansluter i norr till naturmark och bäckravinen vid Mjällebäcken, i öster till det öppna odlingslandskapet och i söder till Önevägen och de kulturskyddade områdena med bl. a. Mjälle kulle. Inom planområdet finns ingen värdefull natur utan det består av anlagda trädgårdar.

## Miljö

### Dagvatten

Fastigheterna är sedan tidigare bebyggda och ett genomförande enligt detaljplanen medför ingen större förändring mot nuläget. En dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag för detaljplanen.

Samhällsbyggnad bedömer att möjligheterna att rena och fördröja dagvatten inom fastigheterna som goda. Det är en låg exploateringsgrad i området med småhusbebyggelse som består av enbostadshus med en stor andel grönyta och mellanrum mellan byggnaderna vilket ger goda förutsättningar för översilning, infiltration och säker avledning av större regnmängder. Planområdet omges också av en stor del naturmark.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för störningar

#### Omgivningsbuller

Planen innebär inga nya byggnader för bostäder. Samhällsbyggnad menar därför att det inte är behovligt med en trafikbullerutredning men väl en redovisning av bullersituationen av beräknade värden för omgivningsbuller.

Det finns mätningar av trafikmängden på Önevägen intill Frösö Ängar. Trafikmängden uppgår till cirka 1 100 fordon per dygn (2021) och en skyltad

hastighet av 40 kilometer per timme. Avståndet mellan närmaste fasad inom planområdet och vägmitt är ungefär 32 meter. Bullerberäkningen ger en ljudnivå vid byggnaden på cirka 50 decibel (A), enligt beräkningsmodellen som Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram, (Hur mycket bullrar vägtrafiken ISBN tryck: 978-91-7563-329-9. ISBN pdf: 978-91-7563-330-5). Marken bedöms därmed fortfarande lämplig för bebyggelse då bostäderna klarar gränsvärdet.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts inom villaområdet av Tyréns AB, år 2008. Jordlagret består av siltmorän med hög relativ fasthet. Då området redan är bebyggt och hänsyn togs till geoundersökningen vid grundläggningen, behöver ingen utförligare beskrivning ges i detta planförslag.

## Fornlämningar

Det finns fornlämningar i närhet till planområdet. Dessa bedöms inte påverkas eftersom ingen ytterligare bebyggelse tillåts i planen.

## Fysisk miljö

### Utemiljö

I anslutning till planområdet finns stora friytor med skog och ängar. Mjälle kulle och Öneberget med promenadstråk ligger i närhet till planområdet. Några hundra meter sydväst om planområdet finns en kommunal lekplats.



Figur 10: Planområdet i förhållande till sin omgivning

## Byggnader

Bostadsområdet Frösö Ängar består av 24 friliggande villor med tillhörande förråd/garage. Samtliga smalt utformade med röd eller svart träfasad i två våningar. Planområdet utgörs av tre av dessa villor och byggdes omkring år 2015.

I anslutning till planområdets östra del finns ett äldre enbostadshus med röd fasad utförd i trä. Väster om planområdet ligger bostadsområdet Mjälle, där angränsande tomter består av äldre enbostadshus i olika utföranden.



Figur 11: De tre villorna som ingår i planområdet

## **Teknik**

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

## **Trafik**

### **Gator och motortrafik**

Planområdet utgörs av lokalgatan Mjällestigen. Gatan har sin infart från Önevägen som är en väg som går mellan Frösödal och Valla centrum.

### **Gång- och cykel**

Västra delen av Mjällestigen har i ursprunglig detaljplan reglerats med en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik. Denna delen av vägen avslutas med en vändplan i norra delen och övergår sedan till en gång- och cykelväg. Bestämmelsen tas bort i detta planförslag eftersom gatan övergår till allmän plats.



Figur 12: Del av Mjällestigen (blåmarkerad) som i ursprunglig detaljplan reglerades med markreservat för gång- och cykelväg

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längs Önevägen, cirka 250 meter ifrån bostadstomterna inom planområdet. Kollektivtrafiken har god turtäthet.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

#### Fastigheterna Intagan 33, 34 och 35

Planbestämmelserna om markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ) samt fastighetsindelningsbestämmelse för ledningsrätt, inom fastigheterna Intagan 33, 34 och 35, begränsar fastighetsägarens möjlighet att använda marken. Området är 6 meter brett och går genom samtliga tomter. Det innebär att man inte får uppföra byggnader eller anläggningar inom det området vilket blir en negativ konsekvens för fastighetsägarna.

Kommunen kommer att kompensera detta intrång genom att överföra mark från den kommunägda fastigheten Frösö 3:1 till fastigheterna Intagan 33, 34 och 35.

När arealen på fastigheterna utökas kommer inte den största tillåtna byggnadsarea på fastigheterna förändras utifrån ursprunglig detaljplan.

### **Marksamfälligheten Intagan S:1**

När en gata övergår från kvartersmark med gemensamhetsanläggning, till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in marken för gatan. Marken och väggroppen för Mjällestigen ska överlåtas till kommunen utan kostnad.

## **Skyddade områden**

### **Strandskydd**

Strandskyddet upphävs i delar av planområdet. Mjällebäcken ligger cirka 73 meter som närmast från bostadsfastigheterna. Den allemansrättsliga tillgången samt växt- och djurliv vid bäcken och dess omnejd bedöms inte påverkas av planförslaget. Området är ianspråktaget och den utökade ytan som i ursprunglig detaljplan utgörs av naturmark, består till största delen av anlagda gräsytor.

Mjällestigen bedöms inte påverka strandskyddet då vägen redan är anlagd.



Figur 13: Avstånd mellan Mjällebäcken och närmaste bostadstomt

## 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.

Området är redan bebyggt och gatan är anlagd sedan flera år tillbaka. Ingen ytterligare byggrätt än vad som tillåts i ursprunglig detaljplan medges.

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 28 februari 2024 § 36 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsunderlag

#### Detaljplan

Namn: Detaljplan för gruppbyggda villor vid Frösö Ängar, Frösö 2:52 m fl

Plannummer: F149

Aktummer: 2380K-P2009/4, MSN

Laga kraft: 2009-02-05

Genomförandetid: 5 år

#### Grundkarta

Upprättad: 2023-11-15

Uppdaterad: 2025-06-11

Lagringsplats: NOVA

#### Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 380-2020

Antagen: 20 juni 2022

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2023-11-29

Diarienummer: 275-2022

## **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: 2024 - 02 - 28 § 36

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