

Ändring av detaljplan för Auditören 3 och 4, upphävande av tomtindelning och utökad byggrätt



Planbeskrivning Skede: Samråd

Samråd pågår mellan 5 februari och 26 februari 2026.

Upprättad: 2026-01-14

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Planändringens huvuddrag.....	7
Genomförandetid	9
Varför ändring av detaljplan valts.....	9
Befintligt	10
Kvartersmark	10
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till reglering	11
Genomförandefrågor	12
Genomförandefrågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Kulturvärden	13
Prövning enligt annan lagstiftning	14
Upplysningar.....	14
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala planeringsförutsättningar.....	14
Riksintressen.....	15
Miljökvalitetsnormer	16
Skyddade områden	17
Natur.....	18
Kulturmiljö	18
Teknik.....	20
Trafik.....	20
Konsekvenser	21
Fastigheter och rättigheter	21
Miljö.....	21
Planeringsunderlag.....	22

Kommunala planeringsunderlag.....	22
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)	23

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att upphäva befintlig tomtindelning som berör fastigheterna Auditören 3 och 4 och på så vis möjliggöra en ombildning av del av fastigheterna. Planområdet omfattar därför båda fastigheterna i sin helhet.

Byggrätten och användningen ändras endast för delar av dessa fastigheter. Därför syftar planen vidare till att möjliggöra kontor och utökad byggrätt. För de kulturhistoriska värdena för byggnaden på fastigheten Auditören 3 som är utpekad i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefull byggnad (klass A) införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud .

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

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

Vad är en detaljplan?

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

Så här läser du detaljplanen

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

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

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

Planprocessen

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

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget. Om planen godkänns i samrådet genomförs inte granskningsskedet.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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

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



Figur 1: Planprocessen, aktuell plan är i samrådsskedet. Om planen godkänns i samrådet genomförs inte granskningsskedet och planen går direkt till antagande.

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-01-14
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-01-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-01-14
- Fastighetsförteckning, 2026-01-14 uppdaterad 202X-XX-XX
- Grundkarta, 2026-01-30 uppdaterad 202X-XX-XX

Ärendeinformation

- Ändring av detaljplan för Auditören 3 och 4, upphävande av tomtindelning och utökad användning
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2025-17, MSN 245-2025
- Planförfarande: Begränsat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2025-09-25
- Handling upprättad: 2026-01-14
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden/Kommunfullmäktige 202X-XX-XX § XXX
- Laga kraft: datum månad 202X

Beskrivning av detaljplanen

Planändringens huvuddrag

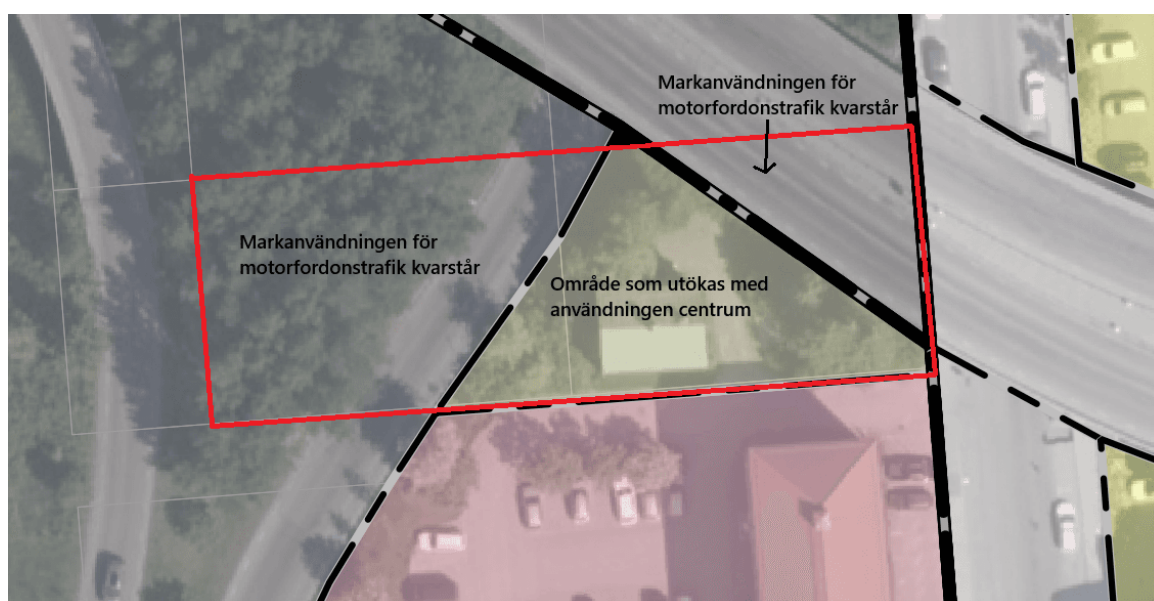
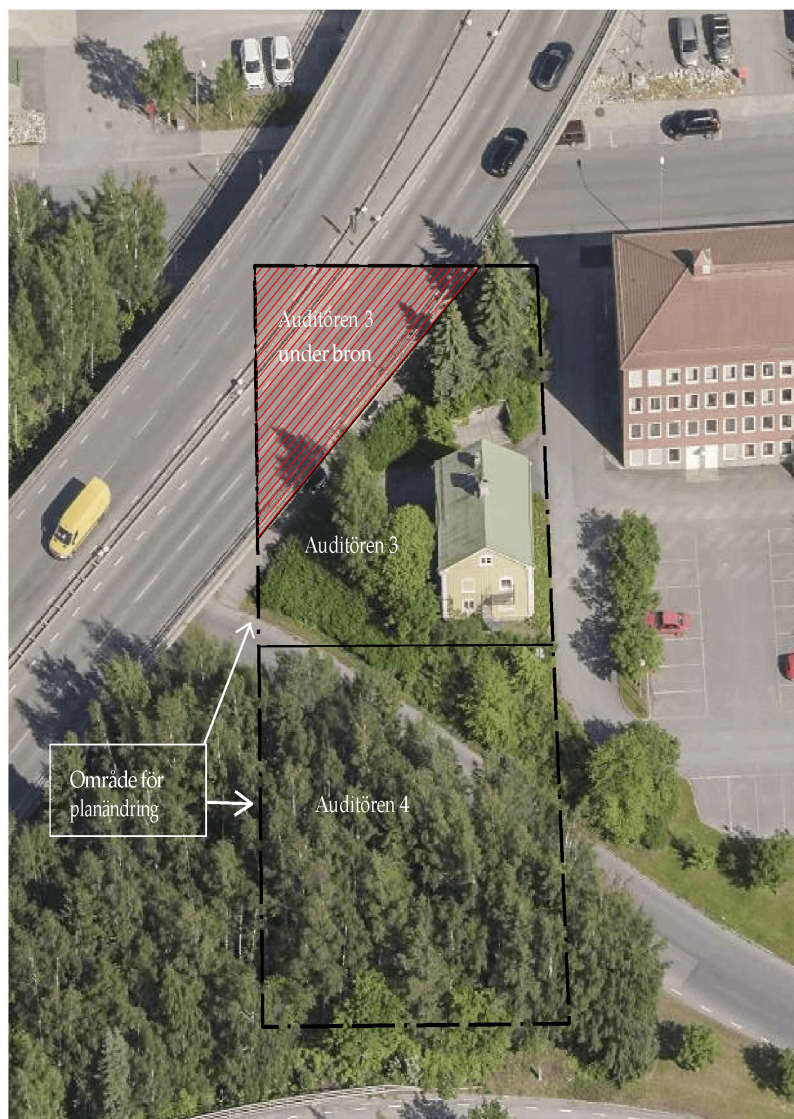
Bakgrunden till planändringen är att fastighetsindelningen för fastigheterna Auditören 3 och 4 inte överensstämmer med nuvarande markanvändning. Planen behövs för att möjliggöra ändring av fastighetsindelningen för fastigheterna genom fastighetsbildning. För fastigheterna Auditören 3 och 4 gäller en tomtindelning. Tomtindelningar reglerar hur en fastighet ska se ut. Planförslaget gör det möjligt att ändra fastigheternas gränser för att överensstämma med dagens markanvändning som innehåller kommunala gator och en byggnad med omkringliggande tomt. Auditören 2 berörs inte av tomtindelningen och ingår inte i detta planförslag.

Byggnaden inom fastigheten Auditören 3 avses användas som kontor. Den befintliga detaljplanen från 1968 medger småindustri. I planförslaget utökas befintlig användning för att göra det möjligt att använda byggnaden som kontor. Planen regleras med centrumändamål för att möjliggöra en mer flexibel användning eftersom fastigheterna är centralt belägen. I användningen centrumändamål ingår bland annat verksamheter som kontor, handel och service.

Planförslaget medger utökad byggrätt inom fastigheten Auditören 3 för att möjliggöra komplement till verksamheten. I gällande detaljplan är marken planlagd med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Byggnaden inom fastigheten Auditören 3 är utpekad i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A). Detta innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller, och att man inte får ändra på byggnaden. I planförslaget införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud för byggnaden.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens mål om att bebyggelsen i Östersunds stadskärna ska ge möjlighet till blandade funktioner i samma kvarter.



Läge och areal

Området för planändringen ligger i centrala stadens norra del. Området omfattar hela fastigheterna Auditören 3 och 4. Dessa omges av Köpmangatan i öster, Strandgatan i väster samt en allmän parkeringsplats i norr.

Planområdets areal är cirka 1700 kvm.



Genomförandetid

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

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunen har valt att göra en ändring av del av detaljplanen. Planförslaget bedöms kunna upprättas som en ändring av detaljplan då syftet med ändringen ryms inom syftet för gällande detaljplan. Planändringen påverkar inte anslutande trafikleder. Användningen småindustri (Jb) påverkas inte eftersom bestämmelsen fortfarande kommer att gälla.

Tomtindelningen är inte anpassad efter hur det ser ut idag eftersom Frösöbron och påfarterna omfattar delar av fastigheterna Auditören 3 och 4. Den har därmed spelat ut sin roll.

Vad innebär ändring av detaljplan?

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Prövningen ska

enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Ändringen av detaljplanen innebär att ändringar görs i den gällande detaljplanens (171) plankarta. För området som omfattas av ändringen gäller alltså både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den gällande detaljplanen.

Denna planbeskrivning beskriver de ändringar som gjorts och är en komplettering till planbeskrivningen för den gällande detaljplanen (*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Färjemansleden) (171), laga kraft 1 mars 1968.*). När ändringen har vunnit laga kraft så är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

Befintligt

Byggnaden på fastigheten Auditören 3 byggdes i början på 1800-talet. Den blev flyttad till fastigheten 1866. I kulturmiljöprogrammet är byggnaden utpekad som en särskilt värdefull byggnad. Den används idag tillfälligt som kontor genom tillfälligt bygglov men genom planändringen kan en permanent användning av kontor medges. Runt byggnaden är marken hårdgjord med grus, det finns även parkeringsplatser. Lite grönska i form av häckar, buskar och träd finns också.

Större delen av fastigheten Auditören 4 används för trafikändamål med Frösöbrons påfart och gator.

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



Figur 2: Del av innergården och byggnaden.

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. Gällande detaljplan medger småindustri. I denna detaljplan fortsätter användningen småindustri att gälla men utökas med användningen centrum. I användningen centrumändamål ingår bland annat verksamheter som kontor, handel och service.

Parkering

För handel, centrumverksamheter och övrig service ska parkeringstalen i parkeringspolicyn (antagen 28 april 2016) användas. Fastigheterna ligger inom zon 1 i parkeringspolicyn vilket innebär att per 1000 kvm bruttoarea för byggnad ska det finnas 30 cykelparkeringar och 13 bilparkeringar för anställda och besökare.

Idag finns det tillräckligt med parkeringsplats, enligt det som krävs i parkeringspolicyn.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
C - Centrum	Användningen införs för att möjliggöra kontor men även för att skapa en flexibilitet i markanvändningen för dagens behov och eventuellt framtida behov då planområdet ligger centralt i staden.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Punktprickad yta (prickmark)	Prickmarken mot Köpmangatan säkerställer sikt vid utfarten från Auditören 3. Prickmarken mot Strandgatan syftar till hålla ett avstånd fritt från bebyggelse nära vägen. Prickmarken i norra och södra delen av fastigheten innebär att hålla distans till angränsande fastigheter för att det ska var möjligt att sköta fastigheten.
h₁ -Högsta nockhöjd är 4,5 meter.	Motivet är att begränsa höjden för byggnader med hänsyn till befintlig byggnads kulturmiljövärde.
r₁ - Rivningsförbud	Byggnaden har ett så pass högt kulturmiljövärde att den inte får rivras.
q₁ - Skydd av kulturvärden	Bestämmelsen anger vad som ska beaktas vid en eventuell ändring eller

	renovering av byggnaden för att bevara det kulturhistoriska värdet.
f ₁ - Nybyggnad ska ges en god gestaltning som samspelar med den befintliga byggnaden.	Befintlig byggnad har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att utformningen på byggnader spelar en viktig roll för kulturmiljön.
e ₁ - Största byggnadsarea är 60 m ² .	Den totala byggrätten begränsas för att anpassas till platsen.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheterna Auditören 3 och 4 omfattas av en tomtindelning, som genom övergångsbestämmelser gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. En tomtindelning hindrar förändringar av fastighetsindelningen och dessa bestämmelser kan endast upphävas genom detaljplan. Syftet med tomtindelningar var att reglera uppdelningen av marken inom kvarter.

Tomtindelningen gäller för många fastigheter i centrala staden men delar av den har under åren upphävts genom nya detaljplaner.

Då planförslaget berör fastigheterna Auditören 3 och 4 medför detta att fastigheterna tas ur tomtindelningen. Fastigheten Auditören 2, där del av den ska ingå i den nya fastigheten som ska bildas, omfattas inte av tomtindelningen. När denna planändring har vunnit laga kraft kommer det inte att finnas några detaljplanebestämmelser som styr fastighetsindelningen inom Auditören 3 och 4. Framtida fastighetsbildningsåtgärder för fastigheterna får prövas utifrån bestämmelserna i detaljplanen och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Förändrad fastighetsindelning

Den nya fastighetens utformning, som omfattas av del av Auditören 3 och 4 men även en liten del av Auditören 2, bildas av en naturlig avgränsning där Köpmangatan angränsar i öster och Strandgatan i väster samt en offentlig

parkeringsplats i norr med Frösöbron ovanför. I söder angränsar fastigheten till en privatägd fastighet som innehåller kontorsbyggnader.



Figur 3: Ungefärlig utformning av ny fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

En fastighetsbildningsåtgärd innebär en kostnad för den som ansöker om förrättningen att slå ihop del av fastigheterna till en ny fastighet. Fastighetsägaren får större möjligheter att använda sin fastighet när markanvändningen i en detaljplan utökas. Det brukar generellt innebära att fastighetsvärdet också ökar.

Planavgift

Planavgift tas ut genom planavtal som upprättats mellan Mark- och exploatering som är tidigare fastighetsägare tillsammans med nuvarande fastighetsägaren och Samhällsbyggnad. Mark- och exploatering och fastighetsägaren står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Kulturvärden

Byggnaden inom fastigheten Auditören 3 är utpekad i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A). Detta innebär att förvanskningförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

I gällande detaljplan finns inga skyddsbestämmelser eller rivningsförbud för kulturmiljövärden. I planförslaget införs detta eftersom byggnaden på fastigheten har höga kulturmiljövärden.

I planförslaget införs:

r₁ - Byggnaden får inte rivas.

q₁ - Byggnadens får inte förvanskas. Beakta särskilt: Tak, träfasader och fasaddetaljer, äldre fönster och dörrar, dörr- och fönsteromfattningar och stengrund.

Beakta originalmaterial och originalutförande även på detaljnivå. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Efter att planändringen vunnit laga kraft möjliggörs en fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Fastigheterna kan då styckas av. En lantmäteriförrättning hanteras enligt fastighetsbildningslagen.

Upplysningar

Särskilt viktiga frågor att beakta vid bygglovsprövningen:

- Kulturmiljö
- Utformning av tillkommande byggnader.

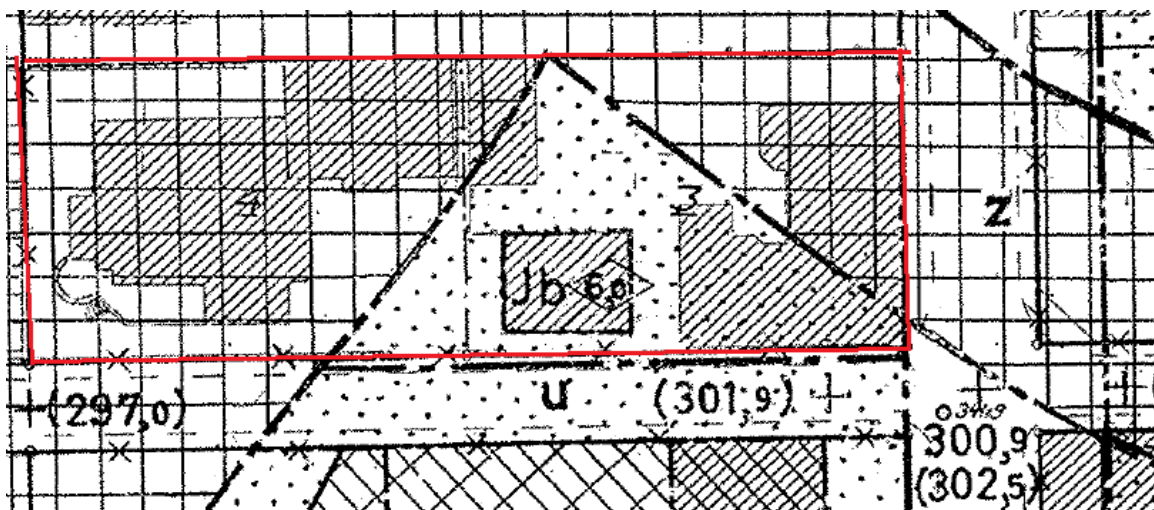
Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Området för ändringen omfattas av en detaljplan:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Färjemansleden) (171), laga kraft 1 mars 1968.*
- Syftet med planen var projektering av ny Frösöbro med anslutande trafikleder och därmed sammanhängande gatubreddningar samt att se över området i sin helhet. Inom aktuellt område i gällande detaljplan är markanvändningen småindustri samt motorfordonstrafik. Området för motorfordonstrafik avses i denna ändring endast upphäva tomtindelningen. Det är endast området för småindustri som får utökad användning och byggrätt i planförslaget.



Figur 4: Område för ändringen i detaljplan 171.

Planbesked

Kommunen lämnade positivt planbesked den 28 februari 2024.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. Utökad användning till centrumverksamhet överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att utveckla centrum och stärka en livskraftig och dynamisk stadskärna.

Kulturmiljöprogrammet säkerställer att de kulturhistoriska värdena bevaras.

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

Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut.

Värdet består av:

Stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Planförslaget innebär att byggnader får uppföras i begränsad storlek. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig byggnads kulturmiljövärde. Planförslaget stärker skyddet för de kulturhistoriska värdena genom skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Ett genomförande av planändringen bedöms således inte påverka riksintresset negativt.

Trafikkommunikation

Flygplats

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet.

Planområdet ligger inom riksintresset för influensområde flyghinder. Ett genomförande av planändringen medför ingen påverkan på riksintresset eftersom den utökade byggrätten är begränsad i omfattning.

Totalförsvar

Civil flygplats

Planområdet ligger inom riksintresset för påverkansområde civil flygplats. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset eftersom inga nya byggnader föreslås i planen.

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 Försvarmakten 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 planändringen medför ingen påverkan på riksintresset eftersom den utökade byggrätten är begränsad i omfattning.

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 under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Planändringen möjliggör utökad användning med centrumändamål. Att utöka användningen på befintlig byggnad bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft vid ett genomförande av planändringen.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i 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)perylen och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikplanläggningar 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.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka Storsjöns status negativt eftersom den utökade byggrätten är begränsad i omfattning.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt 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.

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.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka Storsjöns status negativt eftersom den utökade bygggrätten är begränsad i omfattning.

Natur

Mark och vegetation

Inom området för ändringen är infart och parkering anlagd med grus. Det finns grönska i form av buskar, träd och häckar. Del av området omfattar Strandgatan i väster samt en allmän asfalterad parkeringsplats med Frösöbron ovanför i norr.

Kulturmiljö

Huset är en av stadens äldsta byggnader, uppförd i början av 1800-talet, och flyttades till platsen 1866, då den även höjdes en aning. Byggnaden är uppförd i trä med en tydligt ålderdomlig karaktär. Exteriören är välbevarad med många byggnadsdelar och detaljer i original. Locklistpanelen är i stora dimensioner, knutarna är försedda med knutlådor och knutar och fönster är prydda med liten fronton. En rundbågefris pryder gavelröset. Byggnaden är ett av stadens äldsta hus och det enda kvarvarande i ett kvarter som revs i samband med brobygget.

På fastigheten fanns tidigare fyra boningshus. Genom sitt ålderdomliga utseende och enkla, nogsamt utformade detaljer är den ett gott exempel på den äldsta bebyggelsen i staden och har höga miljöskapande värden.

Byggnaden har ett byggnadshistoriskt värde och ett betydande miljöskapande värde. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och bedöms vara värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården.



Figur 5: Byggnaden som den ser ut idag.



Figur 6: Foton på hur byggnaden och fastigheten Auditören 3 såg ut tidigare.

Till vänster är en äldre bild (oklart år) av byggnaden sett från innergården. Till höger kan man se det tidigare pensionatet på fastigheten vilket revs 1969. Byggnaden inom planförslaget skymtas i bakgrunden.

Byggnader

Den byggnad som ligger närmast planområdet är en högre kontorsbyggnad med tegelfasad. I övrigt omges planområdet inte av byggnader i dess direkta närhet.



Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

El- och IT-struktur

Skanova, Jämtkraft och GlobalConnect har ledningar inom fastigheten Auditören 3.

Trafik

Gator och motortrafik

Området för ändringen har sin utfart mot Köpmangatan vilken är en allmän gata med kommunen som huvudman.

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.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Gällande tomtindelning upphävs inom fastigheterna Auditören 3 och 4 vilket innebär att det inte längre finns någon bestämmelse som styr fastighetsindelningen för Auditören 3 och 4. Framtida fastighetsbildningsåtgärder får prövas utifrån bestämmelserna i detaljplanen och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

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.

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. Planförslaget medger endast en utökad byggrätt begränsad omfattning. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den datum § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

Kulturmiljövård

Byggnaden inom fastigheten Auditören 3 förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud eftersom den är utpekad i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A).

Ersättning vid rivningsförbud och skyddsbestämmelser

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Samhällsbyggnad bedömer att det inte är aktuellt med ersättning. Bestämmelserna innebär inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Byggnaden på fastigheten är i fint skick och väl underhållen. Byggnaden har flera av sina karaktärsdrag bevarande och det är samhällsbyggnads bedömning att planbestämmelserna inte leder till ökade kostnader för underhåll då de är i bra skick idag. Byggnaden på fastigheten får utökad markanvändning för att anpassas efter dagens behov. Det behövs inga åtgärder för att anpassa byggnaden till den utökade markanvändningen. Eftersom byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och har ett skydd redan i dag i plan- och bygglagen.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Färjemansleden).

Plannummer: 171

Aktumner: 2380K-51/1968

Laga kraft: 1968-03-01

Genomförandetid: 15 år

Fastighetsplaner

Namn: Tomtindelning Auditören, Boktryckaren m.fl.

Aktnummer: 2380K-ÅLDER

Beslutsdatum: 1900-00-00

Grundkarta

Upprättad:

Uppdaterad:

Lagringsplats:

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Kulturmiljöprogram

Namn: Kulturmiljöprogram, etapp 1: Centrala staden

Antagen: 2014-03-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

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

Upprättad: 2026-01-14

Diarienummer: P 2025-17